Comune di Chiavenna

Piano di Governo del Territorio

Norme Tecniche di Attuazione

Variante

Giugno 2016

P.G.T. redatto da: d:rh architetti associati

Variante redatta da: **Arch. Silvano Molinetti**

STUDIOQUATTRO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

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

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

P.IVA 00145020145

Indice

Sezione 1. Disposizioni generali

Art. 1.1 – Natura e articolazione delle disposizioni normative
Art. 1.2 – Modalità e procedure di modifica delle disposizioni normative
Art. 1.3 – Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe

Sezione 2. Disciplina comune degli atti del Piano di Governo del Territorio

Titolo I. Definizioni comuni del Piano di Governo del Territorio

Art. 2.1 - Parametri urbanistici ed edilizi
Art. 2.2 - Perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, misure di incentivazione
Art. 2.2 bis – Autorimesse private e fabbricati accessori

Titolo II. Usi del territorio

Art. 2.3 - Classificazione degli usi del territorio

Titolo III. Vincoli e tutele

Art. 2.4 - Vincoli e tutele derivanti da disposizioni legislative
Art. 2.5 - Vincoli e tutele derivanti da strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunale

Titolo IV. Sensibilità paesaggistica

Art. 2.6 – Finalità della classificazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi
Art. 2.7 - Articolazione dei paesaggi
Art. 2.8 - Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione dei progetti

Sezione 3. Disciplina del Documento di Piano
Disposizioni per gli ambiti di trasformazione

Titolo I. Disciplina generale del Documento di Piano

Art. 3.1 – Finalità e campo di applicazione della disciplina del Documento di Piano
Art. 3.2 – Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano
Art. 3.3 – Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione

Titolo II. Disciplina specifica per gli ambiti di trasformazione

Art. 3.4 – Ambiti di trasformazione della costa di Pianazzola e delle frazioni del versante nord.
Art. 3.5 - Ambiti di trasformazione dell'area urbana centrale e del lungo Mera
Art. 3.6 – Ambiti di trasformazione della spina verde orientale
Art. 3.7 – Ambiti di trasformazione della zona residenziale di Bette e del parco del Liro

Sezione 4. Disciplina del Piano delle Regole
Disposizioni per gli ambiti consolidati

Titolo I. Disposizioni generali

Art. 4.1 - Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti consolidati del Piano delle Regole
Art. 4.2 - Riferimento alla cartografia di piano
Art. 4.3 - Criteri generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti consolidati del Piano delle Regole
Art. 4.4 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti
Art. 4.5 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti
Art. 4.6 - Disciplina delle dotazioni private di parcheggi

Titolo II. Disciplina degli ambiti consolidati di antica formazione

Art. 4.7 - Finalità, classificazione, indirizzi obiettivi e metodologie, definizione ambiti e criteri operativi, disposizioni particolari
Art. 4.8 - Centro antico
Art. 4.9 - Nuclei rurali
Art. 4.10 - Nuclei di crotti
Art. 4.11 - Edifici sparsi

Titolo III. Disciplina degli ambiti consolidati di recente formazione

Art. 4.12 - Tessuti residenziali del crinale via Carducci
Art. 4.13 - Tessuti residenziali del crinale di via Maloggia
Art. 4.14 - Tessuti residenziali delle frazioni e dei nuclei sparsi
Art. 4.15 - Tessuti residenziali di corona al centro antico
Art. 4.16 - Tessuti residenziali della piana di Bette e Raschi
~~*Art. 4.17 - Tessuti residenziali di carattere omogeneo*~~
Art. 4.18 - Tessuti commerciali e direzionali
Art. 4.18 bis – Aree di servizio

Titolo IV. Disciplina del territorio extraurbano

Art. 4.19 - Finalità e disposizioni generali
Art. 4.20 - Aree di interesse ambientale non trasformabili
Art. 4.21 - Aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità (versanti terrazzati)
Art. 4.22 - Edifici destinati all'attività agricole esistenti

Titolo V. Disciplina del settore commerciale

Art. 4.23 - Disposizioni generali per il commercio
Art. 4.24 - Disposizioni per i distributori di carburante

Titolo VI. Disciplina transitoria

Art. 4.25 - Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati
Art. 4.26 - Disciplina per gli ambiti di trasformazione
Art. 4.27 - Disciplina per le aree interessate da previsione di servizi e attrezzature pubbliche
Art. 4.28 – Disciplina per gli edifici in contrasto con le norme di zona

Sezione 5. Disciplina del Piano dei Servizi
Disposizioni per gli ambiti destinati a servizi e attrezzature

Titolo I. Disciplina generale degli ambiti del Piano dei Servizi

Art. 5.1 - Ambito di applicazione delle disposizioni per gli ambiti consolidati del Piano dei Servizi
Art. 5.2 - Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano
Art. 5.3 - Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Titolo II. Disciplina dei servizi localizzati

Art. 5.4 - Disposizioni generali
Art. 5.5 - Zone per servizi alla persona
Art. 5.6 - Zone per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico inedificati
Art. 5.7 - Zone per servizi alla mobilità
Art. 5.8 - Zone per servizi tecnologici e ambientali

Titolo III. Disciplina dei servizi da localizzare in fase attuativa

Art. 5.9 - Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano
Art. 5.10 - Disciplina dei servizi nei tessuti consolidati del Piano delle Regole

Titolo IV. Modalità attuative dei servizi

Art. 5.10 - Aree per servizi comunali
Art.5.11 - Aree per la formazione di verde con funzione ambientale mediante compensazione urbanistica
~~Art. 5.12 - Aree per servizi di altri enti~~
Art. 5.13 - Aree per servizi con vincolo di destinazione
Art. 5.14 - Aree per servizi negli ambiti di trasformazione

Titolo V. Disposizioni finali

Art. 5.15 - Norme finali

Appendice. Elenco elaborati del Piano di Governo del Territorio

Sezione 1.
Disposizioni generali

Art. 1.1 – Natura e articolazione delle disposizioni normative

1. Le disposizioni delle presenti norme si articolano in:

a. Disposizioni di competenza comunale esclusiva.
Sono di competenza comunale esclusiva:
- le disposizioni contenute nei titoli I e II della Sezione 2;
- le disposizioni della Sezione 4;
- le disposizioni della Sezione 5.

b. Disposizione di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche interessate alla formazione del procedimento.
Sono di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche:
- le disposizioni della Sezione 3;
- le disposizioni contenute nei titoli III e IV della Sezione 2.

Art. 1.2 – Modalità e procedure di modifica delle disposizioni normative

1. La modifica delle disposizioni delle presenti norme si attua come segue:

a. Disposizioni di competenza comunale esclusiva:
seguono le disposizioni legislative vigenti relative al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole e non sono soggette a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

b. Disposizione di competenza concorrente tra amministrazione comunale e le altre amministrazioni pubbliche interessate alla formazione del procedimento:
seguono le disposizioni legislative vigenti relative al Documento di Piano e sono soggette a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Art. 1.3 – Prevalenza, difformità e contrasti, deroghe

1. Le prescrizioni in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali, ovunque contenute, sono prevalenti su quelle del PGT.

2. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti, sia nazionali sia regionale, in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica e ambientale. In caso di modifica delle predette disposizioni il rinvio s'intende riferito alle nuove sopravvenute disposizioni stesse.

3. Le disposizioni contenute in piani e programmi di enti e amministrazioni pubbliche sovracomunali aventi carattere immediatamente prescrittivo rispetto agli atti del Piano di Governo del Territorio vengono recepite nei diversi strumenti costituenti il Piano di Governo del Territorio stesso senza che ciò comporti variante al Documento di Piano.

4. Il PGT si attua unitamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica i cui elaborati cartografici e disposizioni normative ne costituiscono parte integrante.

5. Il PGT si attua unitamente ai regolamenti comunali e agli eventuali studi e piani di settore. In particolare si attua unitamente a:
- piano dell'illuminazione pubblica,
- regolamento per l'installazione sul territorio comunale di impianti fissi per le telecomunicazioni e la radio televisione,
- piano di zonizzazione acustica,
e ad ogni altro piano o regolamento di settore di cui l'amministrazione comunale intende dotarsi.

6. Il PGT si attua unitamente al Regolamento Edilizio il quale detta disposizione relativamente a:
- tipologie e strumenti di intervento, modalità attuative, procedure;
- materiali e tecniche costruttive degli edifici;
- materiali e forme delle recinzioni;

- modalità di intervento e valorizzazione delle aree a verde;
- criteri specifici di intervento per l'insediamento degli edifici in funzione dei diversi usi e per la sistemazione dei relativi spazi non edificati;
- risparmio energetico;
- risparmio idrico.

7. Le norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio comportano la modifica – ex articolo 28 della L.R. 12/2005 – dei parametri urbanistici ed edilizi previsti dal Regolamento Edilizio vigente, che continua ad applicarsi per tutte le parti non in contrasto con le norme tecniche di attuazione del Piano di Governo del Territorio e dei piani attuativi.

8. Sono ammesse deroghe alle norme del PGT solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

9. In caso di discordanza tra i diversi elaborati del PGT prevalgono:
- tra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le norme, queste ultime.

10. Ai fini della redazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica, nelle condizioni in cui un confine di zona non coincida con un confine catastale e dove questo sia evidentemente in relazione all'incoerenza dei diversi sistemi di rilievo cartografico e non a precisa scelta pianificatoria, possono non essere considerate effettive le destinazioni e classificazioni urbanistiche definite negli atti del PGT la cui superficie sia inferiore al 5% della superficie catastale.

Sezione 2.
Disciplina comune agli interventi nel territorio comunale

Titolo I. Definizioni comuni del Piano di Governo del Territorio

Art. 2.1 – Parametri urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, nei suoi tre documenti costitutivi Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, valgono le definizioni di seguito elencate.

a. Ambito di trasformazione
Si definisce "Ambito di trasformazione" l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Documento di Piano, si attua con un Piano Urbanistico Attuativo, preliminare ai successivi interventi edilizi.
L'Ambito di trasformazione è delimitato graficamente e numerato negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio e, in particolare, negli elaborati del Documento di Piano.

b. Area consolidata
Si definisce "Area consolidata" l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio, e in particolare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, si attua con provvedimento edilizio diretto ossia senza il preliminare ricorso alla pianificazione attuativa fatto salvi gli eventuali piani attuativi espressamente previsti.

c. Superficie lorda di pavimento (Slp)
Si definisce Superficie lorda di pavimento (Slp) la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza interna ~~pari o~~ superiore a 2,30 m. nonché dei soppalchi con superficie superiore al 20% della Slp dell'unità immobiliare e che presentino altezze utili soprastanti superiori a 2,30 m.; in caso di copertura inclinata si considera l'altezza media.
Ai fini del calcolo della Slp si considerano seminterrati i piani la cui altezza, calcolata all'intradosso del solaio, non ecceda di 0,5 m. la quota del terreno naturale prima dell'intervento.
In tutti gli ambiti del territorio consolidato disciplinati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi e nelle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano sono escluse da calcolo della Slp:
- le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso qualora siano ubicati sotto l'edificio ed abbiano l'intradosso di copertura emergente dal terreno originario ~~per meno di~~ non oltre 0,50 m. ed abbiano un'altezza interna ~~inferiore~~ non superiore a 2,30 m.; fanno eccezione le autorimesse per le quali regolamenti e prescrizioni specifiche ne richiedano una maggiore altezza netta interna. ~~Le superfici adibite al ricovero delle autovetture non possono in alcun modo variare la propria destinazione d'uso;~~
- le parti della costruzione aggettanti aperte come balconi, terrazze, pensiline, nonchè, se di uso pubblico, i portici, le gallerie, le tettoie;
- i vani strettamente legati al servizio dell'edificio, quali centrali termiche ed idriche, cantine, lavanderie, qualora siano ubicati sotto l'edificio ed abbiano l'intradosso di copertura emergente dal terreno originario ~~per meno di~~ non oltre 0,50 m.; inoltre tali vani non potranno avere altezza netta interna superiore a 2,30 m.; fanno eccezione le centrali termiche per le quali regolamenti e prescrizioni specifiche ne richiedano una maggiore altezza netta interna;
- i sottotetti e le soffitte, adibiti ad uso che escluda la permanenza di persone, limitatamente alle porzioni che presentino le seguenti ~~per~~ caratteristiche geometriche: ~~non presentino le caratteristiche di abitabilità (altezza minima 1,00 m., altezza media fra i due valori di altezza minima e altezza massima 1,60 m.);~~ altezza minima pari o inferiore a 0,50 m. e altezza media pari o inferiore a 1,20 m. Per i fabbricati che prevedono coperture in piode è consentita un' altezza media interna che permetta di raggiungere una pendenza adeguata all'utilizzo di tali coperture;
- i volumi tecnici dei fabbricati nel limite del 5% della Slp massima realizzabile; si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, impianto ascensore e montacarichi, scale di sicurezza, deposito rifiuti);
- ~~depositi biciclette, legnaie, ricovero attrezzi e similari, nel limite del 5% della Slp e con le caratteristiche del Regolamento Edilizio.~~
Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia non si computano ai fini del calcolo della Slp costruibile.
Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.
In tutti gli ambiti del territorio consolidato disciplinati dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi e nelle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano sono computate nel calcolo della Slp:
- i corpi chiusi in aggetto quando non siano esclusivamente destinati alla formazione di serre finalizzate alla captazione di energia solare;

- le parti di costruzione parzialmente o totalmente interrate ed adibite a permanenza di persone (uffici, laboratori, residenze, magazzini di vendita, locali pubblici, etc.);
- le autorimesse e le costruzioni accessorie, staccate o addossate alle costruzioni, qualora abbiano l'intradosso di copertura emergente dal terreno originario per più di ml. 0,50 calcolato nel punto medio;
- le logge e le tettoie di uso privato qualora superino la profondità di 1,50 m. e conteggiate solo per la parte eccedente;
- i balconi e le terrazze qualora superino la profondità di 1,50 m. e conteggiate solo per la parte eccedente.

Nei Tessuti produttivi e Tessuti commerciali e direzionali del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole sono inoltre computati nel calcolo della Slp i vani a servizio del complesso produttívo quali centrali termiche, idriche, tecnologiche, autorimesse e simili. Tali vani saranno esclusi dal computo solo nel caso in cui siano totalmente interrati o abbiano l'intradosso di copertura emergente per non più di 0,50 m. dal terreno circostante esistente.

d. Volume (V)
Si definisce Volume il prodotto della Slp per l'altezza virtuale di 3,00 m. Il Volume così definito viene utilizzato nel Piano di Governo del Territorio esclusivamente per l'eventuale calcolo degli oneri di urbanizzazione e degli abitanti teorici.

e. Indice di utilizzazione del suolo dell'ambito di trasformazione (Iat)
L'"Indice di utilizzazione del suolo delle aree di trasformazione" misura nel rapporto mq su mq la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile nella superficie territoriale contenuta all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.
La superficie territoriale sulla quale si applica l'indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione comprende tutte le aree siano esse destinate alla edificazione, ai servizi o alle attrezzature pubbliche.
In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con eventuale esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico, salvo diverse e particolari disposizioni contenute nelle schede delle singole aree di trasformazione.

f. Area di pertinenza di un edificio
Per area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita, utilizzata per l'edificabilità ovvero per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici del PGT o di eventuali Piani Attuativi, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o rilasciato. Le aree e le relative superfici utilizzate per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici urbanistici, tanto quelli riferiti agli ambiti di trasformazione quanto quelli riferiti alle aree consolidate, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni.
L'area di pertinenza territoriale o fondiaria relative agli edifici o manufatti edilizi (esistenti o da realizzare) e utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici non può più essere utilizzata a tali fini se non per saturare l'edificabilità massima consentita.
L'area di pertinenza deve essere utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi del PGT in tutti i casi di intervento di edificazione diretto ovvero mediante Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Parimenti nel caso di intervento di edificazione in attuazione di Piani Attuativi l'area di pertinenza deve essere individuata nel Piano Attuativo stesso. A tali fini l'area di pertinenza deve essere appositamente individuata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o al Piano Attuativo, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature; tale atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato e sottoscritto dalla proprietà.
Gli edifici ed i manufatti edilizi realizzati secondo i gli indici urbanistici del PGT o di eventuali piani attuativi restano vincolati alle rispettive aree di pertinenza computate anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. Il suddetto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici o dei manufatti edilizi a cui si riferisce.
L'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio può comprendere anche aree di proprietà di terzi confinanti purché questo risulti da scrittura privata registrata, corredata dagli elaborati con l'esatta individuazione planimetrica e catastale delle aree e delle relative superfici utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici.
Ai fini della nuova edificazione non valgono i frazionamenti intervenuti successivamente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e, in particolare del Piano delle Regole
Qualora in occasione di una richiesta d'intervento edilizio la superficie effettiva del terreno non coincida con la superficie catastale o con la superficie individuata nelle tavole del Piano delle Regole, il progettista dovrà

documentare tale situazione con un rilievo quotato e con un calcolo dettagliato che formeranno parte integrante della richiesta d'intervento.

g. Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac)
Si definisce Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate il rapporto numerico tra la superficie lorda di pavimento dei piani di tutti gli edifici e l'area edificabile del lotto, entrambe espresse in mq.

h. Superficie coperta
Si definisce "Superficie coperta" la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, dell'edificio principale e di tutte le costruzioni accessorie (anche se staccate dal corpo principale).
Sono escluse dal calcolo della Superfici coperta:
- le parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, pensiline, tettoie, etc., fino ad una sporgenza massima di ml. 1,50, computando solo la parte eccedente;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- nei soli Tessuti produttivi e Tessuti commerciali e direzionali del tessuto urbano consolidato i piani caricatori.
Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.
La Superficie coperta delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica non viene computata ai fini del calcolo della Superficie coperta.

i. Rapporto di copertura (RC)
All'interno del Piano delle Regole si definisce "Rapporto di copertura" il rapporto fra superficie coperta da edifici e la superficie edificabile delle aree consolidate corrispondente.

l. Altezza degli edifici
L'altezza di un edificio è la distanza fra la quota del piano di campagna e la quota più alta riferita ad uno dei seguenti elementi architettonici:
- intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile
- media delle altezze dell'intradosso del soffitto nel caso di ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.
La quota del piano di campagna è costituita dal terreno originario; si intende per terreno originario la situazione esistente alla data di adozione del PGT.
Il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto d'intervento in apposito elaborato.
Nel caso di terreno in pendenza l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi dei singoli fronti o delle loro singole porzioni.
Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso della gronda o, se presente, all'intradosso della mensola di sostegno del carro-ponte.

m. Distanza degli edifici dal ciglio stradale
Si definisce Distanza degli edifici dal ciglio stradale il segmento più breve fra una parete o uno spigolo di un edificio e il punto dal ciglio più vicino.
Si definisce ciglio stradale la linea di limite delle sedi viabili esistenti e di progetto sia veicolari che pedonali, incluse le scarpate, i rilevati, le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili).
La Distanza dal ciglio stradale è determinata nella sua misura minima per ciascun ambito del territorio consolidato.
Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali, di parcheggio, di manovra o di accesso, di proprietà privata realizzati all'esterno della recinzione.
La distanza dal ciglio stradale deve essere verificata anche per le parti dell'edificio interrate completamente.
Non sono ammesse deroghe all'osservanza delle distanze dalle strade se non con provvedimento motivato da parte dell'Amministrazione Comunale; pertanto le costruzioni esistenti non sono ampliabili all'interno della fascia di rispetto stessa; vi sono consentiti soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico tecnologico e funzionale, senza aumento di volume e/o superficie di piano.
Non è ammessa la demolizione e ricostruzione. E' ammessa la demolizione anche parziale.
Valgono le eccezioni previste dalle Leggi e dai regolamenti per edifici pubblico o di interesse pubblico.
Quando previsto dalle tavole del Piano delle Regole per allargamento della sede stradale e/o al fine di migliorare la viabilità è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici posti a ridosso delle strade comunali, provinciali, statali etc. a condizione che la ricostruzione avvenga arretrandosi e conservando il volume esistente.

L'Amministrazione Comunale valuterà le modalità dell'intervento caso per caso in relazione all'interesse pubblico.
E' ammessa la possibilità di deroga da parte dell'Amministrazione Comunale.

n. Distanza tra edifici
Si definisce Distanza tra edifici il segmento più breve fra le parti dell'edificio che sono conteggiate ai fini del calcolo della Slp.

o. Distanza degli edifici dai confini
Si definisce Distanza degli edifici dai confini il segmento più breve che congiunge una parete o uno spigolo di edificio e il punto di confine più vicino.
Tra confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi, definiti con atto registrato firmato dalle parti, volti ad ottenere le seguenti concessioni:
- la concessione di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo da realizzare un unico edificio
- la concessione a una delle parti di costruire a distanza dal confine inferiore ai minimi consentiti, con l'impegno dell'altra parte a costruire a distanza maggiore, affinchè sia rispettata la distanza minima fra i due edifici, secondo le prescrizioni di zona e comunque nel rispetto delle norme che regolano la materia.
L'Amministrazione comunale, con provvedimento motivato, può riconoscere deroghe alla distanza dai confini.

p. Superficie permeabile
Si definisce Superficie permeabile la superficie permeabile naturalmente e in modo profondo, senza cioè la presenza di costruzioni e/o manufatti interrati. Valgono le disposizioni del Regolamento Locale di Igiene tipo della Regione Lombardia.
Ai fini del calcolo della Superficie permeabile possono essere considerate le superfici coperte da elementi semipermeabili quali ad esempio i grigliati erbosi.

q. Cabine elettriche di trasformazione
Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano ai fini del calcolo della Slp costruibile; la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia, in deroga alle distanze minime prescritte, possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni, previo accordo tra i confinanti con scrittura privata trascritta al Registro immobiliare, e nelle fasce di rispetto stradale.
Relativamente alla cabine elettriche di trasformazione valgono le disposizioni legislative nazionali e regionali.

r. Posteggi e parcheggi
~~1.~~ Si definisce Posteggio lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo.
Il posteggio per autovetture deve avere la dimensione minima di 5,00 m. x 2,50 m.
In caso di monetizzazione si considera la superficie di un posto auto pari a mq. 15.
In contiguità con l'area stradale le rampe o le corsie di accesso ai parcheggi debbono avere un tratto orizzontale minimo di 5 m.

2. Si definisce Area a parcheggio un'area destinata alla sosta di più veicoli. L'Area a parcheggio è comprensiva di spazi di manovra e di spazi a verde e per alberature.
Le Aree a parcheggio devono consentire la sosta o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri. La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra deve essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di 6 m.
Le Aree a parcheggio devono essere disimpegnate dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico.
Le Aree a parcheggio devono essere immediatamente accessibili da uno spazio sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione.

3. Si definisce Area di sosta operativa uno spazio destinato alle operazioni di carico e scarico, raccordato a una strada e opportunamente segnalato.
L'Area di sosta operativa deve avere le seguenti dimensioni: 8,00 m. x 3,50 m.

4. Le disposizioni di cui ai precedenti punti valgono sia per i parcheggi, posteggi e le aree di sosta operativa pubblici sia per quelli privati di dotazione.

Art. 2.2 - Perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, misure di incentivazione

1. In coerenza con la LR 12/05 il Piano di Governo del Territorio di Chiavenna utilizza gli istituti della Perequazione urbanistica, della Compensazione urbanistica e delle Misure d'incentivazione in funzione del raggiungimento di obiettivi specifici.

2. Il Piano di Governo del Territorio utilizza gli istituti della Perequazione urbanistica, della Compensazione e delle Misure di incentivazione con le definizioni di seguito specificate.

Perequazione urbanistica
Per Perequazione urbanistica si intende l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
La perequazione è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del comune delle aree destinate alla realizzazione dei servizi nella quantità definita nel Piano dei Servizi e con le eventuali indicazioni contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione.
La Perequazione urbanistica interessa le previsioni del Documento di Piano ed è ottenuta negli ambiti di trasformazione applicando lo stesso Indice di utilizzazione del suolo all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le superfici lorde di pavimento consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Compensazione urbanistica
Per Compensazione urbanistica si intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso
- ai proprietari di aree ed edifici incongrui,
- ai proprietari di aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione,
- ~~ai proprietari di aree di interesse ambientale classificate come Verde con funzione ambientale (Vva) dal Piano dei Servizi,~~

di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in mq), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'amministrazione dell'area o dell'edificio ritenuto incongruo, dell'area oggetto di vincolo di esproprio o di sua iterazione~~, dell'aree di interesse ambientale classificate come Verde con funzione ambientale (Vva)~~.
La Compensazione urbanistica si esplica mediante una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella indicata dal Piano delle Regole, ~~e~~ nei casi e con le limitazioni da esso previsti, e dal Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione.
La Compensazione urbanistica si applica più precisamente nei seguenti casi e con le seguenti modalità:

a - eliminazione di opere incongrue in quanto contrastanti con la presenza di vincoli; l'entità di Slp da attribuire agli immobili da demolire dovrà essere definita tenendo conto:
- della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- della zona catastale di appartenenza;
- della vetustà e dello stato di conservazione;
- dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile
- della destinazione urbanistica e del contesto ove sarà fatto sviluppare il credito edilizio.

L'entità della Slp dovrà essere valutata da apposita perizia di stima redatta da tecnico specializzato.
Nel caso di eliminazione di opere incongrue o di compensazioni urbanistiche gli ambiti e gli immobili che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

b – cessione di aree destinate a servizi con vincolo di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale in alternativa alla procedura espropriativa; l'entità di Slp è definita nelle modalità di cui al precedente punto a;

~~c - cessione di aree di interesse ambientale classificate come Verde con funzione ambientale (Vva) dal Piano dei Servizi; in questo caso il Piano dei Servizi definisce l'indice mq/mq attribuito alle diverse aree di interesse ambientale oggetto di cessione.~~

Per ogni ambito interessato da misure di compensazione urbanistico dovrà essere predisposta una Scheda Normativa a cura del proponente che definisca:
- la localizzazione dell'intervento;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio.
La proposta di Compensazione urbanistica sarà oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e di specifica approvazione da parte dalla Giunta Comunale.

I diritti edificatori derivanti da Compensazione urbanistica sono annotati in un apposito registro e, nel caso di commercializzazione, nei relativi atti dovranno essere riportati:
- i dati del titolare del diritto edificatorio;
- le quantità di riferimento del diritto edificatorio;
- i dati delle zone urbanistiche dove possono essere spesi;
- i termini temporali entro cui possono essere spesi;
- ogni variazione soggettiva od oggettiva che li riguardi.

L'avvenuta commercializzazione dei diritti edificatori, deve essere comunicata al comune che provvederà all'inserimento dei dati relativi nell'apposito registro.
Il comune, con apposito atto deliberativo, approva uno schema del registro dei diritti edificatore ed un regolamento per la gestione degli stessi.

Misure di incentivazione
Per misure di incentivazione si intendono incrementi percentuali della capacità edificatoria espressa nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano.

Il riconoscimento degli incrementi percentuali della capacità edificatoria derivanti da misure di incentivazione saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e di specifica approvazione da parte dalla Giunta Comunale.

Le misure di incentivazione sono finalizzate a:

a. promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia; tale misura si applica in tutti gli ambiti del territorio consolidato e degli ambiti di trasformazione, e potranno essere definite da apposito Regolamento Comunale in continuità con le indicazioni del PAES.
Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di volume.
~~I livelli di incentivazione sono articolati in:~~
~~- livello 1: corrisponde alla classe energetica A+ o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente che potranno essere definite da apposito regolamento comunale in continuità con le indicazioni del PAES.~~
~~- livello 2: corrispondente alla classe energetica A o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente che potranno essere definite da apposito regolamento comunale in continuità con le indicazioni del PAES.~~
~~Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:~~
~~- per il livello 1 nella misura del 15%;~~
~~- per il livello 2 nella misura del 10%.~~
~~Gli incrementi di volume derivanti da misura di incentivazione in caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani.~~
~~Al fine dell'applicazione delle misure di incentivazione finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale si doterà di specifico regolamento.~~

b. ridurre gli impatti dell'edificazione in rapporto all'ambiente e al paesaggio; tale misura si applica solo dove specificatamente indicato dal Piano delle Regole e con la percentuale lì definita;

c. incentivare interventi di messa in sicurezza dell'abitato rispetto alle condizioni di rischio geologico e idrogeologico; tale misura si applica solo dove specificatamente indicato dal Piano delle Regole e con la percentuale lì definita;

d. incentivare arretramenti dell'edificato e delle recinzioni finalizzate all'allargamento dello spazio pubblico; tale misura si applica solo dove specificatamente indicato dal Piano delle Regole e con la percentuale lì definita.

3. Gli incrementi di Slp derivanti dall'applicazione di misure di incentivazione possono sommarsi tra loro. Tali incrementi possono inoltre sommarsi a quelli derivanti dall'applicazione di misure di compensazione urbanistica.

4. Gli istituti della Perequazione urbanistica e della Compensazione urbanistica vengono utilizzati nei documenti costitutivi del Piano di Governo nel seguente modo:
- la Perequazione urbanistica viene utilizzata negli ambiti interessati dalla disciplina del Documento di Piano (Sezione 3 delle presenti norme);
- la Compensazione urbanistica viene utilizzate negli ambiti interessati dalla disciplina del Documento di Piano (Sezione 3 delle presenti norme), negli ambiti interessati dalla disciplina del Piano delle Regole (Sezione 4 delle presenti norme), e negli ambiti interessati dalla disciplina del Piano dei Servizi (Sezione 5 delle presenti norme);
- le Misure di incentivazione vengono utilizzate negli ambiti interessati dalla disciplina del Piano delle Regole (Sezione 4 delle presenti norme) e nel Documento di Piano.

Art. 2.2 bis – Autorimesse private e fabbricati accessori

1. La costruzione di autorimesse private è consentita per gli edifici ad uso prevalentemente residenziale esistenti che ne risultino sprovvisti alla data di adozione del PGT, con l'osservanza delle seguenti norme e senza obblighi di verifica volumetrica:
- Altezza massima dell'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50 rispetto alla quota stradale o al piano di campagna originario qualora esso sia più basso della quota stradale.
- Distanza dai fabbricati esistenti nella stessa proprietà ml. 0,00 o minimo ml. 3,00.
- Distanza dal ciglio stradale secondo i parametri previsti dalla zona omogenea nella quale è inclusa l'area d'intervento.
- Distanza dal confine minimo ml. 1,50.
- Distanza dai fabbricati esistenti su altre proprietà minimo ml. 3,00 qualora la progettata autorimessa fronteggi anche parzialmente il fabbricato anzidetto o ml. 0,00 in caso di fabbricati esistenti sul confine.
- La superficie delle autorimesse private non deve essere superiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione esistente, con un massimo di mq. 30 per ogni alloggio.
- Sono vietati i box in lamiera.

2. La costruzione di edifici accessori da adibirsi a legnaia, serra, ricovero attrezzi, etc., qualora essi costituiscano valide soluzioni architettoniche ed ambientali e non alterino sostanzialmente le zone a verde esistente è consentita nei limiti indicati nel presente comma.
I suddetti edifici dovranno verificare quanto segue:
- Altezza massima ml. 2,30 misurata dal piano di campagna originario al punto più alto dell'estradosso della copertura;
- Superficie dell'area d'intervento maggiore di mq. 500;
- Superficie lorda di pavimento:
  max mq. 6,00 per aree di superficie compresa fra 500 e 800 mq.
  max mq. 12.00 per aree di superficie maggiore di 800 mq.
  La S.l.p. dovrà comunque essere inferiore ad 1/6 della S.l.p. dell'alloggio di cui costituiscono accessorio o 1/20 della superficie dell'area non coperta da costruzioni (Sup. fondiaria meno Sup. coperta);
- Distanza dal confine ml. 1,50;
- Distanza dal filo stradale secondo i parametri di zona;
- Distanza dai fabbricati esistenti secondo norme Codice Civile;
- Mascheramento alla vista dalla strada mediante la costruzione principale oppure quinte arboree.

3. La costruzione di autorimesse e di edifici accessori è soggetta al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Titolo III. Usi del territorio

Art. 2.3 – Classificazione degli usi del territorio

Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

Funzione residenziale (R)
R1 Abitazioni residenziali

Funzione crotti (C)
C1 Crotti

Funzioni terziarie (T)
T1 Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq (esercizi di vicinato)
T2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande
T3 Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
T4 Artigianato di servizio
T5 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
T6 Attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq (medie strutture di vendita).
T7 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
T8 Complessi direzionali

Funzioni produttive (P)
P1 Artigianato produttivo e industria.
Nelle aree così classificate sono ammessi spacci aziendali con dimensione massima di 150 mq di superficie di vendita

Funzioni agricole (A)
A1 Abitazioni agricole
A2 Impianti e attrezzature per la produzione agricola
(stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.)
A3 Impianti produttivi agro-alimentari
(costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli annesse ad aziende agricole)

Funzioni ricettive (H)
H1 Alberghi e funzioni similari
H2 Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)
H3 Centri di servizi per il turismo (centri congressuali, centri benessere, ecc.)

Nelle schede relative alle Aree di Trasformazione del Documento di Piano così come negli ambiti del tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole, oltre agli Usi previsti senza limitazioni (usi previsti), sono indicate eventuali quantità massime di specifici usi da non superare (usi regolati).

Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale
Per servizi e attrezzature pubbliche si intendono le attrezzature di proprietà pubblica (del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato o di altri Enti pubblici) e i servizi gestiti da Amministrazioni Pubbliche.
Per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà pubblica o gestiti da Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono di norma disciplinati da specifiche convenzioni finalizzate a regolamentare le modalità di erogazione dei servizi, la fruizione pubblica e la servitù di uso pubblico.

Usi esclusi
In tutto il territorio comunale sono escluse le sale da gioco o similari.

Titolo III. Vincoli e tutele

Art. 2.4 - Vincoli e tutele derivanti da disposizioni legislative

Negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio sono individuate le seguenti aree sottoposte a vincolo e le relative disposizioni.

a. Zona vincolata per la protezione delle bellezze naturali
Per le aree comprese all'interno di tale perimetro valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004.

b. Territorio alpini
Sono le zone poste al di sopra del limite di 1.600 m. sul livello del mare. Per tali zone valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004.

c. Territori contermini ai fiumi
Sono le zone poste lungo i fiumi e i corsi d'acqua. Per tali zone valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004. All'interno della fascia dei *Territori contermini ai fiumi* sono individuate le *Aree escluse dalla zona vincolata* per le quali le disposizioni del D.lgs. 42/2004 non trovano applicazione.

d. Aree soggette a vincolo idrogeologico
Gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico sono soggette a quanto previsto nel R.D. 3267/1923 e nel R.D. 1126/1926.

e. Edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex 1089/39)
Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte dalle competenti sovrintendenze e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.
Gli edifici e i beni individuati sono di seguito elencati:
1- avanzi del castello medioevale vincolo del 22/03/30 PROG. A.V.35
2- casa con portale in via P. Bossi
3- casa con portale in via P. Bossi 9 ora 15-17 PROG A.V. 183 del 09/09/1937
4- casa con portale in via C. Pedretti 30 (prima via Roma 30) PROG A.V. 178 del 02/09/1937
5- casa con portale in via C. Pedretti 2-4-6 PROG A.V. 245 del 02/02/1961
6- castello o palazzo Balbiani vincolo del 22/12/1948 PROG A.V. 36
7- chiesa di s. Maria di Loreto vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 33
8- chiesa parrocchiale di San Lorenzo con annesso oratorio dell'Addolorata (DM 26/06/56) vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 32 e vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 34
9- colle detto del paradiso con gli avanzi delle antiche costruzioni vincolo del 25/03/1930 PROG A.V. 144
10- ex chiesa di S. Antonio: vincolo del 02/04/1951 PROG A.V. 180
conventino: vincolo del 05/05/1987 PROG A.V. 186
11- Palazzo di via Dolzino vincolo del 24/11/1937 PROG A.V. 180
vincolo del 02/04/1951 PROG A.V. 187
12- Palazzo di via Dolzino
13- Casa di via Dolzino 32 ora 103 PROG A.V. 173 del 19/11/1959
14- Casa di via Dolzino 65 ora 66 PROG A.V. 189 del 11/09/1937
15- Palazzo di via Dolzino
16- Casa di via Dolzino
17- Palazzo di via M. Quadrio PROG A.V. 184 del 14/06/1982
18- fontana di p.zza S. Pietro vincolo del 20/01/1956 PROG A.V. 200
19- fontana di p.zza Crollalanza vincolo del 26/01/1956 PROG A.V. 201
20- fontana di p.zza Pestalozzi vincolo del 26/01/1956 PROG A.V. 202 A.V. 309 del 26/01/1956
21- torre delle mura medioevali (DM 30/06/61) vincolo del 09/09/37 PROG. A.V.182
22- porta di S. Maria
23- casa di via Pedretti 40-42 44 PROG A.V. 253 del 13/12/1960
24- casa di via Pedretti PROG A.V. 251 del 14/01/1961
25- casa di p.zza Pestalozzi 22 PROG A.V. 254 del 07/09/1962
26- casa di via Pedretti 16 PROG A.V. 249 del 28/02/1961
27- casa di p.zza S. Pietro vincolo del 23/05/1961 PROG A.V. 247 e vincolo del 13/06/1961 PROG A.V. 248
28- casa di p.zza S. Pietro PROG A.V. 248 del 13/06/1961 e A.V. 276 del 06/08/1980

29- casa di via Pedretti 10 PROG A.V. 246 del 14/01/1961
30- Casa di via Dolzino 58 ora 75-77 (facciata settecentesca) PROG A.V. 252 del 07/09/1962
31- casa con portale in via Bossi 7 ora 13 PROG A.V. 185
32- Facciate tardo cinquecentesche dell'edificio PROG A.V. 267 del 15/11/1975
33- Casa rinascimentale di via Pedretti 7 PROG A.V. 250
34- Palazzo sec. XVIII via Dolzino 124 ora 27 PROG A.V. 180 del 24/11/1937
35- casa Perego- Aureggi già Stampa vincolo del 19/05/1986 PROG A.V. 284 via Dolziono 62 - p.zza Crollalanza
36- chiesa ed annessi convento Cappuccini vincolo del 02/04/90 PROG A.V. 291 la portineria (fg. 16 mapp. 70) in data 19/09/2005 è stata dichiarata bene privo di interesse culturale PROG. A.V. 333
37- edificio p.zza Pestalozzi 16 vincolo del 29/05/90 PROG A.V. 300
38- edificio via Lena Perpenti 32-33 ora 8/10 PROG A.V. 319 e 325

f. Zone di rispetto (Procedimento per la tutela indiretta regolamentato dagli artt. 45-46-47 del D. Lgs 42/2004)
Il Ministero ha la facoltà di imporre delle prescrizioni per evitare che sia messa in pericolo l'integrità di beni immobili tutelati, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e decoro. In questo caso si parla comunemente di "vincolo indiretto", in quanto il provvedimento non riguarda direttamente l'immobile tutelato ma quelli immediatamente adiacenti (edifici, terreni, ecc.).
Nel territorio del Comune di Chiavenna, come riportato dall'elenco trasmesso al Comune dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Milano in data 25 gennaio 2007, sono presenti tre estese zone di rispetto relative ai seguenti siti:
39- zona di rispetto al castello detta Paradiso art. 21 ex L. 1089/39 PROG A.V. 35 del 01/03/56 e del 30/01/56
40- zona di rispetto alle torri delle mura medioevali PROG A.V. 182 del 30/06/61 (non compresi tutti i mappali nel perimetro esterno)
41- zona di rispetto della chiesa di San Lorenzo PROG A.V. 32 del 22/01/58 (non compresi tutti i mappali nel perimetro esterno)
42- area in via Picchi contenente resti archeologici vincolo del 31/03/2010
Le aree sopra riportate sono cartografate negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

g. Aree a rischio archeologico
All'interno del perimetro del rischio archeologico e solo per i lavori che comportino scavi, asportazione di terreno, ecc., la documentazione da presentare per le necessarie autorizzazioni deve essere intergrata con opportune rappresentazioni (piano degli scavi) che evidenzino superfici e volumi di terreno interessati dall'intervento e relativa descrizione del tipo e dell'entità delle opere previste. Il Comune, prima del rilascio delle autorizzazioni, provvederà a trasmettere tale documentazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia richiedendo una valutazione del rischio archeologico al fine di garantire un costante scambio di informazioni e la migliore valutazione di eventuali monitoraggi al momento della successiva effettuazione dei lavori.

h. Riserva Regionale Marmitte dei Giganti
La Regione Lombardia con DCR 1803 del 15/11/1984 ha istituito la Riserva Regionale Marmitte dei Giganti (tipologia Riserva parziale geologica archeologica e paesistica).
Per tali aree vigono le prescrizioni dettate dall'ente gestore. La gestione della Riserva è stata affidata alla Comunità Montana della Valchiavenna.
Per questa area è posto il vincolo di inedificabilità assoluta ed è proibita ogni modificazione dell'assetto del suolo.

i. Area di rispetto cimiteriale.
In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U.LL.SS. così come modificato dalla L. 166/2002.

In tutte le zone soggette a vincolo ai sensi del presente articolo è vietato il posizionamento di cartelli pubblicitari.

l. Fasce di rispetto stradale
Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili.
Nelle fasce di rispetto stradale si applica la normativa prevista dal Codice della Strada. L'area compresa all'interno delle fasce di rispetto sopramenzionate viene considerata anche ai fini dell'applicazione degli indici previsti per la zona urbanistica contigua; gli edifici dovranno però essere ubicati all'esterno di tali fasce.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il ciglio strada.
Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite, oltre alle opere stradali, le seguenti opere:
a) parcheggi, attrezzature al servizio della circolazione ed impianti di distribuzione dei carburanti con le relative opere accessorie ad esclusione di market e officine; relativamente agli impianti di distribuzione dei carburanti si rinvia al precedente punto 1 di questo articolo;
b) rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto con pendenza massima del 3% di almeno 5 m;
c) pensiline di ingresso di edifici;
d) recinzioni che non ostruiscano la visibilità;
e) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.
Nelle fasce di rispetto stradale relative alla previsione del tracciato della SS 36 tratto Gera Lario – Chiavenna, così come individuate negli elaborati del PGT valgono le misure di salvaguardia definite all'art. 102 bis della L.R. 12/2005 e relativi criteri di applicazione ex DGR VIII/8579 del 3/12/2008.

m. Fascia di rispetto ferroviario
Lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il D.P.R. 11.7.1980, n.753, dettante norme in materia di esercizio delle ferrovie. Fatte salve le possibilità di deroga da parte dell'ente gestore del servizio ferroviario, secondo le disposizioni legislative vigenti in materia, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m. dal limite dalla più vicina rotaia.

Art. 2.5 - Vincoli e tutele derivanti da strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunale

1. Derivano dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) della Lombardia le seguenti indicazioni:

n. Ambiti ad elevata naturalità
Per tali zone valgono le disposizioni dell'art. 17 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

o. Infrastrutture viarie di progetto
Corrisponde alla previsione relativa all'innesto della variante alla SS 36, e da una fascia di rispetto pari a mt.100.

p. Geositi
Corrisponde alla zona della Riserva Regionale Marmitta dei Giganti. Per essa valgono le disposizioni di cui al precedente art. 2.4 punto h.

2. Derivano dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Sondrio e assumono valore prevalente sul PGT le seguenti indicazioni:

q. Aree di naturalità fluviale
Per esse valgono le indicazioni contenute all'art. 13 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, in quanto prevalenti, oltre che le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi di Chiavenna.

r. Forre
Le aree così classificate non sono trasformabili. Per esse valgono le indicazioni contenute all'art. 21 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in quanto prevalenti.

s. Infastrutture viarie in progetto
Corrispondono alle zone individuate dal Piano Territoriale Regionale e descritte al precedente articolo 2.4 punto o. Per esse valgono le disposizioni contenute nell'art. 50 delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; a tali zone corrisponde una fascia di tutela così come indicato dall'art. 51 delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

3. Derivano inoltre dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Sondrio le seguenti indicazioni:

t. Punti panoramici, viste attive e viste passive

Valgono le disposizioni contenute all'art. 14 delle norme tecniche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per le zone interessate dall'indicazione di punti panoramici e di viste attive e passive, in particolare per la costa di Pianazzola e di Uschione, l'amministrazione comunale può imporre la modinatura degli interventi edilizi eventualmente consentiti dalle norme di zona, per valutarne l'eventuale impatto paesistico

u. Tratti di strada panoramica
Nelle strade così classificate è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari.

v. Centri storici
Per tali aree valgono le disposizioni contenute nelle norme tecniche del Piano delle Regole di Chiavenna.

z. Terrazzamenti
Per tali aree valgono le disposizioni contenute nelle norme tecniche del Piano delle Regole di Chiavenna oltre che ai contenuti dell'art. 17 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Sondrio.
L'amministrazione Comunale potrà incentivare con specifico regolamento il mantenimento e la valorizzazione dei terrazzamenti in particolare se associati alla coltura a vigneto.

w. Aree di particolare interesse geomorfologico
Corrisponde alla zona della Riserva Regionale Marmitta dei Giganti. Per essa valgono le disposizioni di cui al precedente art. 2.4 punto h.

x. Aree a rischio archeologico
Si fa riferimento ai contenuti del precedente articolo 2.4 punto g.

y. Presenze archeologiche
Si fa riferimento ai contenuti del precedente articolo 2.4 punto g.

Titolo IV. Sensibilità paesaggistica dei luoghi

Art. 2.6 – Finalità della classificazione della sensibilità paesaggistica dei luoghi

L'elaborato DP 6 "Carta della sensibilità paesaggistica" unitamente alle presenti disposizioni, costituisce il riferimento per la stesura dei progetti in relazione alla loro componente di impatto paesaggistico. Tale riferimento deve essere utilizzato sia nella stesura dei progetti sia nella loro valutazione da parte delle Commissione Paesaggio.

Art. 2.7 - Articolazione dei paesaggi

Nell'elaborato DP 6 "Carta della sensibilità paesaggistica" sono stati individuati un insieme di ambiti e sotto-ambiti omogenei dal punto di vista paesaggistico ed esplicitati, per ciascuno di essi, gli elementi di rilevanza, integrità e criticità.
Tali ambiti sono:

1. Sistema alpino del versante di Pianazzola

2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola

3. Sistema rurale del versante terrazzato di Pianazzola, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    - 3.1. Nucleo di Pianazzola
    - 3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola
    - 3.3. Terrazzamenti della salita di Bette
    - 3.4. Terrazzamenti di San Carlo e Campedello

4. Sistema urbano, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    - 4.1. Nuclei rurali della salita di Bette
    - 4.2. Tessuto edificato tra i Roj e Loreto
    - 4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello
    - 4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia
    - 4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera
    - 4.6. Nucleo urbano di Chiavenna
    - 4.7. Raschi
    - 4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto

5. Margine tra fondovalle e versante di Uschione, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    - 5.1. Marmitte dei giganti
    - 5.2. Fascia dei nuclei di crotti

6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza

7. Sistema dei boschi produttivi e protettivi di Uschione

8. Uschione e la sua piana, articolato nei seguenti sub-ambiti:
    - 8.1. Nuclei edificati di Uschione
    - 8.2. Prati di Uschione

9. Sistema alpino del versante di Uschione

2. Sugli elementi di rilevanza/integrità/criticità si sono costruiti degli obiettivi di qualità paesaggistica che il PGT persegue e intende raggiungere attraverso una serie di azioni (con ricaduta normativa e progettuale) qui di seguito richiamate:

1. Sistema alpino del versante del monte di Pianazzola
Ambito di elevata naturalità, tipico delle fasce altitudinali superiori. Il sistema montuoso raggiunge quote di circa 2400 metri con un sistema roccioso e di convogliamento delle acque particolarmente articolato.

L'ambiente alterna prati, rupi e boschi di conifere, con alcuni episodi di architettura rurale legata al sistema degli alpeggi.

Rilevanza/integrità/criticità
Elevata rilevanza dell'ambito, tutelato da apposite disposizioni di legge nazionale (Legge 42/2004) e regionale (rientra negli ambiti di rilevanza regionale del PTPR). La perdita dei processi dell'economia agro-silvo-pastorale e la difficoltà di accesso determinano stati di abbandono e degrado dell'ambito

2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola
Ambito boschivo dominato dalla presenza di castagneti, è solcato a oriente da un reticolo idrografico importante. I castagneti si differenziano sulla base della funzione produttiva in castagneti da frutta e da coltivazione per legname. Sussistono numerosi manufatti legati all'assetto del territorio organizzato per piani di coltivazione orizzontali o sub-orizzontali (muretti, scale, ecc.). All'interno del territorio sono individuabili alcuni nuclei di crotti ed episodi puntuali di architettura rurale.

Rilevanza/integrità/criticità
I castagneti sono in gran parte in stato di abbandono spesso accompagnato da una mescolanza con le specie arboree spontanee. il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla cura e alla manutenzione del bosco.
I nuclei di crotti sono elementi rilevanti che, assieme all'architettura rurale presentano spesso una condizione di abbandono.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Miglioramento dell'uso e della cura dei boschi:
  → si rimanda alle indicazioni che verranno fornite dal Piano Forestale.
- Tutela dei manufatti rurali legati al sistema dei terrazzamenti:
  → istituzione di apposita norma.
- Tutelare gli elementi più fragili dell'architettura rurale, i nuclei di crotti e l'architettura rurale:
  → riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
  → redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti" e per gli edifici rurali sparsi.

3. Sistema rurale del versante terrazzato di Pianazzola
Ambito che comprende un territorio da tempi remoti modificato dall'opera dell'uomo e trasformato in un complesso sistema per la coltivazione del vigneto, con una presenza significativa di nuclei ed edifici rurali.

3.1. Nucleo di Pianazzola
Si presenta come nucleo rurale compatto in posizione isolata e dominante sull'omonimo versante. E' quasi interamente costituito da un'edilizia di antica formazione.

Rilevanza/integrità/criticità
Episodio insediativo rilevante, conserva integro l'impianto urbano costituito da percorsi trasversali a fasce parallele e ripidi attraversamenti nel senso della massima pendenza. L'edilizia conserva mediamente i suoi caratteri connotativi (integrità medio-alta), anche se si rilevano pratiche edilizie recenti che impoveriscono, se non addirittura cancellano, i tratti tipici dell'architettura rurale.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Rafforzare la rilevanza dell'edificato di Pianazzola, tutelare i caratteri costruttivi che contribuiscono a creare un quadro ambientale notevole, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
  → riconoscimento di Pianazzola come "nucleo rurale di antica formazione",
  → redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione".

3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola
Si sviluppa sul versante esposto a sud con andamento sinuoso e morbido e pendenze importanti, e si caratterizza per la minuta modellazione del terreno attraverso terrazzamenti un tempo coltivati intensamente a vigneto; è percorso dalla via Ezio Vanoni che risale il versante verso Pianazzola. Sono presenti numerosi

edifici rurali sparsi e sussiste un sistema di percorsi storici pedonali che mette in relazione il versante con il centro di Chiavenna e il resto del territorio. All'interno del territorio sono individuabili alcuni nuclei di crotti.

Integrità / rilevanza / criticità
Costituisce uno degli ambiti paesaggisticamente più rilevanti e di notevole impatto visivo, percepibile anche a considerevole distanza. I numerosi edifici legati all'antica vocazione agricola costituiscono una rilevante testimonianza storico culturale. I nuclei di crotti sono elementi rilevanti che, assieme all'architettura rurale presentano un elevato grado di integrità, pur associato a volte ad una condizione di abbandono. Il percorso di via Ezio Vanoni costituisce un elemento artificiale rilevante in contrasto con i caratteri ambientali circostanti. Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla vite.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Valorizzare l'ambito e la sua fruizione in tutte le sue componenti culturali:
  → progetto dell'ambito di valenza paesaggistica di Pianazzola.
- Tutelare i segni e le strutture dell'edilizia rurale storica, tutelare i nuclei di crotti e l'architettura rurale, compresi i suoi elementi più fragili:
  → identificazione sul versante di un nucleo rurale antico,
  → identificazione dell'edilizia rurale sparsa e sua valorizzazione,
  → recupero di alcuni percorsi storici,
  → riconoscimento e tutela dei manufatti legati all'antico assetto del territorio,
  → Riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
  → Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti".

3.3. Terrazzamenti della salita di Bette
Si dispongono lungo una fascia estesa, ma poco sviluppata in altezza, parallelamente agli insediamenti sorti lungo la via dello Spluga e con una pendenza che sfrutta l'affaccio sud ovest del versante che dà sulla valle del Liro.

Integrità / rilevanza / criticità
Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla vite.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Valorizzare l'ambito e la sua fruizione in tutte le sue componenti culturali:
  → previsione di un collegamento a monte, in relazione con il nuovo ambito di valenza paesaggistica di Pianazzola.
- Tutelare i segni dell'assetto territoriale storico nei suoi elementi più fragili:
  → tutela dei manufatti rurali del sistema dei terrazzamenti,
  → previsione della messa in sicurezza del rischio idrogeologico connesso all'ambito soprastante.

3.4. terrazzamenti di San Carlo e Campedello
Separati dal solco della valle Dragonera, occupano un territorio di pendenza molto meno accentuata del versante e costituiscono il collegamento al sistema dei terrazzamenti della val Bregaglia che prosegue verso est in comune di Piuro. Sono presenti numerosi edifici rurali sparsi e il sistema di percorsi ricalca quello di matrice storica.

Integrità / rilevanza / criticità
Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla vite.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Tutelare i segni e le strutture dell'edilizia rurale storica, tutelare i nuclei di crotti e l'architettura rurale, compresi i suoi elementi più fragili:
  → identificazione dell'edilizia rurale sparsa e sua valorizzazione,
  → riconoscimento e tutela dei manufatti legati all'antico assetto del territorio.

4. Sistema urbano
Ambito articolato che si colloca prevalentemente nel fondovalle, occupandolo per tutta la sua larghezza fino alla confluenza di Liro e Mera, e in parte ai piedi del versante di Pianazzola. Esprime diverse valenze paesaggistiche che suggeriscono una suddivisione e una trattazione per sotto ambiti distinti.

4.1. Nuclei rurali della salita di Bette
Costituiscono un sistema insediativo caratteristico, sviluppatosi lungo il percorso in uscita da Chiavenna che sale verso il passo dello Spluga, ancora perfettamente riconoscibile assieme agli storici interventi di allargamento della strada (ing. Donegani) e in stretta relazione con i "terrazzamenti della salita di Bette".

Rilevanza/integrità/criticità
Sottoambito dotato di elementi storico insediativi rilevanti e piuttosto integri, sconta la sua vicinanza alle logiche economiche e ai prodotti dell'edilizia moderna corrente che attutiscono la percezione dei suoi valori ambientali e culturali da parte della collettività.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Rafforzare la rilevanza dei nuclei storici, tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi, favorire buone pratiche di uso e riuso degli edifici:
  → Dal confronto tra catasti storici e costruito, individuazione ed estensione dello *status* di "nucleo rurale antico" alla successione degli insediamenti della salita di Bette,
  → Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione".

4.2 Tessuto edificato tra i Roj e Loreto
Si sviluppa ai piedi del versante di Pianazzola ed è caratterizzato da una commistione di edificazioni recenti e non. Al suo interno sono riconoscibili tre nuclei antichi e una serie di edifici rurali sparsi.

Rilevanza/integrità/criticità
La sua collocazione in prossimità della città storica lo ha investito dell'espansione del dopoguerra, con una perdita più o meno accentuata della relazione tra insediamento e paesaggio, e una dismissione delle antiche percorrenze piano/monte a vantaggio del sistema viabilistico moderno che, soprattutto all'altezza di san Giovanni (viale Maloggia) costituisce un ulteriore cesura al collegamento tra Chiavenna e il versante di Pianazzola. I nuclei rurali e gli edifici antichi presentano una integrità residuale che deve essere salvaguardata. Emergenze puntuali rilevanti sono le due prospettive sulle chiese di Loreto e di San Fedele.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Rafforzare la rilevanza de nuclei storici, tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
  → riconoscimento dei Roj, di san Giovanni e di Loreto come "nucleo rurale di antica formazione",
  → riconoscimento dell'inizio di via Carducci come "area di antica urbanizzazione",
  → redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione" e le "area di antica urbanizzazione".
- Salvaguardare il cannocchiale visuale della chiesa di Loreto e di san Fedele, evitando ulteriori espansioni dell'edificato a monte delle prospettive:
  → non si sono previste Aree di Trasformazione alle spalle della chiesa.

4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello
Piuttosto marginale rispetto al sistema urbano di Chiavenna di fondovalle, si sviluppa a monte del tracciato della statale 37 alternando porzioni di edificato storico a brani edilizi recenti, su di un territorio caratterizzato da una discreta pendenza e inciso da alcuni affluenti del fiume Mera. I nuclei storici presentano una propria identità urbana e una differente compattezza del tessuto edilizio; le espansioni recenti propongono anche volumetrie considerevoli verso il limite meridionale dell'ambito.

Rilevanza/integrità/criticità
L'edilizia storica conserva mediamente i suoi caratteri connotativi, anche se si rilevano pratiche edilizie recenti che impoveriscono, se non addirittura cancellano, i tratti tipici dell'architettura rurale. Gli interventi di entità volumetrica importante contribuiscono a ridurre l'integrità complessiva dell'ambito, in particolare delle relazioni esistenti tra ruralità residuale e nuclei storici.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Rafforzare la rilevanza di nuclei e percorsi storici, tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
  → Dal confronto tra catasti storici e costruito, individuazione ed estensione dello *status* di "nucleo rurale antico" al nucleo storico di san Carlo basso,
  → Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione".
- Valorizzare la viabilità storica in funzione di una mobilità alternativa:
  → previsione di un nuovo percorso connesso con il versante di Pianazzola.
- In caso di ambiti di trasformazione in aderenza ai nuclei storici, salvaguardare la relazione tra le porzioni di nucleo meno compromesse e gli ambiti rurali circostanti, per preservare alcune viste integre:
  → Le Aree di Trasformazione individuate si sviluppano dai margini di nuclei storici che presentano i più bassi livelli di autenticità o che sono già stati affiancati da interventi edilizi recenti; preservano le viste dei margini settentrionali di san Carlo alto e basso, e di quello orientale di Campedello.

4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia
Si estende tra le diverse quote altimetriche di viale Maloggia e di Mera, ampliandosi in direzione del nucleo storico dell'Oltremera. A parte due porzioni di "area di antica urbanizzazione" è prevalentemente moderno.

Rilevanza/integrità/criticità
Allontanandosi progressivamente dal confine con l'ambito del nucleo urbano di Chiavenna, l'integrità ambientale si riduce di pari grado. La relazione con il fiume Mera, nei termini di valorizzazione e fruizione (viste, percorrenze, ecc.) è sempre più modesta, così come la definizione del margine superiore dell'ambito su viale Maloggia, che ancora una volta si configura come barriera alle percorrenze "trasversali" Chiavenna-versante.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Aumentare la permeabilità dell'ambito, recuperando il rapporto con il fiume; ridurre l'effetto di cesura che viale Maloggia ha creato tra Chiavenna, il fiume e il versante di Pianazzola:
  → previsione di collegamenti pedonali trasversali e spazi pubblici o di uso pubblico affacciati lungo il fiume e accessibili da viale Maloggia.

4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera
Ambito di antica urbanizzazione che lega le sue origini allo sfruttamento della forza del fiume Mera e delle sue derivazioni (la rete interna di canali è del tutto scomparsa). E' costituito da una serie di complessi produttivi di dimensioni importanti, in parte già riconvertiti ad uso pubblico che si dispongono in un'unica successione per un fronte piuttosto esteso (oltre 600m).

Rilevanza/integrità/criticità
L'affaccio sul fiume è un elemento rilevante, che tuttavia non è possibile fruire continuativamente. Esistono puntuali situazioni di degrado, ma anche pregevoli esempi di archeologia industriale.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Recuperare le aree industriali dimesse:
  →individuazione di apposito Ambito di trasformazione per la realizzazione di spazi pedonali lungo il fiume.
- Favorire la fruizione del fiume:
  → ridefinizione del percorso ciclopedonale esistente e apertura delle viste verso il fiume e il versante.

4.6. Nucleo urbano di Chiavenna
Si compone della parte più antica di edificato, che si sviluppa secondo percorsi-matrice principali che ricalcano le vie storiche di transito da sud verso i passi dello Spluga e del Maloja, e della sua espansione oltre le mura, avvenuta tra secondo Ottocento e primo Novecento verso i crotti di Pratogiano. Il ponte sul fiume Mera offre suggestive viste sul fiume e sugli spalti della città antica.

Rilevanza/integrità/criticità
Alta qualità e integrità del patrimonio architettonico del nucleo antico. L'asse centrale di via Pedretti-via Dolzino, con la serie di facciate dipinte offre un quadro di ambiente urbano notevole ed è un forte e riconosciuto elemento di identità locale. La continuità d'uso del sito della città (numerosi rinvenimenti archeologici) e delle sue strutture storiche ne fanno un contenitore prezioso dell'identità di Chiavenna.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Salvaguardare i caratteri costruttivi peculiari del patrimonio costruito e del sistema urbano antico, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
  → redazione di apposite modalità di intervento per il "centro antico" e le "area di antica urbanizzazione",
  → Valorizzazione delle antiche mura della città

4.7. Raschi
Area di recente espansione residenziale su un'antica zona agricola caratterizzata da un importante sistema di percorsi radiali e tangenziali. Si presenta perlopiù pianeggiante, con una constante pendenza in direzione della confluenza Mera-Liro, salvo alcuni localizzati e modesti rilievi nella parte alta verso Bette. Si compone prevalentemente di tessuti urbani densi e "verdi abitati" (di più recente edificazione caratterizzate da tipologie edilizie sparse e con ampi spazi di pertinenza) che progressivamente "sfrangiano" verso i fiumi. Sussistono numerosi edifici legati all'antica vocazione agricola. La strada di scorrimento che unisce Chiavenna con Mese divide l'area in due distinte parti. Alcuni percorsi storici (via Violina) offrono caratteristiche e residuali vedute sulla costa sopra Bette.

Integrità / rilevanza / criticità:
Area paesaggisticamente piuttosto degradata, con puntuali elementi rilevanti positivi costituiti dall'edilizia rurale sparsa e da alcuni percorsi storici tuttora ben riconoscibili.

Obiettivi di qualità paesaggistica:
- Orientare e incentivare le trasformazioni in funzione di una migliore condizione di qualità ambientale, abitativa e fruitiva dell'area:
  → incentivi all'aumento degli spazi verdi privati,
  → ridefinizione di una nuova condizione di affaccio verso le aree di pertinenza fluviale tra Liro e Mera.
- Tutelare i segni e le strutture dell'edilizia rurale storica:
  → identificazione dell'edilizia rurale sparsa e sua valorizzazione,
  → recupero di alcuni percorsi storici per potenziare la viabilità ciclopedonale,
  → tutela dei manufatti legati all'antico assetto territoriale.

4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto
Definito a ovest da un'ansa del fiume Mera e a est dal tracciato ferroviario, si sviluppa su un alcuni modesti rilievi. L'edificato alterna recenti tessuti "verdi abitati" ad alcuni edifici storici, in particolare lungo l'antico percorso di accesso alla città di Chiavenna (Portone vecchio), salvo lungo il margine del fiume, dove sono presenti alcune strutture produttive.

Integrità / rilevanza / criticità
Il lungo fiume presenta puntuali situazioni di degrado legate a strutture produttive recenti.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Favorire la riqualificazione e la fruizione della riva sinistra del Mera:
  → progetto di un percorso lungo il Mera e di spazi pubblici o ad uso pubblico.
- Tutelare i caratteri costruttivi degli edifici antichi e favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:
  → individuazione del nucleo storico del "Portone vecchio"

5. Margine tra fondovalle e versante di Uschione
Costituisce l'ambito di transizione tra il fondovalle e la montagna, visivamente caratterizzato dal fronte delle rocce della paleofrana di Uschione, incise e lavorate dal secolare lavoro delle acque e su cui si sono sviluppati i caratteristici nuclei di crotti.

5.1 Marmitte dei giganti
Ambito caratterizzato da tipiche forme di origine fluvioglaciale, tra le quali le numerose buche, anche di grandi dimensioni, a forma di cilindro o scodella, denominate "Marmitte dei Giganti". Il fronte settentrionale dell'ambito si sviluppa in contiguità visiva e spaziale con il fiume Mera. Nuclei di crotti all'interno dell'ambito.

Integrità / rilevanza / criticità
Elevata integrità e rilevanza riconosciuta e tutelata dall'istituzione della riserva regionale Marmitte dei giganti. Un percorso ciclopedonale favorisce la fruizione del lungofiume, a tratti in aderenza alle emergenze rocciose.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Tutelare i nuclei di crotti e l'architettura rurale
  → riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
  → redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti" e per gli edifici rurali sparsi.

5.2. Fascia dei nuclei di crotti
Si sviluppa lungo il piede del versante: il nucleo di Pratogiano ha caratteri più schiettamente "urbani", ma è solo uno degli agglomerati che si dispongono secondo un sistema lineare che sfrutta il tipico "sorel". Il percorso che attraversa i crotti dell'Alpetto offre suggestivi scorci anche sui manufatti storici della linea ferroviaria.

Integrità / rilevanza / criticità
Ambito che necessita di particolari attenzioni per preservare i caratteri tipicamente autentici degli edifici e dei loro ambiti. Si rilevano casi di abbandono.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Tutelare i nuclei di crotti:
  → Riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
  → Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti" e per gli edifici rurali sparsi.
- Favorire la fruizione dell'ambito:
  → proposta di connessione dei percorsi attraverso la realizzazione di una spina verde che unisca tutta la fascia ai piedi del versante di Uschione dall'Alpetto fino alle Marmitte dei Giganti
  → progetto di uno spazio pubblico pedonale per la fruizione e la maggiore visibilità dei crotti dai giardini di Pratogiano.

6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza
L'ambito corrisponde agli ambiti golenali del Mera del Liro e si estende lungo il corso dei due principali fiumi. La riva sinistra del Liro si caratterizza per la presenza di porzioni visivamente ampie di territorio prativo fino alla confluenza del fiume Mera

Integrità / rilevanza / criticità:
Ambito rilevante e piuttosto integro. Costituisce un episodio di paesaggio fluviale particolare che necessita di tutte le cautele necessarie alla sua salvaguardia.

Obiettivi di qualità paesaggistica:
- Favorire la salvaguardia dell'ambito nelle sue valenze paesaggistiche, ambientali, culturali:
  → previsione di acquisizione delle aree da parte del Comune per la realizzazione del parco già previsto nei progetti di rilevanza superiore.

7. Sistema dei boschi produttivi e protettivi di Uschione
Degradante in direzione nord-ovest, è caratterizzato dalla presenza di castagneti anche in questo caso differenziabili sulla base della funzione produttiva in castagneti da frutta e da coltivazione per legname. Numerosi i manufatti legati all'assetto del territorio, all'interno del quale sono individuabili alcuni nuclei di crotti ed episodi puntuali di architettura rurale.

Rilevanza/integrità/criticità
I castagneti sono in gran parte in stato di abbandono spesso accompagnato da una mescolanza con le specie arboree spontanee. il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla cura e alla manutenzione del bosco.
I nuclei di crotti sono elementi rilevanti che, assieme all'architettura rurale presentano spesso una condizione di abbandono.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Miglioramento dell'uso e della cura dei boschi
  → si rimanda alle indicazioni che verranno fornite dal Piano Forestale.
- Tutelare gli elementi più fragili dell'architettura rurale, i nuclei di crotti e l'architettura rurale:
  → Tutela dei manufatti rurali legati al sistema dei terrazzamenti,
  → Riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
  → Redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei di crotti" e per gli edifici rurali sparsi.

8. Uschione e la sua piana
Ambito raccolto intorno ad un'ampia porzione di prati da sfalcio su un terrazzo naturale, si presenta come paesaggio particolare, dalle visuali ampie, in un contesto circostante che vede la presenza di boschi.

8.1. Nuclei edificati di Uschione
Episodio di architettura rurale articolato in tre nuclei principali che presentano differenti sistemi insediativi, con l'abitato di Pighetti attestato sul limite della valle e caratterizzato dalla mole della chiesa e del campanile, e particolari tipologie di case alte di Otto/Novecento.

Integrità / rilevanza / criticità
Ambito rilevante, meritevole di grande attenzione. L'edilizia conserva mediamente i suoi caratteri connotativi, anche se si rilevano recenti pratiche edilizie che tendono a cancellare i tratti peculiari dell'architettura rurale.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Rafforzare la rilevanza dell'edificato di Uschione, tutelare i caratteri costruttivi che contribuiscono a creare un quadro ambientale notevole, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici.
  → riconoscimento di Uschione come "nucleo rurale di antica formazione"
  → redazione di apposite modalità di intervento per i "nuclei rurali di antica formazione"

8.2. Prati di Uschione
Ambito complementare ai nuclei edificati di Uschione. E' percorso dalla viabilità storica che collega gli abitati e conserva ancora l'antico assetto territoriale caratterizzato da prati da sfalcio, un tempo molto più estesi

Integrità / rilevanza / criticità
Elemento paesistico di grande rilievo, che necessita di tutte le attenzioni per conservarne i caratteri peculiari.

Obiettivi di qualità paesaggistica
- Conservare l'attuale assetto del paesaggio in modo da preservare l'ambito in tutta la sua integrità:
  → l'ambito è stato ricompreso all'interno del perimetro di nucleo storico e normato come non trasformabile.

9. Sistema alpino del versante di Uschione
Ambito di elevata naturalità, tipico delle fasce altitudinali superiori. Il sistema raggiunge quote modeste di circa 1500 metri. L'ambiente alterna principalmente pascoli a boschi di conifere, con alcuni episodi di architettura rurale legata al sistema degli alpeggi.
Rilevanza/integrità/criticità
Elevata rilevanza dell'ambito, tutelato da apposite disposizioni di legge nazionale (Legge 42/2004) e regionale (rientra negli ambiti di rilevanza regionale del PTPR). La perdita dei processi dell'economia agro-silvo-pastorale e la difficoltà di accesso determinano stati di abbandono e degrado dell'ambito

I passaggi ricognitivi e interpretativi hanno definito una carta di sintesi della sensibilità paesaggistica, che riconosce a Chiavenna una sensibilità/vulnerabilità media elevata, come meglio richiamato dalla tavola.
La carta è un primo, importante indicatore per valutare l'efficacia delle scelte attivate e il raggiungimento degli obiettivi nella fase di monitoraggio che accompagnerà la vita del piano.

Art. 2.8 - Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione dei progetti

Sulla base della classificazione paesaggistica dei siti così come sopra articolata sono state definite quattro classi di sensibilità paesaggistica:

- sensibilità molto elevata; sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  1. Sistema alpino del versante di Pianazzola
  3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola
  4.6. Nucleo urbano di Chiavenna
  6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza
  8.1. Nuclei edificati di Uschione
  9. Sistema alpino del versante di Uschione

- sensibilità elevata; sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola
  3.1. Nucleo di Pianazzola
  3.3. Terrazzamenti della salita di Bette
  3.4. Terrazzamenti di san Carlo e Campedello
  4.5. Sistema degli insediamento produttivi della sinistra Mera
  4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto
  5.1. Marmitte dei Giganti
  5.2. Fascia dei nuclei dei Crotti
  7. Sistema dei boschi produttivi di Uschione
  8.2. Prati di Uschione

- sensibilità media; sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  4.1. Nuclei rurali della salita di Bette
  4.2. Tessuto edificato tra Roj e Loreto
  4.3. Tessuto edificato di San carlo e Campedello
  4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia

- sensibilità bassa; sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  4.7. Raschi

Ogni intervento edilizio che modifichi l'aspetto esteriore degli immobili deve essere accompagnato da specifica relazione di impatto paesistico motivando le scelte progettuali in rapporto alle indicazioni riportate per ciascun ambito e sotto ambito sopra indicato.

Sezione 3.
Disposizioni per gli ambiti di trasformazione
Disciplina del Documento di Piano

Titolo I. Disciplina generale del Documento di Piano

Art. 3.1 – Finalità e campo di applicazione della disciplina del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m. e i., definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali e individua e definisce gli ambiti di trasformazione.

2. Gli ambiti di trasformazione esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano così come descritta nella relazione di sintesi del quadro programmatico.

3. Il Documento di Piano ha durata quinquennale ed è sempre modificabile.

Art. 3.2 – Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

1. La disciplina di cui alle presenti disposizioni si applica e fa riferimento diretto ai seguenti elaborati grafici:
- Tav. D.P.2 "Carta di sintesi delle previsioni di piano", scala 1:7500
- Tav. D.P.3.a "Carta delle previsioni di piano. Dettaglio settore nord", scala 1:2000
- Tav. D.P.3.b "Carta delle previsioni di piano. Dettaglio settore nord", scala 1:2000
- Tav. D.P.4.a "Carta delle trasformazioni. Settore nord", scala 1:2000
- Tav. D.P.4.b "Carta delle trasformazioni. Settore nord", scala 1:2000

2. Gli elaborati del Documento di Piano non hanno valore prescrittivo e non sono conformativi dell'assetto giuridico dei suoli.

3. Le indicazioni contenute nell'elaborato D.P.4 "Carta delle trasformazioni" assume carattere orientativo nei confronti della pianificazione attuativa e non vincolante. Esse diventano efficaci solo nel caso in cui si applichi la disposizione di cui al comma 3 del successivo articolo 3.3.

4. Fa parte integrante del Documento di Piano la versione digitale delle tavole che potranno essere stampate nelle scale e nei formati più idonei per la corretta lettura del Documento di Piano stesso.

5. La disciplina delle presenti disposizioni si applica tenuto conto:
- dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica;
- dei contenuti dello studio Geologico comunale e relative norme tecniche;
- dei contenuti dello studio Reticolo Idrico e relativo regolamento.

6. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto inoltre conto:
- dei contenuti della Relazione di sintesi del quadro conoscitivo e ricognitivo del Documento di Piano,
- dei contenuti della Relazione illustrativa del progetto del Documento di Piano.

Art. 3.3 – Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione

1. Le trasformazione previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi. La predisposizione dei piani attuativi dovrà seguire le indicazioni contenute nelle schede di cui agli articoli successivi della presente sezione delle norme al fine di garantire la coerenza degli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo del Piano di Governo del Territorio e in particolare del Documento di Piano; sono fatti salvi i margini di flessibilità previsti nel presente articolo.

~~2. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della LR 12/2005, i piani urbanistici attuativi delle disposizioni del Documento di Piano sono adottati e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.~~

~~3. I Piani Attuativi conformi sia alle indicazioni delle schede di cui ai successivi articoli sia alle indicazioni grafiche contenute nell'elaborato grafico D.P.4. "Carta delle trasformazioni" possono essere adottati dalla Giunta Comunale e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.~~

4. I criteri inseriti nelle schede di ciascun ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo

per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

5. Nelle presenti norme sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.
In ciascuna scheda sono riportati:
- gli obiettivi di progetto,
- i parametri dimensionali per i piani attuativi
- la vocazione funzionale (usi previsti, usi esclusi, usi regolati),
- le disposizioni le direttive e i criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei piani attuativi.

6. Salvo diversa e specifica indicazione contenuta nelle singole schede a ciascuna Ambito di Trasformazione è attribuito un indice di utilizzazione territoriale (Iat) minimo e un indice di utilizzazione territoriale (Iat) massimo con le seguenti specificazioni:
- l'indice minore rappresenta la capacità edificatoria attribuita dal Documento di Piano;
- l'indice maggiore rappresenta la capacità edificatoria massima che può essere raggiunta solo a fronte di edilizia residenziale pubblica per l'intera Slp realizzabile oltre l'indice minore; in alternativa l'indice maggiore può essere raggiunto mediante trasferimento di oneri aggiuntivi o la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione. L'utilizzo dell'indice maggiore è funzione delle scelte dell'Amministrazione Comunale che può decidere la sua eventuale applicazione.

7. Nella fase di negoziazione finalizzata alla formazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni per le Aree di Trasformazione del Documento di Piano e a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e fissati nelle schede di ciascuna Ambito di Trasformazione, l'Amministrazione Comunale può concedere incentivi sottoforma di incremento della Superfici Lorda di Pavimento (Slp). L'incentivo è fissato nella misura massima del 15% di incremento dell'Indice di utilizzazione del suolo delle Aree di Trasformazione.
A titolo esemplificativo si considerano rilevanti benefici pubblici i seguenti interventi:
- sistemazioni viarie esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione;
- realizzazione di nuove infrastrutture stradali esterne al perimetro dell'ambito di trasformazione;
- realizzazione di opere pubbliche su aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale localizzate esternamente all'ambito di trasformazione.
Tale incentivo si somma all'Indice di utilizzazione territoriale di riferimento così come definito per i diversi contesti nel precedente punto.
Deve comunque essere recuperata la quantità di standard eccedente derivanti dalla legislazione vigente e dovuta all'incremento della Superficie Lorda di Pavimento (Slp).

8. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. In particolare sono consentite modifiche del perimetro degli ambiti di trasformazione, senza che ciò comporti un provvedimento di variante al Documento di Piano, che determinino un aumento o una diminuzione inferiore al 15% della superficie territoriale di intervento.

9. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

10. Gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire un posto auto per alloggio.
Per le strutture commerciali diverse dagli Esercizi di vicinato e dalle Attività di somministrazione di alimenti e bevande, devono essere riservati spazi da destinare a parcheggio pertinenziale nella misura non inferiore al 200% della Superficie Lorda di Pavimento.
Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.

11. La proposta contenuta nelle schede relative agli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.
La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- il volume massimo ammissibile in applicazione degli Indici di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione (Iat) e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- sia garantito il rispetto pro-quota parte dei parametri dimensionali;
- gli operatori provvedano alla cessione o monetizzazione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

~~A questo fine il soggetto proponente~~ Nel caso dell'ambito di trasformazione 4.1 Via Raschi – bordo Liro lo stralcio dovrà predisporre un Piano direttore ~~dell'ambito di trasformazione~~ che verrà assunto in Consiglio Comunale unitamente alla proposta di piano attuativo del singolo stralcio.

Il Piano direttore dovrà contenere:
- la perimetrazione dell'intero ambito e degli stralci previsti;
- gli interventi pubblici eventualmente previsti (compresi gli interventi sulla viabilità e sui sottoservizi a rete), gli interventi di mitigazione paesaggistica relativi allo stralcio e la loro coerenza con gli obiettivi complessivi oltre che con la completa realizzazione degli stessi;
- l'assetto morfologico e tipologico dello stralcio e la sua coerenza con quello complessivo eventualmente definito nella scheda dell'ambito di trasformazione.

Il Piano direttore non ha funzione conformativa dell'assetto giuridico dei suoli ed è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle proposte di intervento. Al fine di favorirne l'istruttoria, il Piano direttore dell'AT dovrà contenere anche una sezione di verifica argomentata delle coerenze del progetto insediativo con le indicazioni complessive del Documento di Piano.

In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di compartecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano direttore dell'ambito di trasformazione può essere modificato nel momento in cui verrà effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono rimanere conformi agli elementi prescrittivi della scheda dell'AT.

L'Amministrazione Comunale terrà, per tramite dell'Ufficio Tecnico, un registro dei parametri edificatori ed infrastrutturali contenuti nel Piano Direttore.

In caso di attuazione per successivi stralci funzionali spetta comunque all'Amministrazione Comunale, su proposta del Responsabile Area Urbanistica, confermare la coerenza dell'ambito minimo di intervento e lo strumento di attuazione da adottare, con le indicazioni del Documento di Piano per ciascun ambito di trasformazione.

12. Per le aree indicate come ambiti di trasformazione del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attutivi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso valgono le seguenti disposizioni:
- interventi ammessi per gli edifici esistenti: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- destinazioni ammesse per gli edifici esistenti: sono confermate le destinazioni in essere.

Non è applicabile la disciplina relativa al recupero dei sottotetti.

13. I proponenti i piani attuativi devono ottenere preventivo e specifico parere da parte degli enti gestori dei servizi.

14. Nelle tavole D.P.4 "Tavola delle trasformazioni" sono riportate alcune indicazioni relative a:
- la localizzazione dell'intervento nel territorio comunale;
- uno schema progettuale con indicato il perimetro di intervento, lo schema di assetto urbanistico dell'area, gli ambiti di localizzazione preferenziale degli edifici, la rete viaria, le aree da riservare a servizi e attrezzature pubbliche, un insieme di specifiche di carattere morfologico con i contenuti e le caratteristiche di seguito descritte.

Tali Indicazioni, che costituiscono la legenda delle tavole D.P.4 "Carta delle trasformazioni" non hanno valore vincolante e la loro modifica non comporta variante al Piano di Governo del Territorio e, in particolare al Documento di Piano, ~~fatto salvo quanto eventualmente indicato nei commi precedenti del presente articolo e quanto eventualmente indicato in appresso.~~

a. Indicazioni generali

<u>Perimetro ambito di trasformazione</u>

Indica il perimetro dell'ambito di trasformazione.

Perimetro piano attuativo in corso
Indica il perimetro di un piano urbanistico attuativo in corso di realizzazione.

Superficie edificabile
E' l'area in cui va preferibilmente concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale e gli spazi per i parcheggi di dotazione ed i giardini o gli spazi privati.

Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche
Sono le aree preferibilmente da destinare a servizi e attrezzature pubbliche.

Nuova viabilità di progetto
Individua il tracciato e/o l'ingombro di massima preferenziale dei nuovi interventi viari.

b. Prescrizioni per gli spazi aperti

Verde pubblico
Si tratta di aree destinate preferibilmente a verde totalmente permeabile eventualmente alberato.

Piazze e spazi pavimentati
Si tratta di aree impermeabili preferenziali destinate all'uso pedonale.

Parcheggio pubblico
Indicano la preferenziale destinazione d'uso delle aree pubbliche.

Percorso ciclabile e/o pedonale urbano
Indica la necessità di realizzare un collegamento tra luoghi. In questo senso sono vincolanti le origini e le destinazioni del percorso mentre il tracciato può subire variazione in fase di progettazione attuativa. A seconda della natura dei luoghi oltre alla funzione pedonale il percorso potrà essere anche ciclabile.

Circuito turistico ciclo-pedonale
Indica la necessità di realizzare un percorso ad elevata valenza paesaggistica destinato ad una fruizione dei corsi fluviali e dei versanti e collegato con il centro storico; per la sua destinazione turistica oltrechè connessa al tempo libero il tracciato assume maggiore valenza qualora definisca circuiti conclusi.

Filari arborei e connessioni verdi urbane
Indicano rispettivamente l'obbligo (ma non l'esatta ubicazione) di realizzare un filare alberato o una sequenza continua di spazi a verde permeabili e alberati. Il sedime del filare o della connessione verde può subire variazioni in fase di progettazione attuativa.

Area boscata/buffer
Individua una fascia da destinare a banda boscata plurifilare ad alta densità d'impianto, possibilmente con orlo costituito da vegetazione arbustiva.

Verde privato di rispetto idrogeologico
Individua gli ambiti, anche qualora interni alla superficie edificabile, che non possono essere destinati a nuove costruzioni, ma dovranno essere destinati a verde nel rispetto della conformazione attuale del terreno.

Opere di difesa idrogeologica
Individua l'obbligo a realizzare opere di consolidamento e difesa idrogeologica.

Punto di accesso carraio
Individua la posizione degli accessi carrai da garantire in fase di progettazione attuativa.

c. Prescrizioni per gli edifici

Edificio esistente da mantenere
Individua gli edifici esistenti di pregio storico-architettonico oppure quelli per i quali è necessaria una ridefinizione morfologica e funzionale ma che possono mantenere gli attuali parametri urbanistici in termini di

distanze e sedime.

Limite massimo di localizzazione degli edifici in funzione della fattibilità idrogeologica
Individua il limite massimo di allineamento degli edifici in rapporto alle zone con classi di fattibilità 4 dello studio geologico.

Titolo II. Disciplina specifica per gli ambiti di trasformazione

Art. 3.4 – Ambiti di trasformazione della costa di Pianazzola e delle frazioni del versante nord.

Gli ambiti di trasformazione del versante nord e delle frazioni hanno come obiettivo la riorganizzazione complessiva delle relazioni tra le frazioni di Chiavenna e il nucleo urbano principale e la realizzazione di opere di difesa verso monte.
In particolare si prevede:
- la riorganizzazione complessiva del versante occidentale nell'ottica della realizzazione di un grande parco contenente spazi di sosta, percorsi pedonali, aree agricole tutelate sui terrazzamenti;
- la sistemazione del margine delle aree edificate anche attraverso interventi di consolidamento e potenziamento della residenzialità dei nuclei frazionali;
- l'individuazione di percorsi ciclabili e pedonali in funzione sia di una maggiore integrazione tra le aree periferiche e il centro urbano sia in funzione di una maggiore coinvolgimento di queste aree nell'assetto urbano complessivo e nell'offerta di servizi turistici;
- la soluzione di specifici problemi della rete viaria locale.

Scheda Ambito di Trasformazione 1.1. Via per Uggia

a. Obiettivi di progetto
L'area si colloca nel settore occidentale di Chiavenna a nord di via per Uggia. La particolarità e l'opportunità di questo luogo, nel quale il fiume Liro, la strada e la costa nord sono molto ravvicinati, caratterizza l'area di intervento come ambito di ingresso alla città e al circuito di percorsi pedonali previsto dal PGT .
Obiettivi di carattere pubblico del progetto sono:
- realizzazione di una nuova strada di accesso all'area residenziale in funzione sia degli insediamenti esistenti sia dei nuovi interventi edilizi;
- realizzazione di un'area boscata verso il versante nord anche in funzione della realizzazione di interventi di salvaguardia;
- realizzazione di un'area attrezzata in funzione della realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con la costa di Pianazzola.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,35/0,45

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati:	Funzioni Terziarie	T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
Il tracciato stradale è indicativo; possono essere proposte soluzioni differenti fermo restando l'obbligatorietà della realizzazione della strada stessa e il suo ruolo di alternativa al tracciato attuale. La realizzazione del tracciato è preliminare al rilascio dei permessi di costruire relativi all'edificazione.
Le aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovranno essere accorpate in modo da formare una fascia alberata e attrezzata lungo i due tratti di percorso pedonale e ciclabile interni al perimetro di intervento
Nella disposizione dei nuovi volumi si privilegia una modalità insediativa che ottimizzi la dimensione degli spazi aperti di pertinenza anche unificando e concentrando il più possibile la parte destinata alle autovetture (garages, parcheggi esterni viabilità carrabile).
L'edificazione deve localizzarsi obbligatoriamente nella parte sud dell'area; la parte nord dovrà essere destinata a verde ed ospitare le opere di difesa verso monte, da realizzarsi mediante apposito progetto e in accordo con la specifica normativa di carattere geologico. Le opere di difesa sono a carico dei privati.
La costruzione delle opere edilizie è subordinata alla preventiva ed effettiva realizzazione delle opere di difesa (barriere paramassi).

Scheda Ambito di Trasformazione 1.2. Via Carducci

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo di carattere pubblico del progetto è l'ampliamento del parco pubblico esistente.

b. Parametri dimensionali
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,5/0,6
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.
- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche deve essere utilizzata per l'ampliamento del parco pubblico esistente; è consentita la monetizzazione parziale della quantità di superficie così come quantificata nel Piano dei Servizi fermo restando il raggiungimento degli obiettivi pubblici identificati per l'ambito di trasformazione.

Scheda Ambito di Trasformazione 1.3. Via San Fedele

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di carattere pubblico del progetto è l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale della chiesa di San Fedele e la sistemazione ad uso pedonale delle aree ad essa contermini.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,5/0,6

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

In sede di definizione del Piano Attuativo e della relativa Convenzione Urbanistica dovrà essere prevista la cessione gratuita all'amministrazione comunale della chiesa di San Fedele e le modalità di sistemazione delle aree ad essa adiacenti. Le aree attorno alla chiesa dovranno mantenere la destinazione pedonale e non potranno essere utilizzate per l'accesso ai nuovi edifici residenziali.

Per l'accesso carraio potrà essere utilizzato il percorso esistente innestato su via Carducci (lato ovest del residence San Fedele).

Per l'edificio della chiesa di San Fedele è consentito il Restauro e Risanamento Conservativo, la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria

Scheda Ambito di Trasformazione 1.4. Loreto

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo di carattere pubblico del progetto è l'individuazione di aree da destinare all'installazione di opere di difesa idrogeologica e la realizzazione di un parcheggio pubblico con relativa strada di accesso da destinare ai residenti della frazione di Loreto.

b. Parametri dimensionali
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,3/0,4
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari

Tutte le altre funzioni sono escluse.
- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
L'edificazione deve essere preferibilmente localizzata verso sud in modo da utilizzare le aree a monte per la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica.
La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere utilizzata per la realizzazione del parcheggio pubblico.

Scheda Ambito di Trasformazione 1.5. San Carlo 1

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di carattere pubblico del progetto è la rettifica e l'allargamento della strada comunale posizionata lungo il bordo sud dell'ambito di trasformazione. L'intervento sulla strada dovrà inoltre garantire la realizzazione di un marciapiede pubblico.

Assieme all'ambito di trasformazione 1.6 questo intervento si inquadra nella necessità di realizzare nelle frazioni nuovi tratti viari pubblici alternativi ai tratti di strada esistenti più stretti. Questi ultimi dovranno essere successivamente sistemati come slarghi pubblici pavimentati e connessi al percorso pedonale est-ovest.

b. Parametri dimensionali

Ai fini dell'applicazione dell'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) non si dovrà considerare la superficie corrispondente alla strada.

Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,4/0,5

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati:	Funzioni Terziarie	T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche potrà essere in parte monetizzata.

In sede di definizione del Piano Attuativo dovrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico e la sistemazione della strada esistente.

Scheda Ambito di Trasformazione 1.6. San Carlo 2

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo di carattere pubblico del progetto è la realizzazione di un parcheggio a servizio della frazione.

b. Parametri dimensionali per i Piani Attuativi
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,4/0,5
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.
- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche potrà essere in parte monetizzata.
In sede di definizione del Piano Attuativo dovrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Scheda Ambito di Trasformazione 1.7. Campedello 1

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo di carattere pubblico del progetto è la sistemazione paesaggistica del bordo ovest della frazione anche in funzione della realizzazione di opere di difesa idraulica.

b. Parametri dimensionali
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,4/0,5
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.
- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche potrà essere in parte monetizzata. Dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione di opere di mitigazione paesaggistica lungo il bordo ovest.
In sede di definizione del Piano Attuativo potrà essere prevista, in alternativa parziale alla monetizzazione, la realizzazione della passerella ciclopedonale sul torrente Pluviosa.

Scheda Ambito di Trasformazione 1.8. Campedello 2

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di carattere pubblico del progetto è la realizzazione di un nuovo tracciato stradale alternativo all'attuale percorso carrabile e la sistemazione a verde pubblico dell'area verso il torrente lungo il confine con Piuro.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,4/0,5

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere localizzata lungo i confini ovest dell'ambito di trasformazione a formare una fascia con funzione di salvaguardia e migliore inserimento paesaggistico.

La realizzazione della strada è a carico del privato.

Scheda Ambito di Trasformazione 1.8. Campedello 2

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo di carattere pubblico del progetto è la previsione di uno sviluppo razionale della frazione Campedello attraverso un intervento che tenga conto della qualità paesaggistica dei luoghi e salvaguardi le caratteristiche del paesaggio terrazzato, ciò in applicazione dell'art. 2.7 delle Norme tecniche di attuazione del PGT ed in particolare al paragrafo 3.4 terrazzamenti di S. Carlo e Campedello che pone tra gli obiettivi di qualità paesaggistica la tutela dei segni e delle strutture dell'edilizia storica e dei manufatti legati all'antico assetto del territorio.

Il Piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di collegamento con la frazione proporzionato all'entità delle costruzioni previste e con la necessità di raggiungere gli obiettivi di qualità paesaggistica e di tutela sopra indicati.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,4/0,5

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere localizzata lungo i confini est dell'ambito di trasformazione a formare una fascia con funzione di salvaguardia e migliore inserimento paesaggistico.

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche potrà essere in parte monetizzata.

Art. 3.5 – Ambiti di trasformazione dell'area urbana centrale e del lungo Mera

Le aree di trasformazione del centro e del lungo fiume hanno l'obiettivo di ricostruire le relazione tra il nucleo urbano centrale di Chiavenna e il fiume Mera; il fiume è pensato come elemento di relazione territoriale tra Chiavenna e i comuni di Prata Camportaccio, Mese e Piuro.
Più in particolare gli interventi sono finalizzati a:
- costruire nuovi affacci, percorsi e piazze lungo il fiume Mera;
- rendere percepibile il fiume e il bordo edificato del centro antico anche dalla via Maloggia;
- ridisegnare complessivamente Via Maloggia come luogo urbano di relazione tra il versante di Pianazzola ed il centro storico attraverso un nuovo rapporto percettivo e fisico con il fiume Mera;
- incrementare l'offerta di nuovi spazi per accrescere l'offerta turistica e l'accoglienza attraverso il recupero o la trasformazione delle aree produttive lungo il fiume e nelle quali ricavare spazi espositivi e altre attrezzature.
- valorizzare le attrezzature e gli spazi pubblici già esistenti mediante una loro maggiore integrazione;
- estendere la centralità urbana fino ai limiti del territorio comunale usando il fiume come elemento di ricucitura tra spazi centrali.

Scheda Ambito di Trasformazione 2.1. Via Rezia

a. Obiettivi di progetto
L'ambito di trasformazione conferma la precedente previsione del PRG. Obiettivo di progetto è la sistemazione paesaggistica dell'area riducendone l'impatto visivo verso via Maloggia e verso il fiume Mera.

b. Parametri dimensionali
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 1,0/1,0
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali
- Usi previsti: Funzioni produttive P1 Artigianato produttivo e industria

Tutte le altre funzioni sono escluse.
- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
In sede di definizione del Piano Attuativo dovrà essere garantito un rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie territoriale di intervento (Iat).

Scheda Ambito di Trasformazione 2.2. Via Poiatengo

a. Obiettivi di progetto

L'area di intervento è posta nella piana tra il Parco delle Marmitte e il fiume Mera e costituisce l'ultimo insediamento presente su questa sponda in comune di Chiavenna. Gli interventi sono finalizzati al recupero urbanistico dell'area produttiva dismessa lungo via Poiatengo; quest'area dovrà essere inserita all'interno del funzionamento degli spazi centrali di Chiavenna.
Obiettivo generale è la realizzazione di una nuova polarità urbana contenente diverse funzioni e attività.
Obiettivo di carattere pubblico del progetto è la realizzazione di uno spazio pubblico lungo il fiume Mera e l'individuazione di una piazza lungo il confine sud dell'area.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,6/0,8

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq (esercizi di vicinato)
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
		T4	Artigianato di servizio
		T5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
		T7	Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H3	Centri di servizi per il turismo (centri congressuali, centri benessere, ecc.)

Tutte le altre funzioni sono escluse

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere ricavata lungo il fiume Mera a formare una piazza sul fiume. Devono essere previste adeguate opere di arginatura.
L'intervento deve prevedere il recupero della condotta aerea dell'acqua in funzione del rafforzamento delle connessioni pedonali.
Per gli edifici individuati come "edificio esistente da mantenere" è consentito il Restauro e Risanamento Conservativo, la Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e la Ristrutturazione Edilizia nel rispetto degli elementi autentici.

Scheda Ambito di Trasformazione 2.3. Via Quadrio

a. Obiettivi di progetto

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione dell'ambito urbano posizionato lungo via Maloggia in corrispondenza dell'ingresso al centro di Chiavenna dal Ponte di Via Quadrio.
L'obiettivo è la sistemazione di questo punto in quanto luogo di accesso da nord al centro storico di Chiavenna e in quanto punto di relazione tra il centro storico stesso e la costa di Pianazzola.
Obiettivo di carattere pubblico del progetto è, in particolare, la realizzazione di uno spazio pubblico con funzione di segnalazione dell'accesso da nord al centro storico di Chiavenna.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,6/0,8

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere ricavata lungo il fiume Mera o per definire connessioni pedonali tra il fiume e via Maloggia.

Scheda Ambito di Trasformazione 2.4. Palestrone

a. Obiettivi di progetto

I nuovi interventi edilizi sono associati alla trasformazione degli spazi tra il fiume e la strada dove possono essere realizzati nuovi parcheggi, fronti commerciali, piccole piazze e giardini.

L'area dovrà ospitare uno spazio aperto pubblico di confluenza tra i percorsi di collegamento pedonale con la costa di Pianazzola e le sponde fluviali opportunamente attrezzato e illuminato e dotato di strutture informative sulla città e il territorio.

Obiettivi di carattere pubblico del progetto sono quindi:

- il ridisegno di via Maloggia in funzione del miglioramento delle modalità di attraversamento pedonale (rialzo della quota stradale, ripavimentazione del tratto stradale);
- garantire l'offerta di parcheggi pubblici coperti;
- la realizzazione di connessioni pedonali tra via Maloggia e la sponda del fiume.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,6/0,8

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati:	Funzioni residenziale	R1 = min 30% della Slp

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere ricavata lungo la via Maloggia o per definire connessioni pedonali tra il fiume e via Maloggia.

I parcheggi pubblici coperti dovranno essere costruiti al piano seminterrato sfruttando il dislivello delle aree. I parcheggi coperti non incidono sull'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) come sopra definito.

Scheda Ambito di Trasformazione 2.5. Falegnameria

a. Obiettivi di progetto
Obiettivo dell'intervento è il rafforzamento delle relazioni con il fiume Mera mediante la realizzazione di spazi a verde e per percorsi pubblici.

b. Parametri dimensionali
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,6/0,8
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
In sede di definizione del Piano Attuativo dovrà essere prioritariamente verificata la possibilità di recuperare le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio esistente.

Scheda Ambito di Trasformazione 2.6. Via Mario del Grosso nord

a. Obiettivi di progetto

L'area di intervento è posta al punto di innesto di via Mario del Grosso con la strada statale.
Obiettivo di carattere pubblico del progetto è la riqualificazione di via Mario del Grosso e della sponda sinistra del fiume Mera in funzione della realizzazione di una connessione tra l'area centrale di Chiavenna e le attrezzature poste a sud (stadio comunale e parco del Liro).

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo di riferimento Può essere recuperato l'intero volume esistente

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere ricavata lungo il fiume Mera.
Al piano terra dell'edificio dovranno preferibilmente essere localizzate funzioni terziarie.
Sono ammessi interventi di demolizione e nuova costruzione di pari volumi esistenti in funzione del miglioramento dell'area
In funzione della vicinanza con l'area di rischio archeologico va comunicata alla Soprintendenza ai Beni Archeologici il tipo e l'entità dei lavori previsti.

Scheda Ambito di Trasformazione 2.7. Via Mario del Grosso sud

a. Obiettivi di progetto

L'area di intervento è posta sulla sponda sinistra del Mera, tra il fiume e via Mario del Grosso; l'area è quasi totalmente occupata da un edificio artigianale in gran parte dismesso.

E' prevista la trasformazione dell'area da artigianale a ricettiva, residenziale e terziaria mediante la ristrutturazione edilizia e il recupero dell'intero volume.

Gli interventi edilizi devono puntare ad un utilizzo pubblico dell'area a piano terra anche mediante lo svuotamento di parte dell'edificio.

Obiettivi di carattere pubblico sono:

- la realizzazione di un nuovo spazio di uso pubblico (piazzetta coperta, una terrazza sul fiume, una piazza) lungo il fiume;
- la sistemazione di via Mario del Grosso in funzione del suo ruolo di asse di connessione tra l'area dello stadio comunale e il centro urbano di Chiavenna.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo di riferimento	Può essere recuperato l'intero volume esistente

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq (esercizi di vicinato)
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
		T4	Artigianato di servizio
		T5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
		T7	Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H3	Centri di servizi per il turismo (centri congressuali, centri benessere, ecc.)

Tutte le altre funzioni sono escluse

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovrà essere ricavata lungo il fiume Mera.

Dovranno essere progettate adeguate opere di difesa idrogeologica (arginature) e di consolidamento della scarpata.

Dato atto dell'interesse pubblico delle attività della SIEC il soggetto privato proponente l'intervento dovrà farsi carico delle opere necessarie all'interramento delle attività SIEC stessa e della realizzazione della piazza prevista all'angolo tra via Mario del Grosso e via Moro.

Art. 3.6 – Ambiti di trasformazione della spina verde orientale

Il progetto della “spina verde” ha come obiettivi:
- il superamento della cesura dovuta alla presenza della linea ferroviaria che determina oggi quasi una separazione tra centro urbano e l’area dei Crotti tra Pratogiano e la struttura del Deserto;
- la definizione di una sequenza di spazi aperti nord - sud con funzione di corridoio ecologico di relazione con la rete sovralocale;
- la valorizzazione dei Crotti e il recupero di strutture dismesse o sottoutilizzate.

Verso la montagna, a est, tale sequenza ha funzione di corridoio ecologico; verso la città ha invece ruolo di connessione e riorganizzazione urbana di spazi e attrezzature attualmente separate.

Scheda Ambito di Trasformazione 3.1. Pratogiano - ferrovia

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è di aumentare le connessioni tra il centro urbano e il versante di Uschione a est superando le cesure prodotte dalla linea ferroviaria valorizzando i Crotti e inserendo le aree ferroviarie ed alcuni manufatti edilizi esistenti nel funzionamento degli spazi urbani centrali.
I principali interventi previsti sono:
- riutilizzare lo spazio occupato dal fine corsa ferroviario in funzione della connessione tra Pratogiano e la Collegiata di S.Lorenzo
- rafforzare la centralità della stazione ferroviaria integrandola con nuove funzioni ricettive, di ristoro e terziarie oltrechè residenziali;

Obiettivo di carattere pubblico del progetto sono quindi:
- la realizzazione di nuovi spazi pedonali in asse con via Matteotti;
- l'acquisizione dell'area del fine corsa ferroviario e la sua sistemazione a verde pubblico.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq esistente

In sede di definizione del Piano Attuativo la Slp esistente potrà essere incrementata nei seguenti casi e limiti:
- incremento del 20% della Slp esistente in caso di realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
- incremento del 10% in caso di sviluppo della pianificazione attuativa congiuntamente con l'intervento previsto per l'ambito di trasformazione 3.2.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq (esercizi di vicinato)
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
		T4	Artigianato di servizio
		T5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
		T7	Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H3	Centri di servizi per il turismo (centri congressuali, centri benessere, ecc.)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

L'attuazione degli interventi deve avvenire sulla base del protocollo di intesa tra Comune di Chiavenna, Provincia di Sondrio, Regione Lombardia e RFI per la valorizzazione del comparto ferroviario e della convenzione attuativa in atti prot. 8178 del 8/8/2011 registrata a Chiavenna il 24/8/2011 al n° 2121 serie terza AP.
Al fine della valorizzazione del comparto ferroviario potranno essere riconosciuti diritti edificatori funzionali agli obiettivi del Documento di Piano pari a 0,20 mq/mq proporzionati all'entità delle cessioni al comune delle aree.

Scheda Ambito di Trasformazione 3.2. Via al Tiglio

a. Obiettivi di progetto
L'ambito di trasformazione si sviluppa tra la ferrovia fino a via al Tiglio.
Gli interventi previsti riguardano la riorganizzazione urbanistica delle aree creando un tessuto urbano di relazione costituito da piccole piazze, corti e giardini. Tale riorganizzazione deve essere finalizzata all'estensione oltre la ferrovia di viale Matteotti che, anche utilizzando il sottopasso ferroviario, dovrà quindi collegarsi con via al Tiglio.
Gli interventi inoltre comportano la ridefinizione della viabilità per Tanno, intesa come viale alberato a carattere prevalentemente ciclabile e pedonale che da Prata (attraverso via al Tiglio e via dell'Alpetto e del relativo percorso ciclo-pedonale esistente) arriva fino alle attrezzature sportive vicine al cimitero passando davanti ai Crotti.
Infine la ridefinizione urbanistica ed edilizia delle aree porta a rafforzare gli spazi di relazione con il versante di Uschione coinvolgendo nel processo di riqualificazione complessiva del versante est anche l'area del "Deserto" valorizzandolo in quanto attrezzatura ricettiva.

Obiettivi di carattere pubblico del progetto sono quindi:
- la realizzazione di nuovi spazi pedonali in asse con via Matteotti;
- realizzazione di una strada interna alternativa a via al Tiglio;
- la realizzazione di un giardino pubblico a est di via al Tiglio.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,6/0,8

In sede di definizione del Piano Attuativo l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minore potrà essere incrementato del 10% in caso di sviluppo della pianificazione attuativa congiuntamente con l'intervento previsto per l'ambito di trasformazione 3.1.
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq (esercizi di vicinato)
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
		T4	Artigianato di servizio
		T5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
		T7	Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H3	Centri di servizi per il turismo (centri congressuali, centri benessere, ecc.)

Tutte le altre funzioni sono escluse

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
In funzione della vicinanza con l'area di rischio archeologico va comunicata alla Soprintendenza ai Beni Archeologici il tipo e l'entità dei lavori previsti.
Lungo il lato sud dell'area di intervento dovranno essere realizzate opere paramassi.

Scheda Ambito di Trasformazione 3.3. Viale Matteotti

a. Obiettivi di progetto

L'ambito di trasformazione conferma la precedente previsione del PRG. L'obiettivo di progetto è la realizzazione di un passaggio pedonale coperto di collegamento tra la stazione ferroviaria e il centro di Chiavenna.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat)	mq/mq	0,6/0,8

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq;
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	Funzioni ricettive	H1	Alberghi e funzioni similari
		H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati:	Funzioni Terziarie	T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

In sede di definizione del Piano Attuativo dovrà essere prevista la realizzazione di un passaggio pubblico di collegamento tra via Matteotti e viale Risorgimento.

Art. 3.7 – Ambiti di trasformazione della zona residenziale di Bette e del parco del Liro

Obiettivo di intervento è la realizzazione del parco del torrente Liro in funzione della riqualificazione dell'area residenziale dei Raschi e in funzione del potenziamento delle aree destinate alle strutture ricreative e sportive.
In questo ambito viene previsto il consolidamento della residenza anche mediante il trasferimento della attività produttive esistenti e la modifica della precedente destinazione urbanistica. Le nuove aree residenziali si integrano con il nuovo parco urbano; le strade esistenti vengono portate fino al limite dell'area a parco e concluse con dei "cul de sac" evitando la realizzazione di una strada parallela al torrente Liro. In tal modo si garantisce la continuità verso la nuova area verde delle residenze.

Scheda Ambito di Trasformazione 4.1. Via Raschi – bordo Liro

a. Obiettivi di progetto

Obiettivo dell'ambito di trasformazione è rappresentato dall'acquisizione delle aree da destinare alla formazione del parco del fiume Liro e, in particolare, di quelle necessarie all'utilizzo pubblico dell'area a parco e alla sua infrastrutturazione.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 0,8/1,0

In funzione di incrementi di Slp derivanti esclusivamente da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti:	Funzioni residenziali	R	Abitazioni residenziali
	Funzioni Terziarie	T1	Commercio al dettaglio con superficie di vendita fino a 150 mq (esercizi di vicinato)
		T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
		T3	Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
		T4	Artigianato di servizio

Tutte le altre funzioni sono escluse

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

L'ambito di trasformazione deve attuarsi mediante piani attuativi ognuno di dimensioni corrispondenti a uno dei 5 comparti nei quali è suddiviso l'ambito di trasformazione stesso.
La realizzazione della nuova strada è a carico dei soggetti proponenti il piano attuativo.
E' obbligatoria la monetizzazione dell'intera Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche. L'Amministrazione Comunale si farà carico di utilizzare le monetizzazioni per acquisire le aree necessarie alla formazione del Parco del Liro e, in particolare, delle aree necessarie all'utilizzo pubblico dell'area a parco e alla sua infrastrutturazione.
La Slp di edifici esistenti e regolarmente autorizzati, al netto della superficie di pertinenza, può essere completamente recuperata; tale Slp si somma a quella proveniente dallo sfruttamento degli indici di utilizzazione del suolo come sopra definiti. In rapporto a tale possibilità deve essere recuperata Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche pari al 40% della Slp recuperata; tale superficie deve essere monetizzata.
Eventuali presenze edilizie non autorizzate devono essere demolite e non costituiscono alcun presupposto di diritto acquisito.
L'intera Slp realizzabile deve essere realizzata in classe energetica A; almeno il 50% della Slp realizzabile deve avere caratteristiche pari alla classe A+.
Almeno il 10% della Slp realizzabile deve essere destinata a funzioni T1, T2, T3, T4.
Almeno il 30% della Slp deve essere destinata a edilizia residenziale pubblica e/o ad edilizia convenzionata.
Non possono essere utilizzate tipologie edilizie a bassa densità edilizia; l'altezza massima degli edifici non può superare i 4 piani.
In deroga a quanto previsto all'art. 3.3 paragrafo 12 è fino all'approvazione del piano attuativo è consentita la ristrutturazione edilizia, con l'obbligo di verifica degli standard.

Sezione 4.
Disposizioni per gli ambiti consolidati
Disciplina del Piano delle Regole

Titolo I. Disposizioni generali

Art. 4.1 - Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti consolidati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m. e i., disciplina l'intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree per servizi e attrezzature disciplinate dal Piano dei Servizi.

2. Il Piano delle Regole esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

3. Il Piano delle Regole recepisce le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e ne attua gli indirizzi.

4. Il Piano delle Regole:
- disciplina gli ambiti del territorio urbano consolidato;
- disciplina gli interventi negli ambiti di antica formazione;
- indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia sulla base della normativa statale e regionale;
- individua e disciplina le aree di interesse paesaggistico e ambientale;
- indica le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o approvati che il Piano di Governo del Territorio salvaguardia e alle quali non si applica la presente disciplina;
- indica i vincoli per la difesa del suolo così come riportati nello Studio Geologico del territorio comunale nello Studio del Reticolo Idrico Minore i quali fanno parte integrante del Piano delle Regole.

5. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura.

6. Il Piano delle Regole non ha termine di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalle esigenze della comunità.

Art. 4.2 – Riferimento alla cartografia di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento diretto ai seguenti elaborati grafici:
- Tav. P.d.R.1.a "Vincoli. Settore nord", scala 1:2.000
- Tav. P.d.R.1.b "Vincoli. Settore sud", scala 1:2.000
- Tav. P.d.R.2. "Usi e modalità di intervento. Intero territorio",
- Tav. P.d.R.3.a "Usi e modalità di intervento. Settore nord", scala 1:2.000
- Tav. P.d.R.3.b "Usi e modalità di intervento. Settore sud", scala 1:2.000
- Tav. P.d.R. 4.a "Usi e modalità di intervento. Edifici rurali sparsi", scala 1:5.000
- Tav. P.d.R. 4.b "Usi e modalità di intervento. Edifici rurali sparsi", scala 1:5.000
- Tav. P.d.R. 4.c "Usi e modalità di intervento. Nuclei storici", scala 1:2000
- Tav. P.d.R. 4.d "Usi e modalità di intervento. Nuclei storici", scala 1:2000
- Tav. P.d.R. 4.e "Usi e modalità di intervento. Nuclei storici", scala 1:2000

Tali gli elaborati assumono valore prescrittivi unitamente alle presenti norme.

2. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto conto:
- dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica;
- dei contenuti dello studio Geologico comunale e relative norme tecniche;
- dei contenuti dello studio Reticolo Idrico e relativo regolamento;

3. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto inoltre conto:
- dell'insieme degli elaborati grafici che costituiscono il PGT;
- dei contenuti della Relazione di sintesi del quadro conoscitivo e ricognitivo del Documento di Piano,
- dei contenuti della Relazione illustrativa del progetto del Documento di Piano,

- dei contenuti della Relazione illustrativa di sintesi del progetto del Piano delle Regole.

Art. 4.3 - Criteri generali per l'attuazione delle previsioni per gli ambiti consolidati del Piano delle Regole

1. La disciplina urbanistica definita nel Piano delle regole si applica:
- a tutte le costruzioni e manufatti (e loro trasformazioni) esistenti e/o nuove localizzate nell'ambito comunale che, a norma delle disposizioni vigenti, sono subordinate a Permesso di Costruire o sono soggette all'obbligo di autorizzazione, denuncia o notifica;
- a tutte quelle opere che comportano comunque una trasformazione del suolo e sottosuolo o una sua diversa utilizzazione, non richiesta da esigenze agricole;
- ai mutamenti di destinazione d'uso.

2. Il Piano delle Regole si attua, in conformità con le disposizioni legislative vigenti mediante:
- Permesso di Costruire,
- Denuncia di Inizio Attività,
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività,
- Permesso di Costruire convenzionato o Denuncia di Inizio Attività convenzionata,
- Piani Attuativi.

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato di recente e/o di antica formazione è sempre consentita l'individuazione di zone di recupero da assoggettare a specifici Piani Attuativi.

3. Tutti gli interventi sono autorizzabili solo se i relativi progetti sono conformi al Piano delle Regole, ai regolamenti comunali e alla legislazione vigente.
Le condizioni di edificabilità di un'area sono inoltre date:
- dalla preliminare approvazione di un Piano Attuativo, quando questo sia previsto;
- dall'esistenza o la previsione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'efficacia del titolo abilitativo può essere subordinato alla realizzazione di rettifiche di confine e di allineamento oppure limitati arretramenti dal filo stradale, anche se non espressamente previsti dal Piano delle Regole o dalle leggi vigenti, ove ciò risulti necessario per l'interesse pubblico e su prescrizione dell'Ufficio Tecnico, per migliorare l'edificazione dei lotti, la viabilità, la sicurezza o l'assetto dell'ambiente e la qualità del decoro urbano.
L'impegno del richiedente a concorrere all'urbanizzazione della zona si assolve:
- con la cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti all'intervento ed all'installazione della rete dei servizi;
- con la realizzazione di eventuali opere a scomputo (art. 45 della L.R. 12/05);
- con il pagamento del contributo di concessione, commisurato sia al costo globale presunto delle opere stesse (costo di costruzione) sia all'entità delle opere urbanizzative.

E' sempre consentita la monetizzazione.
L'atto preliminare di cessione di aree per opere di urbanizzazione va sottoscritto all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

4. L'uso edilizio del terreno è disciplinato dall'Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) o dal Rapporto di copertura (RC) i cui valori massimi sono fruibili solo se vengono contemporaneamente rispettati gli altri indici di edificazione e le altre prescrizioni.

5. Negli ambiti del tessuto urbano consolidato interessati dalla indicazione "Obbligo di connessione" gli interventi edilizi devono garantire la connessione individuata. Il rilascio del Permesso di Costruire è vincolato al rispetto di tale indicazione.

6. I lotti liberi con possibilità di edificazione possono essere edificati con l'indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo definito nel cartiglio.
Nei lotti liberi del Tessuto residenziale del crinale di via Carducci (di cui al successivo art. 4.12) e Tessuti residenziali del crinale di via Maloggia (di cui al successivo art. 4.13) identificati con asterisco negli elaborati grafici del Piano delle Regole è ammessa la costruzione di un unico edificio per una Slp massima di 200 mq. La realizzazione degli interventi è subordinata alle prescrizioni di cui ai successivi articoli.
7. Qualora gli interventi di ristrutturazione edilizia interessino aree oggetto a limitazioni dello studio geologico comunale la richiesta di permesso di costruire è subordinata:

- alla predisposizione di studio geologico di dettaglio e alla eventuale e conseguente realizzazione delle opere necessarie alla eliminazioni delle condizioni di rischio geologico; sia il progetto che le opere devono essere predisposte e realizzate in conformità alle indicazioni degli enti preposti;
- alla riclassificazione dello studio geologico comunale in relazione alla eliminazione delle condizioni di rischio che determinavano le limitazioni all'edificazione.

8. La capacità edificatoria residua derivante da lotti che, per la presenza di vincoli, non riescono a raggiungere l'indice di utilizzazione del suolo (Iac) definito per ciascun ambito negli elaborati del Piano delle Regole, può essere trasferita in altri lotti anche non contigui. Tale capacità può essere trasferita nei soli ambiti consolidati di recente formazione e fino al limite massimo definito per ciascun ambito. Il trasferimento della capacità edificatoria residua dovrà risultare da atto pubblico registrato e trascritto.

Art. 4.4 – Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Le destinazioni d'uso sono definite nella Sezione 2 delle presenti norme.

2. Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili senza alcun rapporto percentuale predefinito.

3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni della L.R. 12/2005 e s.m. e i.

4. Nella disciplina di ciascun ambito nel quale è suddiviso il territorio consolidato urbano sono indicati gli usi non ammessi.

5. I mutamenti delle destinazioni d'uso con opere e senza opere tenuti alla corresponsione dei servizi sono indicati nel Piano dei Servizi (Sezione 5 delle presenti norme).

6. I mutamenti delle destinazioni d'uso con opere e senza opere devono verificare la dotazione delle dotazioni private qualora la nuova destinazioni comporti maggiori dotazioni.-

7. Per i cambi di destinazione d'uso senza opere si fa riferimento alle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005.

8. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo V della presente Sezione.

Art. 4.5 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

1. Fatte salve diverse e più restrittive indicazioni contenute negli articoli delle presenti norme, il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 è possibile nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:
- negli edifici compresi negli ambiti consolidati di antica formazione, dove non espressamente vietato e senza modifica della falda di copertura e senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo. La modifica eventuale sia della falda sia delle altezze può essere autorizzata mediante provvedimento di Piano di Recupero;
- negli edifici compresi in tutte le altre aree urbanizzate a destinazione residenziale;
- negli edifici residenziali eventualmente presenti nelle aree urbanizzate a destinazione non residenziale;
- negli edifici compresi nel territorio extraurbano, dove non espressamente vietato e senza modifica della falda di copertura e senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo;

Il recupero dei sottotetti non è inoltre ammesso per gli edifici compresi in zone soggette a vincolo di inedificabilità o nelle aree non trasformabili.

2. Il recupero dei sottotetti, laddove consentito e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, è ammesso anche in assenza di aperture sulla facciata dell'edificio. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti, laddove consentiti e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

Art. 4.6 - Disciplina delle dotazioni private di parcheggi

1. Le quantità di parcheggi di pertinenza sono così determinate:

a. Residenza
Valgono le seguenti dotazioni minime:

~~- 1 posto auto ogni 40 mq di Slp~~
~~per frazioni superiori di Slp si conteggia un ulteriore posto auto~~
1/3 della slp con un minimo di 1 mq ogni 10 mc e con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare.

- 1 posto auto esterno ogni ~~4 appartamenti~~ unità immobiliare (da ricavare su area di proprietà, lungo strada e mediante arretramento della recinzione).

In caso di dimostrata impossibilità di rispettare le quantità come sopra definite valgono comunque le disposizioni di cui alla L. 122/89.

b. Commercio
Valgono le seguenti dotazioni minime:

b1. Esercizi commerciali e pubblici esercizi:

fino a 150 mq di superficie di vendita

~~- 1 posto auto ogni 25 mq di Slp~~
~~per frazioni superiori di Slp si conteggia un ulteriore posto auto~~
- 1/2 della slp

da 150 mq fino a 1500 mq di superficie di vendita

~~- 2 posti auto ogni 25 mq di Slp~~
~~per frazioni superiori di Slp si conteggiano due ulteriori posti auto~~
- 1/1 della slp

b.2. Artigianato di servizio ~~e,~~ studi professionali e ambulatori sanitari:

~~- 1 posto auto ogni 25 mq di Slp~~
~~per frazioni superiori di Slp si conteggia un ulteriore posto auto~~
~~- 2 posto auto ogni 25 mq di Slp~~
~~per ambulatori sanitari; frazioni superiori di Slp si conteggiano ulteriori due posti auto~~
- 1/3 della slp

b.3. Attrezzature ricettive: alberghi e funzioni similari:

~~- 1 posto auto ogni due posti letto~~
~~(per gli alberghi)~~
~~per frazioni superiori nel numero di posti letto si conteggia un ulteriore posto auto~~
- 1 posto auto ogni due camere

b.4. Terziario direzionale (uffici, banche)

~~- 4 posto auto ogni 25 mq di Slp~~
~~per frazioni superiori di Slp si conteggiano 4 ulteriori posti auto~~
- 1/1 della slp

c. Attività produttive, (artigianali non di servizio e industriali)
Valgono le seguenti dotazioni minime:

~~- 1 posto auto ogni 100 mq di Slp~~
~~per frazioni superiori di Slp si conteggia un ulteriore posto auto~~
- 1/3 della slp

2. La verifica della dotazione di parcheggi, secondo le disposizioni del precedente comma 1, è richiesta per i seguenti interventi:
- nuova costruzione;
- ampliamento, per la sola parte ampliata,
- cambi d'uso con opere e senza opere nei casi in cui questi richiedano una maggiore dotazione.
- in tutti i casi in cui si verifichi un incremento del numero delle unità immobiliari per la destinazione residenziale.

3. Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc.).

4. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un impegnativa unilaterale, può:
- accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:
    a. non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico;
    b. siano poste ad una distanza non superiore a 200 m. di percorso pedonale; per le attrezzature ricettive (alberghi e funzioni similari) tale distanza è elevata a 500 m
    c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ha determinato la dotazione minima;

5. E' ammessa la monetizzazione delle aree destinate alle dotazioni private ad eccezione dei casi relativi alla nuova costruzione.

6. L'amministrazione comunale definisce i valori del corrispettivo per i parcheggi mancanti in funzione delle politiche di valorizzazione delle diverse parti del territorio comunale o in funzione dell'incentivazione dell'insediamento di determinate attività.

7. Per i pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, sono determinate le dotazioni richieste per i parcheggi ad uso esclusivo della clientela e le eventuali possibilità di monetizzazione degli stessi.

Titolo II. Disciplina degli ambiti consolidati di antica formazione

Art. 4.7 - Finalità, classificazione, indirizzi obiettivi e metodologie, definizione ambiti e criteri operativi, disposizioni particolari

1. Le norme per le aree di antica formazione hanno l'obiettivo di conservare l'autenticità degli edifici antichi che in esse ricadono, al fine di preservare quell'identità che oggi consente a Chiavenna di essere da tutti riconosciuta come luogo di alta qualità architettonica e ambientale.

2. Sono state riconosciute tre categorie di "aree di antica formazione": il *centro antico* individua il nucleo urbano più antico di Chiavenna, i *nuclei rurali di antica formazione* circoscrivono l'edificato antico delle frazioni di Uschione e Pianazzola, dei nuclei di San Giovanni, Loreto, San Carlo, Campedello, di quelli sorti lungo la strada che porta al passo dello Spluga e di una significativa area della sponda di Pianazzola.
A queste aree si è aggiunta una serie di *edifici antichi sparsi* che costituiscono parte integrante del patrimonio chiavennasco e sono meritevoli di particolare attenzione, pur essendo inseriti nel paesaggio o nei tessuti edilizi che circondano il centro storico.

3. I principi che ispirano le norme sono i seguenti:
- riconoscere l'autenticità degli edifici "antichi" e "non recenti", per preservarla in quanto patrimonio sia collettivo della cittadinanza che specifico del possessore dell'edificio;
- favorire l'utilizzo degli edifici, evitando normative troppo rigide che impediscano una risposta alle esigenze odierne, in quanto l'alternativa dell'abbandono comporterebbe la perdita dei valori;
- indurre ad agire preferibilmente sulle parti non ancora storicizzate per le trasformazioni e per gli adeguamenti necessari;
- dare comunque, per quanto possibile, non vincoli prescrittivi, ma obiettivi, così che l'insieme delle norme non costituisca per il cittadino una diminuzione delle libertà ma un ampliamento degli orizzonti di pensiero e di possibilità d'intervento.

4. La categorie utilizzate nella lettura vedevano diverse gradazioni che sono state risolte in tre sole categorie d'intervento: gli edifici nuovi/recenti (post II guerra mondiale), quelli antichi/non recenti già modificati, e quelli antichi/non recenti prevalentemente autentici che richiedono maggiori attenzioni.

5. Le indicazioni riferite agli art. 4.8 (Centro Storico), art. 4.9 (Nuclei rurali di antica formazione), art. 4.10 (Nuclei di Crotti), art. 4.11 (Edifici rurali sparsi), non sono norme di carattere prescrittivo ma procedurali, fungendo da orientamento all'attività della Commissione Paesaggio che si dovrà esprimere sulle relative progettazioni riguardanti gli edifici individuati in tali zone.

6. Ai fini dell'applicazione delle indicazioni di cui al DM 1444/68 tutti gli ambiti consolidati di antica formazione sono equiparati a zona A.

7. Negli ambiti consolidati di antica formazione sono previsti i seguenti usi:

Usi previsti:	R1	Abitazioni residenziali
	T1	Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq
	T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
	T3	Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	T4	Artigianato di servizio
	H1	Alberghi e funzioni similari
	H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)
	C1	Crotti (UT)

Tutti gli altri usi sono esclusi.

Art. 4.8 - Centro antico

1. Caratteristiche

Corrisponde al nucleo urbano di antica formazione, individuato sulla base dell'edificato rappresentato nel Catasto Lombardo Veneto (1853): è costituito per la quasi totalità da edifici antichi, ma non mancano alcuni episodi di sostituzione edilizia.

2. Obiettivi

La ricchezza di cultura materiale degli edifici antichi determina l'alta qualità del nucleo urbano di Chiavenna. E' indispensabile favorire un utilizzo delle strutture compatibile con i caratteri che esse esprimono, improntato alla filosofia del "minimo intervento" e guidato dalla volontà di non impoverire la materia storica.

3. Modalità di Intervento

A. Edifici di antico impianto

Sono edifici che esprimono in tutto o in parte la loro autenticità/integrità, intesa come la capacità di portare nel tempo i loro caratteri significativi. L'autenticità non è da intendersi come "stato perfetto", ma come esito di un processo che non è stato stravolto da logiche estrinseche. Secondo questa impostazione, un edificio anche molto trasformato nel tempo, seguendo però le logiche economiche del luogo, appare autentico e probabilmente nasconde nel suo contesto materiale una quantità di preziose informazioni che devono essere preservate.
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "antico impianto" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.),
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel massimo rispetto degli elementi autentici.

La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. E' inoltre sottoposto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio ogni intervento che comporti modifiche esterne ai fabbricati.

Indicazioni per gli interventi

In generale si suggerisce:
a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia chiavennasca facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi nel centro storico* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna e ai regolamenti specifici;
b - mantenimento, ove possibile, della geometria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura esistenti. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
c - agli edifici di antico impianto è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;
d - consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
e - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali, con la possibilità di riportare in luce i solai in legno e le coperture a volta attraverso la rimozione di controsoffittature recenti. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da parte di professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
f - recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda;

g - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc.);
h - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli non recenti la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;
i - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali. L'eventuale adeguamento tecnologico necessario (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti più recenti dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
l - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica;
m - l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata deve avvenire nel rispetto della materia storica;
n - all'interno degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilizzate, reti impiantistiche esistenti, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;
o - conservazione delle facciate interne ed esterne e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno;
p - non è ammessa la rimozione degli intonaci esistenti sulle strutture voltate;
q - sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;
r - mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";
s - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti il fabbricato;
t - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
u - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
v - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
z - l'utilizzo dei vani interrati (cantine) deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
w - è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

B. Edifici trasformati
Sono edifici in cui le trasformazioni hanno inciso del tutto o in parte sui caratteri di autenticità/integrità. Tuttavia è possibile individuare alcuni elementi di autenticità residuale (strutture murarie, cantine interrate, ecc.) che è necessario tutelare e conservare. Pertanto gli interventi che vadano oltre la manutenzione richiedono procedure particolari (vedi procedure e regole).
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "trasformato" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi
Rientrano nelle seguenti categorie:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),

- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.),
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel rispetto degli elementi autentici.

La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
Esclusivamente mediante piano urbanistico attuativo la ristrutturazione può essere associata a integrazioni volumetriche nel limite massimo del 20% della Slp esistente e fermo restando il mantenimento delle altezze esistenti e degli allineamenti degli edifici sugli spazi pubblici.

Indicazioni per gli interventi
In generale si suggerisce:
a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia chiavennasca facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi nel centro storico* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna e ai regolamenti specifici;
b - mantenimento, ove possibile, della geometria originaria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura, se antichi. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
c - agli edifici trasformati è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;
d - consolidamento statico delle parti autentiche e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
e - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali antiche, con la possibilità di riportare in luce i solai in legno e le coperture a volta attraverso la rimozione di controsoffittature recenti. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali antiche non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da parte di professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
f - recupero degli ambienti interni se antichi, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti antichi non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda;
g - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc.);
h - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli non recenti la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;
i - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali delle parti antiche. L'eventuale adeguamento tecnologico necessario (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti più recenti dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e comunque nel rispetto delle strutture antiche da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
l - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali è possibile nel rispetto della materia storica
m - l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata è possibile nel rispetto della materia storica
n - all'interno delle parti antiche degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilizzate, reti impiantistiche, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;
o - conservazione delle facciate interne ed esterne antiche e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno
p - non è ammessa la rimozione degli intonaci esistenti sulle strutture voltate;
q - sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;
r - mantenimento degli elementi in pietra autentici come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";

s - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti le parti non recenti del fabbricato;
t - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
u - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
v - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Nelle parti antiche non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti antichi realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
z - l'utilizzo dei vani interrati antichi (cantine) deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
w - è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche;
y - le parti di nuova realizzazione devono garantire un miglioramento delle prestazioni energetiche, accordarsi con le esistenti, e concorrere ad un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto ambientale circostante.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

C: Edifici di recente costruzione (non ancora storicizzati post II guerra mondiale)
Si tratta di edifici non ancora storicizzati, realizzati o riedificati dopo la Seconda Guerra Mondiale.

Interventi ammessi
Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.),
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.).

La ristrutturazione edilizia è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
Esclusivamente mediante piano urbanistico attuativo la ristrutturazione può essere associata a integrazioni volumetriche nel limite massimo del 20% della Slp esistente e fermo restando il mantenimento delle altezze esistenti e degli allineamenti degli edifici sugli spazi pubblici.

Indicazioni per gli interventi
La sostituzione edilizia deve essere adeguatamente motivata e giustificata da un miglioramento dell'edificio in termini di prestazioni energetiche e di adeguato inserimento nel contesto ambientale.
Nel centro antico è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 4.9 – Nuclei rurali di antica formazione

1. Caratteristiche

Sono costituiti da Pianazzola, Uschione, San Giovanni, Loreto, San Carlo, Campedello, dai nuclei sorti lungo la strada che porta al passo dello Spluga e dagli edifici della sponda di Pianazzola.
Per la particolare collocazione insediativa, Pianazzola e Uschione hanno mantenuto la loro condizione di nucleo autonomo, mentre gli altri, più vicini all'abitato di Chiavenna, sono stati più o meno interessati dal fenomeno di espansione recente. La sponda di Pianazzola si configura come un insediamento rado, ma fortemente caratterizzato dall'antica vocazione agricola e vinicola del versante. Tutti i nuclei rurali di antica formazione concorrono a formare quel patrimonio di edilizia rurale che ancora oggi Chiavenna può vantare.

2. Obiettivi

Proseguire nella tutela dei nuclei di edilizia rurale attraverso buone pratiche, al fine di preservare il valore del patrimonio esistente. Favorire un utilizzo delle strutture compatibile con i caratteri che esse esprimono, improntato alla filosofia del "minimo intervento" e guidato dalla volontà di non stravolgere la materia storica.

3. Modalità di Intervento

A. Edifici rurali antichi

Sono edifici che esprimono in tutto o in parte la loro autenticità/integrità, intesa come la capacità di portare nel tempo i loro caratteri significativi. L'autenticità non è da intendersi come "stato perfetto", ma come esito di un processo che non è stato stravolto da logiche estrinseche.
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "rurale antico" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.),
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel rispetto degli elementi autentici.

La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Indicazioni per gli interventi

Previa verifica che non si tratti di crotto, nel cui caso si rimanda alle norme contenute nell'art. 25 "nuclei di crotti", in generale si suggerisce:
a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia rurale chiavennasca facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi sull'architettura rurale* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna e ai regolamenti specifici;
b - mantenimento, ove possibile, della geometria originaria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura esistenti. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
c - agli edifici rurali antichi è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;
d - consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
e - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da parte di professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
f - recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda;
g - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc.);
h - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli non recenti la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;
i - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali. L'eventuale adeguamento necessario (scale, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti più recenti dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);

l - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica;
m - l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata deve avvenire nel rispetto della materia storica;
n - all'interno degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilizzate, reti impiantistiche, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;
o - conservazione delle facciate interne ed esterne e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali (affreschi) o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno;
p - non è ammessa la stilatura dei giunti nei paramenti in pietra a vista se non presente;
q - non è ammessa la rimozione degli intonaci esistenti sulle strutture voltate;
r – sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;
s - mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";
t – è sconsigliata la realizzazione di nuovi balconi;
u - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti il fabbricato;
v - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
z - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
w - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché ne sia dimostrata l'efficacia e non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
x - conservare le aree pertinenziali esterne, evitando recinzioni che ne stravolgano la relazione con l'ambiente circostante;
y - l'eventuale utilizzo dei vani interrati deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
j – è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico se presente. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

B. Edifici rurali trasformati
Sono edifici in cui le trasformazioni hanno inciso del tutto o in parte sui caratteri di autenticità/integrità. Tuttavia è possibile individuare alcuni elementi di autenticità residuale (strutture murarie, cantine interrate, ecc.) che è necessario tutelare e conservare. Pertanto gli interventi che vadano oltre la manutenzione richiedono procedure particolari (vedi procedure e regole).
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "rurale trasformato" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi
Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.)
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel rispetto degli elementi autentici.
La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Esclusivamente mediante piano urbanistico attuativo la ristrutturazione può essere associata a integrazioni volumetriche nel limite massimo del 20% della Slp esistente e fermo restando il mantenimento delle altezze esistenti e degli allineamenti degli edifici sugli spazi pubblici.

Indicazioni per gli interventi

Previa verifica che non si tratti di crotto, nel cui caso si rimanda alle norme contenute nell'art. 4.10 "Nuclei di crotti", in generale si suggerisce:

a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia rurale chiavennasca facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi sull'architettura rurale* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna e ai regolamenti specifici;

b - mantenimento, ove possibile, della geometria originaria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura, se antichi. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato.
L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;

c - agli edifici rurali trasformati è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;

d - consolidamento statico delle parti autentiche e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;

e - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali antiche. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali antiche non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;

f - recupero degli ambienti interni se antichi, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti antichi non devono modificare il numero di piani e la quota delle linee di gronda;

g - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc.);

h - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli antichi la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;

i - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali delle parti antiche. L'eventuale adeguamento necessario (scale, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti non autentiche dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture autentiche da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);

l - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica;

m - l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata deve avvenire nel rispetto della materia storica;

n - All'interno delle parti antiche degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilizzate, reti impiantistiche, ecc.), attraverso strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;

o - conservazione delle facciate interne ed esterne antiche e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali (affreschi) o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno;

p - non è ammessa la stilatura dei giunti nei paramenti in pietra a vista antichi se non presente;

q - non è ammessa la rimozione degli intonaci sulle strutture voltate;

r - sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;

s - mantenimento degli elementi autentici in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";

t - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti le parti non recenti del fabbricato

u - nelle parti antiche è sconsigliata la realizzazione di nuovi balconi;
v - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti le parti non recenti del fabbricato;
z - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
x - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
y - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Nelle parti antiche non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché ne sia dimostrata l'efficacia e non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti antichi realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
w - conservare le aree pertinenziali esterne, evitando recinzioni che ne stravolgano la relazione con l'ambiente circostante;
j - l'eventuale utilizzo dei vani interrati deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
k - è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico se presente. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche;
aa - le parti di nuova realizzazione devono garantire un miglioramento delle prestazioni energetiche, accordarsi con le esistenti e concorrere ad un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto ambientale circostante.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

C: Edifici di recente costruzione (non ancora storicizzati post II guerra mondiale)
Si tratta di edifici non ancora storicizzati, realizzati o riedificati dopo la Seconda Guerra Mondiale.

Interventi ammessi
Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.),
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.).

La ristrutturazione edilizia è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
Esclusivamente mediante piano urbanistico attuativo la ristrutturazione può essere associata a integrazioni volumetriche nel limite massimo del 20% della Slp esistente e fermo restando il mantenimento delle altezze esistenti e degli allineamenti degli edifici sugli spazi pubblici.

Indicazioni per gli interventi
La sostituzione edilizia deve essere adeguatamente motivata e giustificata da un miglioramento dell'edificio in termini di prestazioni energetiche e di adeguato inserimento nel contesto ambientale.
Nei nuclei rurali antichi è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio.

Art. 4.10 – Nuclei di crotti

1. Caratteristiche

La presenza di nuclei di crotti sul territorio chiavennasco non si limita all'episodio di Pratogiano, ma si esprime attraverso una molteplicità di situazioni che vanno dall'adattamento di cavità naturali a "vani" raffrescati dal "sorel", fino a veri e proprie strutture edilizie articolate su più livelli e con caratteristiche e ben definite aree pertinenziali (la norma è ovviamente intesa per comprendere il caso più complesso).

2. Obiettivi

Proseguire nella tutela dei nuclei di crotti estendendo l'identificazione ad altri complessi e promuovere buone pratiche al fine di preservare il valore del patrimonio esistente. Favorire un utilizzo delle strutture compatibile con i caratteri che esse esprimono, improntato alla filosofia del "minimo intervento" e guidato dalla volontà di non stravolgere la materia storica, né di proporre interventi banalizzanti.

3. Modalità di Intervento

A. crotti antichi

Sono edifici che esprimono in tutto o in parte la loro autenticità/integrità, intesa come la capacità di portare nel tempo i loro caratteri significativi. L'autenticità non è da intendersi come "stato perfetto", ma come esito di un processo che non è stato stravolto da logiche estrinseche.
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "crotto antico" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.),
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel massimo rispetto degli elementi autentici.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso. (UT)
La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Indicazioni per gli interventi

In generale si suggerisce:
a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia rurale chiavennasca e dei crotti facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi sull'architettura rurale* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna, alla pubblicazione *I Crotti della Valchiavenna*, progetto Interreg IIIA e all'*Indagine per la conservazione programmata e la valorizzazione dei crotti di Pratogiano* e ai regolamenti specifici;
b - obbligo di conservare il "sorel" laddove esistente;
c - mantenimento, ove possibile, della geometria originaria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura esistenti. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
d - ai crotti non si applica la norma sul recupero sottotetti;
e - consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
f - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
g - recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda;
h - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc.);
i - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli non recenti la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;
l - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali. L'eventuale adeguamento necessario (scale, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti non autentiche dell'edificio; le modifiche al sistema

distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
m - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica;
n - l'installazione di cucine in nicchia deve avvenire nel rispetto della materia storica;
o - all'interno degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilzzate, reti impiantistiche, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;
p - conservazione delle facciate interne ed esterne e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali (affreschi) o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno;
q - non è ammessa la stilatura dei giunti nei paramenti in pietra a vista se non presente;
r - non è ammessa la rimozione degli intonaci esistenti sulle strutture voltate;
s - sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;
t - mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";
u - è sconsigliata la realizzazione di nuovi balconi
v - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
z - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
x - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purchéne sia dimostrata l'efficacia e non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
y - conservare le aree pertinenziali esterne, evitando recinzioni che ne stravolgano la relazione con l'ambiente circostante;
j - l'eventuale utilizzo dei vani interrati deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
w - è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico se presente. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

B. crotti trasformati
Sono crotti in cui le trasformazioni hanno inciso del tutto o in parte sui caratteri di autenticità/integrità. Tuttavia è possibile individuare alcuni elementi di autenticità residuale (strutture murarie, cantine interrate, ecc.) che è necessario tutelare e conservare. Pertanto gli interventi che vadano oltre la manutenzione richiedono procedure particolari (vedi procedure e regole).
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "crotto trasformato" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi
Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.)
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel rispetto degli elementi autentici

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso. (UT)
La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Indicazioni per gli interventi
In generale si suggerisce:
a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia rurale chiavennasca e dei crotti facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi sull'architettura rurale* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna, alla pubblicazione *I Crotti della Valchiavenna*, progetto Interreg IIIA e all'*Indagine per la conservazione programmata e la valorizzazione dei crotti di Pratogiano* e ai regolamenti specifici;
b - obbligo di conservare il "sorel" laddove esistente;
c - mantenimento, ove possibile, della geometria originaria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura, se antichi. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
d - ai crotti trasformati non si applica la norma sul recupero sottotetti;
e - consolidamento statico delle strutture autentiche e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
f - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali antiche. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali antiche non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
g - recupero degli ambienti interni se antichi, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti antichi non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda;
h - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc);
i - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli antichi la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;
l - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali delle parti antiche. L'eventuale adeguamento necessario (scale, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti più recenti dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture autentiche da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
m - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica;
- l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata deve avvenire nel rispetto della materia storica;
n - all'interno delle parti antiche realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilizzate, reti impiantistiche, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità.
L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;
o - conservazione delle facciate interne ed esterne antiche e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali (affreschi) previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno;
p - non è ammessa la stilatura dei giunti nei paramenti in pietra a vista antichi se non presente;
q - non è ammessa la rimozione degli intonaci sulle strutture voltate;
r - sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;
s - mantenimento degli elementi autentici in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";
t - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti le parti non recenti del fabbricato
- è sconsigliata la realizzazione di nuovi balconi;

u - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento autentici; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
v - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Nelle parti antiche non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché ne sia dimostrata l'efficacia e non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti antichi realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
z - conservare le aree pertinenziali esterne, evitando recinzioni che ne stravolgano la relazione con l'ambiente circostante;
x - l'eventuale utilizzo dei vani interrati antichi deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
y - è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico se presente. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche;
w - le parti di nuova realizzazione devono garantire un miglioramento delle prestazioni energetiche, accordarsi con le esistenti e concorrere ad un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto ambientale circostante.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

C: Edifici di recente costruzione (non ancora storicizzati post II guerra mondiale)
Si tratta di edifici non ancora storicizzati, realizzati o riedificati dopo la Seconda Guerra Mondiale.

Interventi ammessi:
Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.),
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.).

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso. Quest'ultimo è ammesso solo mediante specifico piano attuativo.
La ristrutturazione edilizia è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
Esclusivamente mediante piano urbanistico attuativo la ristrutturazione può essere associata a integrazioni volumetriche nel limite massimo del 20% della Slp esistente e fermo restando il mantenimento delle altezze esistenti e degli allineamenti degli edifici sugli spazi pubblici.

La sostituzione edilizia deve essere adeguatamente motivata e giustificata da un miglioramento dell'edificio in termini di prestazioni energetiche e di adeguato inserimento nel contesto ambientale. Resta l'obbligo di conservare il "sorel" laddove esistente.
Nei nuclei di crotti non si applica la norma sul recupero sottotetti

Art. 4.11 – Edifici rurali sparsi

1. Caratteristiche

Sono distribuiti lungo l'intero territorio comunale, tanto nelle aree ancora oggi completamente rurali, quanto nelle zone di recente urbanizzazione: proprio qui la loro sopravvivenza è più "fragile", in quanto è più difficile cogliere i segni che li legano all'antico assetto territoriale e quindi percepirne il loro valore culturale. Tuttavia, assieme ai nuclei rurali antichi, gli edifici antichi sparsi costituiscono un elemento irrinunciabile del patrimonio identitario chiavennasco.
Si è provveduto ad una prima identificazione che va a costituire un elenco di riferimento. Per le modalità di intervento, questi edifici sono assimilabili a quelli dei nuclei rurali antichi.
Nel caso di crotti si rimanda alle norme contenute nell'art. 4.10 "Nuclei di crotti".

2. Obiettivi

Proseguire nella tutela degli edifici rurali antichi estendendo l'identificazione ad altre strutture sparse sul territorio e promuovere buone pratiche al fine di preservare il valore del patrimonio esistente. Favorire un utilizzo delle strutture compatibile con i caratteri che esse esprimono, improntato alla filosofia del "minimo intervento" e guidato dalla volontà di non stravolgere la materia storica.

3. Modalità di Intervento

A. Edifici rurali antichi

Sono edifici che esprimono in tutto o in parte la loro autenticità/integrità, intesa come la capacità di portare nel tempo i loro caratteri significativi. L'autenticità non è da intendersi come "stato perfetto", ma come esito di un processo che non è stato stravolto da logiche estrinseche.
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "rurale antico" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.)
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel rispetto degli elementi autentici

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso. Quest'ultimo è ammesso solo mediante specifico piano attuativo.
La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Indicazioni per gli interventi

Previa verifica che non si tratti di crotto, nel cui caso si rimanda alle norme contenute nell'art. 4.10 "Nuclei di crotti", in generale si suggerisce:
a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia rurale chiavennasca facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi sull'architettura rurale* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna e ai regolamenti specifici;
b - mantenimento, ove possibile, della geometria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura esistenti. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
c - agli edifici rurali antichi è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;
d - consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
e - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da parte di professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
f - recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda;
g - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc.);
h - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli non recenti la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;

i - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali. L'eventuale adeguamento necessario (scale, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti più recenti dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
l - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica;
m - l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata deve avvenire nel rispetto della materia storica;
n - all'interno degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilizzate, reti impiantistiche, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;
o - conservazione delle facciate interne ed esterne e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali (affreschi) o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno;
p - non è ammessa la stilatura dei giunti nei paramenti in pietra a vista se non presente;
q - non è ammessa la rimozione degli intonaci esistenti sulle strutture voltate;
r - sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;
s - mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";
t - è sconsigliata la realizzazione di nuovi balconi;
u - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti il fabbricato;
v - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
z - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
x - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché ne sia dimostrata l'efficacia e non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
y - l'eventuale utilizzo dei vani interrati deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
w- è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico se presente. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche.

Procedure
Fatta salva la possibilità, a carico del proprietario, di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come "rurale antico", è in realtà di recente costruzione, la documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

B. Edifici rurali trasformati
Sono edifici in cui le trasformazioni hanno inciso del tutto o in parte sui caratteri di autenticità/integrità. Tuttavia è possibile individuare alcuni elementi di autenticità residuale (strutture murarie, cantine interrate, ecc.) che è necessario tutelare e conservare. Pertanto gli interventi che vadano oltre la manutenzione richiedono procedure particolari (vedi procedure e regole).
È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole come di "rurale trasformato" è in realtà di recente costruzione.

Interventi ammessi
Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art. 27/a LR 12/05 e s.m.i.),
- manutenzione straordinaria (art. 27/b LR 12/05 e s.m.i.),
- restauro e risanamento conservativo (art. 27/c LR 12/05 e s.m.i.)
- ristrutturazione edilizia (art. 27/d LR 12/05 e s.m.i.) nel rispetto degli elementi autentici

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso. Quest'ultimo è ammesso solo mediante specifico piano attuativo.
La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
Esclusivamente mediante piano urbanistico attuativo la ristrutturazione può essere associata a integrazioni volumetriche nel limite massimo del 20% della Slp esistente e fermo restando il mantenimento delle altezze esistenti e degli allineamenti degli edifici sugli spazi pubblici.

Indicazioni per gli interventi
Previa verifica che non si tratti di crotto, nel cui caso si rimanda alle norme contenute nell'art. 4.10 "Nuclei di crotti", in generale si suggerisce:
a - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia rurale chiavennasca facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi sull'architettura rurale* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna e ai regolamenti specifici;
b - mantenimento, ove possibile, della geometria originaria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura esistenti. Nel caso si ritenga che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato. L'intervento L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
c - negli edifici rurali trasformati è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione;
d - consolidamento statico delle parti autentiche e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
e - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali antiche. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali antiche non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
f - recupero degli ambienti interni se antichi, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti antichi non devono modificare il numero di piani e la quota delle linee di gronda;
g - conservazione dei tamponamenti originali di particolare rarità (strutture a telaio ligneo e riempimento in conglomerato, ecc.);
h - possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli antichi la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative;
i - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali delle parti antiche. L'eventuale adeguamento necessario (scale, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti non autentiche dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture autentiche da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);
l - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica;
m - l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata deve avvenire nel rispetto della materia storica;
n - all'interno delle parti antiche degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilzzate, reti impiantistiche, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche;
o - conservazione delle facciate interne ed esterne antiche e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali (affreschi) o altri elementi di riconosciuto interesse

previa indagine stratigrafica. Nel caso di più strati decorati sovrapposti è da privilegiarsi, salvo motivati casi, il più esterno;
p - non è ammessa la stilatura dei giunti nei paramenti in pietra a vista antichi se non presente;
q - non è ammessa la rimozione degli intonaci sulle strutture voltate;
r - sulle facciate antiche è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato;
s - mantenimento degli elementi autentici in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc. Non è ammessa la sostituzione degli stessi, anche se differenti, per restituirli ad un presunto unico tipo ritenuto "originale";
t - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti le parti non recenti del fabbricato
u - nelle parti antiche è sconsigliata la realizzazione di nuovi balconi;
v - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti le parti non recenti del fabbricato;
z - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti;
x - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
y - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Nelle parti antiche non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché ne sia dimostrata l'efficacia e non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti antichi realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia;
j - l'eventuale utilizzo dei vani interrati deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio;
w - è vietata la realizzazione di posti auto interrati, salvo casi di motivata necessità compatibili con gli altri obiettivi di Piano e tenuto conto del rischio archeologico se presente. L'ingombro delle rimesse non può ricadere nel sedime dell'edificio e dovrà essere minimizzato utilizzando adeguate soluzioni tecniche;
k - le parti di nuova realizzazione devono garantire un miglioramento delle prestazioni energetiche, accordarsi con le esistenti e concorrere ad un adeguato inserimento dell'edificio nel contesto ambientale circostante.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

Titolo III. Disciplina degli ambiti consolidati di recente formazione

Art. 4.12 – Tessuti residenziali del crinale di via Carducci

1. Caratteristiche
Si tratta dell'edificazione a cortina, formata per lo più da case isolate di 2/3 piani, localizzata lungo l'asse di via Carducci – via Don Pietro Buzzetti.

2.Obiettivi
I principali obiettivi di progetto di natura pubblica per queste parti del tessuto edificato consolidato sono:
a - verso valle, l'arretramento dell'edificato, anche attraverso accorpamenti edilizi, o del confine del lotto privato lungo via Carducci e via Don Pietro Buzzetti in modo da ricavare posti auto esterni o marciapiedi;
b - verso monte, la messa in sicurezza dell'abitato attraverso la realizzazione di adeguate opere di difesa (opere paramassi).

3. Parametri edilizi
Negli elaborati grafici del Piano delle Regole gli ambiti denominati "tessuti residenziali del crinale di via Carducci" sono accompagnati da un cartiglio all'interno del quale viene indicato l'indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo.
Nei casi in cui nel cartiglio sia indicato il mantenimento dell'indice di utilizzazione del suolo (Iac) esistente vanno mantenute le volumetrie e superfici lorde di pavimento attuali; sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia.
Valgono i seguenti parametri:
- altezza massima dell'edificazione: 13,5 m.
- distanza degli edifici dai confini e dal ciglio strada: non inferiore a 5 m;
- distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 m.
- piani abitabili fuori terra: 4 piani.

4. Incentivi edilizi: Misure di incentivazione e compensazioni urbanistiche.
Al fine del raggiungimento degli obiettivi individuati al punto 2 sono previsti i seguenti incentivi edilizi:
- aumento del 10% della Slp esistente a fronte dell'arretramento dell'edificio o del confine del lotto dalla strada (obiettivo a del punto 2);
- aumento del 20 % della Slp esistente a fronte della realizzazione di adeguate opere di difesa dell'abitato verso monte (obiettivo b del punto 2).
Nelle aree classificate come Tessuti residenziali del crinale di via Carducci possono essere trasferiti diritti edificatori, derivanti da compensazioni urbanistiche o da capacità edificatori residue derivanti da lotti anche non contigui, nella percentuale massima del 20% della Slp esistente.

5. Condizioni di intervento
L'utilizzo degli incentivi edilizi deve comunque avvenire nel rispetto dei parametri del precedente punto 3.
Al fine della sola applicazione degli incentivi edilizi, e limitatamente all'obiettivo b del punto 2, è consentito lo spostamento del confine nord del lotto edificabile fino ad un massimo di 10 m. dal confine attuale individuato dal Piano delle Regole.
Ai fini dell'applicazione degli incentivi possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente. In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.
L'edificazione nei lotti liberi individuati con apposita simbologia (asterisco) negli elaborati grafici del Piano delle Regole è condizionata dalla realizzazione di opere di difesa dell'abitato verso monte (opere paramassi).
Qualora l'area o l'edificio interessato da incrementi di Slp di cui all'obiettivo b del punto 2, o l'edificazione dei lotti liberi identificati dal PGT, siano soggetti a limitazioni dello studio geologico comunale la richiesta di permesso di costruire è subordinata:
- alla predisposizione di studio geologico di dettaglio e alla eventuale e conseguente realizzazione delle opere necessarie alla eliminazioni delle condizioni di rischio geologico; sia il progetto che le opere devono essere predisposte e realizzate in conformità alle indicazioni degli enti preposti;
- alla riclassificazione dello studio geologico comunale in relazione alla eliminazione delle condizioni di rischio che determinavano le limitazioni all'edificazione.

6. Usi

Negli ambiti dei “tessuti residenziali del crinale di via Carducci” sono previsti i seguenti usi:

Usi previsti:
- R1 Abitazioni residenziali
- T1 Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq
- T2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- T3 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l’industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
- T4 Artigianato di servizio
- H1 Alberghi e funzioni similari
- H2 Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutti gli altri usi sono esclusi.

7. Prescrizioni ulteriori

Nei casi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione i fabbricati accessori esistenti debbono essere demoliti e le relative funzioni incorporate o accorpate nell’edificio principale.
Nel caso di demolizione e nuova costruzione può essere recuperata l’intera volumetria e la Slp esistenti con l’aggiunta degli eventuali incentivi di cui al punto 4. L’eventuale incremento di Slp rispetto all’indice di utilizzazione del suolo indicato nelle tavole del Piano delle Regole è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.
Sono consentiti accorpamenti tra gli edifici.
Nel caso di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti, ferma restando la forma volumetrica esistente, è ammesso l’incremento della Slp, oltre i parametri di zona, anche mediante traslazione dei solai. L’eventuale incremento di Slp è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.

Art. 4.13 – Tessuti residenziali del crinale di via Maloggia

1. Caratteristiche

Si tratta dell’edificazione con caratteristiche di media alta densità compresa tra via Maloggia e via Ezio Vanoni.

2.Obiettivi

I principali obiettivi di progetto di natura pubblica per queste parti del tessuto edificato consolidato sono:
a - il rafforzamento della connessioni, attraverso il tessuto edificato, tra via Maloggia e la costa di Pianazzola; tale obiettivo potrà specificarsi nell’individuazione di passaggi pedonali (slarghi, piccole piazze, percorsi pedonali, ecc.) tra i confini dei lotti edificati mediante arretramenti degli stessi.
b - verso monte e limitatamente all’edificazione posta lungo il lato nord del primo tratto di via Vanoni, la messa in sicurezza dell’abitato attraverso la realizzazione di adeguate opere di difesa (opere paramassi).

3. Parametri edilizi

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati “tessuti residenziali del crinale di via Maloggia” sono accompagnati da un cartiglio all’interno del quale viene indicato l’indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo.
Valgono inoltre i seguenti parametri:
- altezza massima dell’edificazione: 13,5 m.
- distanza degli edifici dai confini e dal ciglio strada: non inferiore a 5 m.;
- distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 m.
- piani abitabili fuori terra: 4 piani.

4. Incentivi edilizi: Misure di incentivazione e compensazioni urbanistiche.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi individuati al punto 2 sono previsti i seguenti incentivi edilizi:
- aumento del 20% della Slp esistente a fronte dell’arretramento dell’edificio o del confine del lotto per ricavare spazi pedonali d’uso pubblico finalizzati al rafforzamento delle connessioni tra via Maloggia e la costa di Pianazzola.
- aumento del 20 % della Slp esistente a fronte della realizzazione di adeguate opere di difesa dell’abitato verso monte (obiettivo b del punto 2 e con le limitazioni lì inserite).

Nelle aree classificate come Tessuti residenziali del crinale di via Maloggia possono essere trasferiti diritti edificatori, derivanti da compensazioni urbanistiche o da capacità edificatori residue derivanti da lotti anche non contigui, anche appartenenti a ambiti diversi, nella percentuale massima del 20% della Slp esistente.

5. Condizioni di intervento

L'utilizzo degli incentivi edilizi deve comunque avvenire nel rispetto dei parametri del precedente punto 3.
Ai fini dell'applicazione degli incentivi possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente. In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.
Al fine della sola applicazione degli incentivi edilizi, e limitatamente all'obiettivo b del punto 2 e con le limitazioni lì inserite, è consentito lo spostamento del confine nord del lotto edificabile fino ad un massimo di 10 m. dal confine attuale individuato dal Piano delle Regole.
L'edificazione nei lotti liberi è condizionata dalla realizzazione di opere di difesa dell'abitato verso monte (opere paramassi).
Qualora l'area o l'edificio interessato da incrementi di Slp di cui all'obiettivo b del punto 2, o l'edificazione dei lotti liberi identificati dal PGT, siano soggetti a limitazioni dello studio geologico comunale la richiesta di permesso di costruire è subordinata:
- alla predisposizione di studio geologico di dettaglio e alla eventuale e conseguente realizzazione delle opere necessarie alla eliminazioni delle condizioni di rischio geologico; sia il progetto che le opere devono essere predisposte e realizzate in conformità alle indicazioni degli enti preposti;
- alla riclassificazione dello studio geologico comunale in relazione alla eliminazione delle condizioni di rischio che determinavano le limitazioni all'edificazione.

6. Usi

Negli ambiti dei "tessuti residenziali del crinale di via Carducci" sono previsti i seguenti usi:

Usi previsti:	R1	Abitazioni residenziali
	T1	Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq
	T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
	T3	Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	T4	Artigianato di servizio
	T5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
	T6	Attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq (medie strutture di vendita).
	T7	Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
	H1	Alberghi e funzioni similari
	H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutti gli altri usi sono esclusi.

7. Prescrizioni ulteriori

Nei casi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione i fabbricati accessori esistenti debbono essere demoliti e le relative funzioni incorporate o accorpate nell'edificio principale.
Nel caso di demolizione e nuova costruzione può essere recuperata l'intera volumetria e la Slp esistenti con l'aggiunta degli eventuali incentivi di cui al punto 4. L'eventuale incremento di Slp rispetto all'indice di utilizzazione del suolo indicato nelle tavole del Piano delle Regole è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.
Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive, sia nel caso della demolizione e ricostruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera Slp esistente (ad esclusione della superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc.). Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di aree per servizi nella misura stabilita nel Piano dei Servizi.
Tale possibilità è estesa anche al caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentati catastalmente, non abusivi o sanati, aventi Slp superiore agli indici massimi di ciascuna zona. In tal caso non è prevista corresponsione di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
Nel caso di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti, ferma restando la forma volumetrica esistente, è ammesso l'incremento della Slp, oltre i parametri di zona, anche mediante traslazione dei solai. L'eventuale

incremento di Slp è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.

Art. 4.14 – Tessuti residenziali delle frazioni e dei nuclei sparsi

1. Caratteristiche
Si tratta dell'edificazione con caratteristiche di media bassa alta densità che caratterizzano le parti di recente costruzione a corona dei nuclei antichi frazionali o localizzate in aree esterne al centro urbano principale.

2.Obiettivi
I principali obiettivi di progetto di natura pubblica per queste parti del tessuto edificato consolidato sono:
a – ridurre l'impatto dell'edificazione attraverso la realizzazione, all'interno del lotto di pertinenza del singolo edificio, di opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'edificio sul contesto quali: aumento delle superfici permeabili, opere finalizzate al riuso delle acque piovane, messa a dimora di alberature lungo il confine del lotto, utilizzo di siepi vive in sostituzione delle recinzioni in muratura o in metallo, ecc.

3. Parametri edilizi
Negli elaborati grafici del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "tessuti residenziali delle frazioni e dei nuclei sparsi" sono accompagnati da un cartiglio all'interno del quale viene indicato l'indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo.
Valgono inoltre i seguenti parametri:
- altezza massima dell'edificazione: 10,5 m.
- rapporto di copertura massimo: 30 % della superficie edificabile delle aree consolidate;
- superficie permeabile: 50% della superficie non coperta da edifici;
- distanza degli edifici dai confini e dal ciglio strada: non inferiore a 5 m. Sono fatte salve le deroghe previste dalle presenti norme;
- distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 m.
- piani abitabili fuori terra: 3 piani.

4. Incentivi edilizi: Misure di incentivazione e compensazioni urbanistiche.
Al fine del raggiungimento degli obiettivi individuati al punto 2 sono previsti i seguenti incentivi edilizi:
- aumento del 5% della Slp esistente a fronte del raggiungimento di almeno due dei seguenti parametri:
    - superficie permeabile 50% del lotto di pertinenza
    - sostituzione delle recinzioni con recinzioni in siepe viva
    - interventi finalizzati al riuso delle acque piovane.

Nelle aree classificate come Tessuti residenziali delle frazioni e dei nuclei sparsi possono essere trasferiti diritti edificatori, derivanti da compensazioni urbanistiche o da capacità edificatori residue derivanti da lotti anche non contigui, nella percentuale massima del 20% della Slp esistente.

5. Condizioni di intervento
L'utilizzo degli incentivi edilizi deve comunque avvenire nel rispetto dei parametri del precedente punto 3.
Ai fini dell'applicazione degli incentivi possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente. In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

6. Usi
Negli ambiti dei "tessuti residenziali delle frazioni e dei nuclei sparsi" sono previsti i seguenti usi:

Usi previsti:	R1	Abitazioni residenziali
	T1	Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq
	T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
	T3	Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	T4	Artigianato di servizio
	T5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
	H2	Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutti gli altri usi sono esclusi.

7. Prescrizioni ulteriori
Nei casi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione i fabbricati accessori esistenti debbono essere demoliti e le relative funzioni incorporate o accorpate nell'edificio principale.
Nel caso di demolizione e nuova costruzione può essere recuperata l'intera volumetria e la Slp esistenti con l'aggiunta degli eventuali incentivi di cui al punto 4. L'eventuale incremento di Slp rispetto all'indice di utilizzazione del suolo indicato nelle tavole del Piano delle Regole è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.
Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive, sia nel caso della demolizione e ricostruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera Slp esistente (ad esclusione della superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc.). Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di aree per servizi nella misura stabilita nel Piano dei Servizi.
Tale possibilità è estesa anche al caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentati catastalmente, non abusivi o sanati, aventi Slp superiore agli indici massimi di ciascuna zona. In tal caso non è prevista corresponsione di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
Nel caso di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti, ferma restando la forma volumetrica esistente, è ammesso l'incremento della Slp, oltre i parametri di zona, anche mediante traslazione dei solai. L'eventuale incremento di Slp è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.

Art. 4.15 – Tessuti residenziali di corona al centro antico

1. Caratteristiche
Si tratta dell'edificazione a media alta densità posta a corona del centro antico di Chiavenna.

2. Obiettivi
I principali obiettivi di progetto di natura pubblica per queste parti del tessuto edificato consolidato sono:
a – dotare le aree residenziali posta a corona del centro antico di Chiavenna di un insieme di spazi verdi o pavimentati diffusi in funzione dell'accoglienza turistica e in funzione della maggiore permeabilità del centro antico con le aree esterne.

3. Parametri edilizi
Negli elaborati grafici del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "tessuti residenziali di corona del centro antico" sono accompagnati da un cartiglio all'interno del quale viene indicato l'indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo.
Valgono inoltre i seguenti parametri:
- altezza massima dell'edificazione: 13,5 m.
- rapporto di copertura massimo: 30 % della superficie edificabile delle aree consolidate;
- distanza degli edifici dai confini e dal ciglio strada: non inferiore a 5 m.;
- distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 m.
- piani abitabili fuori terra: 4 piani.

4. Incentivi edilizi: Misure di incentivazione e compensazioni urbanistiche.
Al fine del raggiungimento degli obiettivi individuati al punto 2 sono previsti i seguenti incentivi edilizi:
- aumento del 20% della Slp esistente a fronte dell'arretramento dell'edificio o del confine del lotto per ricavare spazi pedonali d'uso pubblico finalizzati alla realizzazione di spazi pubblici.
Nelle aree classificate come Tessuti residenziali di corona al centro antico possono essere trasferiti diritti edificatori, derivanti da compensazioni urbanistiche o da capacità edificatori residue derivanti da lotti anche non contigui, nella percentuale massima del 20% della Slp esistente.

5. Condizioni di intervento
L'utilizzo degli incentivi edilizi deve comunque avvenire nel rispetto dei parametri del precedente punto 3.
Ai fini dell'applicazione degli incentivi possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente. In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

6. Usi

Negli ambiti dei "tessuti di corona al centro antico" sono previsti i seguenti usi:

Usi previsti:
- R1 Abitazioni residenziali
- T1 Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq
- T2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- T3 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
- T4 Artigianato di servizio
- T5 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- T6 Attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq (medie strutture di vendita).
- T7 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
- H1 Alberghi e funzioni similari
- H2 Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutti gli altri usi sono esclusi.

7. Prescrizioni ulteriori

Nei casi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione i fabbricati accessori esistenti debbono essere demoliti e le relative funzioni incorporate o accorpate nell'edificio principale.

Nel caso di demolizione e nuova costruzione può essere recuperata l'intera volumetria e la Slp esistenti con l'aggiunta degli eventuali incentivi di cui al punto 4. L'eventuale incremento di Slp rispetto all'indice di utilizzazione del suolo indicato nelle tavole del Piano delle Regole è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.

Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive, sia nel caso della demolizione e ricostruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera Slp esistente (ad esclusione della superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc.). Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di aree per servizi nella misura stabilita nel Piano dei Servizi.

Tale possibilità è estesa anche al caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentati catastalmente, non abusivi o sanati, aventi Slp superiore agli indici massimi di ciascuna zona. In tal caso non è prevista corresponsione di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti, ferma restando la forma volumetrica esistente, è ammesso l'incremento della Slp, oltre i parametri di zona, anche mediante traslazione dei solai. L'eventuale incremento di Slp è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.

8. Edifici di non recente formazione

Per gli edifici individuati con specifica simbologia come "edifici di non recente formazione" è consentito il restauro e risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria.

La ristrutturazione edilizia nel rispetto degli elementi autentici è sottoposta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

È fatta salva la possibilità per il proprietario di documentare che l'edificio, individuato nelle tavole con specifica simbologia è in realtà di recente costruzione.

Le indicazioni che seguono non sono norme di carattere prescrittivo ma procedurali, fungendo da orientamento all'attività della Commissione Paesaggio che si dovrà esprimere sulle relative progettazioni riguardanti gli edifici individuati in tali zone.

In generale si suggerisce:

- mantenimento, ove possibile, della geometria del tetto, delle strutture e dei manti di copertura esistenti. Nel caso si ritenga che le strutture di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti
- agli edifici non recenti è possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio.

- consolidamento statico e, in caso di necessità, nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie attuali compatibili
- conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere approvata da parte di professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione motivata da un parere tecnico asseverato. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti
- recupero degli ambienti interni, con attenzione alla struttura e agli elementi di documentata importanza. Gli adeguamenti dell'altezza degli ambienti non devono modificare il numero di piani e la quota della linea di gronda
- possibilità di modificare gli elementi edilizi variabili recenti (esempio: tavolati divisori); per quelli non recenti la modifica è subordinata alla dimostrazione che non esistono soluzioni alternative
- mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali. L'eventuale adeguamento tecnologico necessario (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica, intervenendo per quanto possibile sulle parti più recenti dell'edificio; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri e tavolati) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale eventualmente ammesso (ricomposizione delle unità immobiliari) e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.)
- l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari essenziali deve avvenire nel rispetto della materia storica
- l'installazione di cucine in nicchia con ventilazione forzata deve avvenire nel rispetto della materia storica
- all'interno degli edifici realizzare il passaggio delle reti impiantistiche attraverso eventuali cavità già esistenti (canne fumarie non utilizzate, reti impiantistiche, ecc.), strutture recenti o controtavolati di nuova costruzione, piuttosto che mediante l'apertura di nuove tracce, salvo casi di comprovata impossibilità. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'inserimento impiantistico rispettoso delle strutture antiche
- conservazione delle facciate interne ed esterne e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce lavorazioni pittoriche originali (graffiti, decorazioni sottogronda, ecc.) o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica.
- sulle facciate non recenti è ammesso il passaggio di reti impiantistiche sotto traccia nel caso in cui le indagini conoscitive abbiano dimostrato l'assenza di intonaco affrescato
- mantenimento degli elementi in pietra o cemento decorativo, come soglie, davanzali, stipiti, ecc.
- conservazione di ballatoi, ringhiere, logge, verande, pergolati ecc. caratterizzanti il fabbricato
- mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. L'amministrazione comunale può premiare con incentivi l'intervento di miglioramento che prevede la conservazione delle strutture esistenti.
- conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, monumenti, targhe, ecc.);
- gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Sono ammesse le coibentazioni interne, purché non vadano a modificare ambienti tipici dell'edilizia tradizionale. Preferire la coibentazione dei sottotetti realizzata all'estradosso dell'ultima soletta. Sono ammessi i miglioramenti prestazionali degli elementi tecnologici purché ne sia dimostrata l'efficacia.
- l'utilizzo dei vani interrati deve avvenire nel rispetto della materia storica dell'edificio
- è ammessa la realizzazione di posti auto interrati nelle aree pertinenziali di adeguate dimensioni purché: nei posti auto interrati i sistemi di accesso (rampe, piattaforme elevatrici, ecc.) non ricadano nel sedime dell'edificio e le pavimentazioni e i giardini esistenti vengano reintegrati; si individui la soluzione progettuale più efficace in termini di numero di posti / volume di scavo; fatte salve le prescrizioni per gli interventi che ricadono nelle aree ad alto rischio archeologico.

Procedure
La documentazione da presentare comprenderà: ricerca storica, rilievi geometrici e materici dell'esistente in scala adeguata, identificazione degli elementi autentici, eventuale richiesta di incentivi e dichiarazioni asseverate, come meglio specificato nel Regolamento edilizio a cui si rimanda.

Art. 4.16 – Tessuti residenziali della piana di Bette e Raschi

1. Caratteristiche
Le zone così individuate sono costituite da aree consolidate a bassa e media densità edilizia localizzate a sud dell'area urbana centrale; esse comprendono aree quasi esclusivamente a destinazione residenziali

perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, piccoli condomini) senza particolari caratteristiche di pregio storico e architettonico.

2. Obiettivi

I principali obiettivi di progetto di natura pubblica per queste parti del tessuto edificato consolidato sono:
a – arretramento dell'edificazione per realizzare o potenziare marciapiedi, percorsi pedonali o allargamenti del sedime stradale e per permettere una corretta collocazione di reti di servizio;
b - ridurre l'impatto dell'edificazione attraverso la realizzazione, all'interno del lotto di pertinenza del singolo edificio, di opere di mitigazione dell'impatto paesaggistico dell'edificio sul contesto quali: diminuzioni delle superfici permeabili, messa a dimora di alberature lungo il confine del lotto, utilizzo di siepi vive in sostituzione delle recinzioni in muratura o in metallo, ecc.

3. Parametri edilizi

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "tessuti residenziali della piana di Bette e Raschi" sono accompagnati da un cartiglio all'interno del quale viene indicato l'indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo.
Valgono inoltre i seguenti parametri:
- altezza massima dell'edificazione: 13,5 m.
- rapporto di copertura massimo: 30 % della superficie edificabile delle aree consolidate;
- superficie permeabile: 50% della superficie non coperta da edifici;
- distanza degli edifici dai confini e dal ciglio strada: non inferiore a 5 m.;
- distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 m.
- piani abitabili fuori terra: 4 piani.

4. Incentivi edilizi: Misure di incentivazione e compensazioni urbanistiche.

Al fine del raggiungimento degli obiettivi individuati al punto 2 sono previsti i seguenti incentivi edilizi:
in funzione dell'obiettivo a e solo negli ambiti indicati come "aree di incentivazione edilizia":
- aumento del 20% della Slp esistente a fronte dell'arretramento dell'edificio o del confine del lotto per realizzare o potenziare marciapiedi, percorsi pedonali o allargamenti del sedime stradale e per permettere una corretta collocazione di reti di servizio.
In tutti i casi:
- aumento del 5% della Slp esistente a fronte del raggiungimento di almeno due dei seguenti parametri:
    - superficie permeabile 50% del lotto di pertinenza
    - sostituzione delle recinzioni con recinzioni in siepe viva
    - interventi finalizzati al riuso delle acque piovane.

Nelle aree classificate come residenziali della piana di Bette e Raschi possono essere trasferiti diritti edificatori, derivanti da compensazioni urbanistiche o da capacità edificatori residue derivanti da lotti anche non contigui, nella percentuale massima del 20% della Slp esistente.

5. Condizioni di intervento

L'utilizzo degli incentivi edilizi deve comunque avvenire nel rispetto dei parametri del precedente punto 3.
Ai fini dell'applicazione degli incentivi possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente. In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

6. Usi

Negli ambiti dei "tessuti residenziali della piana di Bette e Raschi" sono previsti i seguenti usi:

Usi previsti:	R1	Abitazioni residenziali
	T1	Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq
	T2	Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
	T3	Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
	T4	Artigianato di servizio
	T5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
	T6	Attività commerciali con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq (medie strutture di vendita).
	T7	Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
	H1	Alberghi e funzioni similari

H2 Attività ricettive minori (bed&breakfast e simili)

Tutti gli altri usi sono esclusi.

7. Prescrizioni ulteriori

Nei casi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e nuova costruzione i fabbricati accessori esistenti debbono essere demoliti e le relative funzioni incorporate o accorpate nell'edificio principale.
Nel caso di demolizione e nuova costruzione può essere recuperata l'intera volumetria e la Slp esistenti con l'aggiunta degli eventuali incentivi di cui al punto 4. L'eventuale incremento di Slp rispetto all'indice di utilizzazione del suolo indicato nelle tavole del Piano delle Regole è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.
Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.
Per gli edifici esistenti a destinazione attività produttive, sia nel caso della demolizione e ricostruzione sia in quello della ristrutturazione edilizia, in entrambi i casi con cambio della destinazione d'uso, può essere recuperata l'intera Slp esistente (ad esclusione della superficie relativa a tettoie, silos, coperture provvisorie, ecc.). Gli interventi sono soggetti alla corresponsione di aree per servizi nella misura stabilita nel Piano dei Servizi.
Tale possibilità è estesa anche al caso di demolizione e nuova costruzione di edifici esistenti regolarmente autorizzati o documentati catastalmente, non abusivi o sanati, aventi Slp superiore agli indici massimi di ciascuna zona. In tal caso non è prevista corresponsione di aree per servizi e attrezzature pubbliche.
Nel caso di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti, ferma restando la forma volumetrica esistente, è ammesso l'incremento della Slp, oltre i parametri di zona, anche mediante traslazione dei solai. L'eventuale incremento di Slp è soggetto alla corresponsione di aree per servizi e attrezzature nella misura definita nel Piano dei Servizi.

~~*Art. 4.17 – Tessuti residenziali di carattere omogeneo*~~

Articolo soppresso

~~1. Caratteristiche~~
~~Le zone così individuate sono costituite da aree residenziali consolidate ed esito di un progetto edilizio e urbanistico unitario (piani attuativi).~~

~~2. Obiettivi di progetto~~
~~Obiettivo di progetto per queste parti del tessuto edificato consolidato è il mantenimento del loro assetto originario anche in funzione del ruolo che tali parti hanno nell'offerta complessiva di spazi a verde di carattere pubblico o collettivo.~~

~~3. Parametri edilizi~~
~~Negli elaborati grafici del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "tessuti residenziali di carattere omogeneo" sono accompagnati da un cartiglio all'interno del quale viene indicato l'indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo.~~
~~Negli ambiti dei "tessuti urbani di carattere omogeneo" valgono inoltre i seguenti parametri:~~
~~- Rapporto di copertura massimo: 20%;~~
~~- Altezza massima: pari all'esistente e comunque non superiore a 13 m.;~~
~~- distanza degli edifici dai confini e dal ciglio strada: non inferiore a 5 m.;~~
~~- distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 m.~~

~~4. Usi~~
~~Negli ambiti dei "tessuti urbani di carattere omogeneo" sono previsti i seguenti usi:~~
~~- Usi previsti: R1 Abitazioni residenziali~~
~~T1 Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq~~
~~T2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande;~~
~~T3 Terziario diffuso: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari~~
~~T4 Artigianato di servizio~~
~~T5 Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative~~
~~Tutti gli altri usi sono esclusi.~~

Art. 4.18 – Tessuti commerciali e direzionali

1. Caratteristiche
Si tratta dell'insieme delle aree destinate alle attività di tipo direzionale comprese le attività commerciali.

2. Obiettivi di progetto
L'obiettivo generale del Piano di Governo del Territorio è di avviare la riqualificazione delle aree commerciali e direzionali esistenti senza aumentarne la dimensione.

3. Parametri edilizi
Negli elaborati grafici del Piano delle Regole tutti gli ambiti denominati "tessuti commerciali e direzionali" sono accompagnati da un cartiglio all'interno del quale viene indicato il rapporto di copertura massimo (RC).
Valgono inoltre i seguenti parametri:
- altezza massima: 10,5 m.; sono consentite altezze superiori per impianti tecnici e/o tecnologici.
- distanza dai confini e dal ciglio strada: non inferiore a 5 m.;
- distanza tra gli edifici: non inferiore a 10 m.
- piani abitabili fuori terra: 3 piani.

4. Condizioni di intervento
L'utilizzo degli incentivi edilizi deve comunque avvenire nel rispetto dei parametri del precedente punto 3.

5. Usi
- Usi previsti:
  - T1 Commercio al dettaglio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq
  - T2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
  - T3 Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
  - T4 Artigianato di servizio
  - T6 Attività commerciali con Slp superiore a 150 mq e inferiore a 1.500mq (medie strutture di vendita).
  - T7 Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
  - T8 Complessi direzionali

Tutti gli altri usi sono esclusi.
- Usi regolati: T6 è ammissibile solo negli ambiti espressamente individuati dal Piano delle Regole con la dizione "centri di media distribuzione".

6. Prescrizioni ulteriori
E' obbligatoria la realizzazione di schermature verdi sui lati prospicienti terreni con diversa destinazione urbanistica.

Art. 4.18 bis – Aree di servizio

1. Caratteristiche
Si tratta delle aree destinate alla distribuzione dei carburanti

2. Parametri edilizi
Sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione delle strutture esistenti ed eventuali ampliamenti degli apparecchi di distribuzione in particolare finalizzati alla dotazioni di distributori di gas, senza l'aumento delle volumetrie esistenti.

3. Usi
- Usi previsti: Distributori di carburanti con chioschi e edifici al servizio dell'attività insediata.

4. prescrizioni
- prescrizioni previste: deve esser verificata la normativa geologica di riferimento

Nella tavola di progetto del Piano delle regole sono individuate con apposita simbologia le strutture esistenti integrate nel tessuto urbano, per le quali gli intervento sono assoggettati alla presente norma.

Titolo IV. Disciplina del territorio extraurbano

Art. 4.19 - Finalità e disposizioni generali

1. Sulla base delle trasformazioni ammesse il territorio extraurbano è classificato in:
- aree non trasformabili
- aree a bassa trasformabilità.

La classificazione delle aree come sopra definita è riportata negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

2. In tutto il territorio extraurbano è vietata la realizzazione di recinzioni; sono fatti salvi i casi motivati da specifici piani aziendali da allegare alla domanda di Permesso di Costruire. Il Regolamento Edilizio specifica forme e dimensioni delle recinzioni. La realizzazione di recinzioni è comunque soggetta a parere vincolante della Commissione Paesaggio.

Art. 4.20 - Aree di interesse ambientale non trasformabili

1. Le aree di interesse ambientale non trasformabili sono:
- sistema alpino dei versanti di Pianazzola e Uschione
- sistema dei boschi montani dei versanti di Pianazzola e di Uschione
- sistema rurale di Uschione
- sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza per le parti non disciplinate dal Piano dei Servizi.

Le aree di interesse ambientale non trasformabili sono individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

2. In queste aree non è ammessa la nuova edificazione. E' consentito il recupero delle strutture edilizie esistenti anche mediante ristrutturazione edilizia previo studio geologico di dettaglio da sottoporre ai competenti organi per la loro approvazione.
~~Non è consentito il cambio di destinazione d'uso. Quest'ultimo è ammesso solo mediante specifico piano attuativo~~.
Il cambio di destinazione d'uso è consentito solo attraverso il permesso di costruire convenzionato. La convenzione deve prevedere a carico della proprietà l'obbligo di esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie e la loro manutenzione nel tempo.
3. Lungo la viabilità di impianto storico i muri di recinzione, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di manutenzione, consolidamento e riparazione.
Nel territorio i manufatti rurali come muretti di recinzione, di delimitazione, di contenimento, scale in pietra etc. sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di manutenzione, consolidamento e riparazione.

4. E ammessa la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali solo se previste dal piano Viabilità agro-silvo-pastorale (VASP).

5. E' ammessa la ricostruzione dei fabbricati caduti, purché presenti in mappa alla data dell'impianto catastale (1951), nel rispetto della seguente metodologia:

1) dovrà essere effettuata una adeguata ricognizione storica che consenta, a partire dalla consistenza catastale in mappa del fabbricato ma anche con documentazione fotografica, rilievi in loco che documentino in maniera efficace la presenza del fabbricato, di comprendere la tipologia e la dimensione del fabbricato esistente, con lo scopo di ricostruire le misure originali.
2) Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici e funzionali del 10 %, un fabbricato di due piani fuori terra; l'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile. Su richiesta della proprietà, in base a documentati motivi di natura geologica o per motivazioni legate alla natura dei suoli (eccessive pendenze, particolari difficoltà di accesso), è possibile autorizzare lo spostamento del sedime purchè una porzione significativa coincida con il sedime esistente.
3) I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi o dell'ambito di riferimento (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna

in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piotte locali o materiali similari, con pendenza minima delle falde 40%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

4) I progetti saranno sottoposti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Art. 4.21 - Aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità (versanti terrazzati)

1. Le aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità sono ~~rappresentate~~ costituite dai versanti terrazzati.
Esse sono individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

2. In queste aree non è ammessa la nuova edificazione, se non nella forma di ampliamento dell'edificazione sparsa esistente e secondo le prescrizioni di cui al presente articolo. Sono consentiti i soli interventi finalizzati alla riqualificazione nell'ottica della salvaguardia ambientale e ~~nell'ottica~~ dell'utilizzazione pubblica delle aree.
E' ammesso il recupero dell'edificazione sparsa esistente, solo se regolarmente autorizzata o condonata, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio che potrà richiedere l'inserimento fotografico dei progetti.
~~Non è consentito~~ Il cambio di destinazione d'uso ~~. Quest'ultimo~~ è ammesso solo mediante specifico piano ~~attuativo.~~ di recupero, previa acquisizione del vincolante parere della Commissione per il Paesaggio e presentazione di idonea relazione paesaggistica comprensiva di inserimento fotografico del progetto.

Ai fini del recupero degli edifici, fatte salve le eventuali restrizioni previste dallo studio geologico, è consentito l'ampliamento delle strutture edilizie esistente alle seguenti condizioni:
~~- l'ampliamento deve essere definito in continuità con l'edificio esistente privilegiando la sopraelevazione e riducendo al massimo la superficie coperta;~~
~~- l'ampliamento è limitato nelle seguenti misure massime:~~
~~- 30% della Slp esistente per gli edifici che alla data di adozione del piano hanno una Slp inferiore o pari a 90 mq,~~
~~- 20% della Slp esistente per gli edifici che alla data di adozione del piano hanno una Slp inferiore o pari a 180 mq,~~
~~- 10% della Slp esistente per tutti gli altri edifici;~~
~~- se l'edificio oggetto di ampliamento è interessato dalle indicazioni di cui all'articolo 4.11 "Edifici rurali sparsi" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione l'intervento deve essere definito attraverso Piano di Recupero.~~

a) l'ampliamento, consentito nella misura massima del 20%, deve essere definito in continuità con l'edificio esistente;
b) le superfici interrate emergenti dal sedime del fabbricato non potranno superare il 20% della superficie dell'edificio originario;
c) se l'edificio oggetto di ampliamento è interessato dalle indicazioni di cui all'articolo 4.11 "Edifici rurali sparsi" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione l'intervento deve essere definito attraverso Piano di Recupero. Per gli edifici identificati come di antico impianto non è ammessa la demolizione e ricostruzione;
d) dovranno essere conservati i terrazzamenti esistenti ovvero integrati nell'eventuale edificazione in ampliamento;
e) la sistemazione delle aree esterne, nel rispetto dei terrazzamenti esistenti, dovrà ridurre al minimo le superfici pavimentate e l'altezza massima dei muri non potrà superare m 1,50.
Non sono ammesse nuove autorimesse fuori terra.
Non sono ammesse nuove recinzioni fatto salvo quelle agricole come di seguito specificato.
Dovrà essere limitata l'illuminazione esterna, nel rispetto del vigente Piano della Luce.
Sul versante terrazzato non è ammesso il posizionamento di pannelli solari a terra ma esclusivamente sulle coperture degli edifici, con soluzione in aderenza alla falda o, in caso di nuova copertura, integrati.

3. Lungo la viabilità di impianto storico i muri di recinzione, compresi i loro portali ed i cancelli su strada, sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di manutenzione, consolidamento e riparazione.
Nel territorio i manufatti rurali come muretti di recinzione, di delimitazione, di contenimento, scale in pietra etc. sono soggetti all'obbligo di conservazione attraverso interventi di manutenzione, consolidamento e riparazione.

4. E ammessa la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali solo se previste dal piano Viabilità agro-silvo-pastorale (VASP).

5. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di manufatti accessori finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo agricolo.
La dimensione massima dei manufatti è pari a:
- superficie coperta massima: 12 mq
- altezza massima: 2,40 m.
La realizzazione di tali manufatti è soggetta a parere della Commissione per il Paesaggio.
Il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori prescrizioni relativamente ai materiali utilizzabili e alla forma di tali manufatti, da realizzarsi esclusivamente in legno e in pietrame e malta.

6. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di recinzioni solo in funzione di specifiche esigenze agricole.
La realizzazione di recinzioni è soggetto a parere della Commissione Paesaggio.
Il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori prescrizioni relativamente ai materiali utilizzabili e alla forma di tali manufatti.

Art. 4.22 - Edifici destinati all'attività agricole esistenti

1. Per gli edifici esistenti nel territorio extraurbano e nelle aree interessate dalle indicazioni del Piano dei Servizi, funzionali alla conduzione agricola, regolarmente autorizzati ~~o~~ e documentati catastalmente, ~~non abusivi o sanati,~~ sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, fermo restando il mantenimento della destinazione in essere.

2. Sono fatte salve eventuali restrizioni derivanti dalle disposizioni dello Studio Geologico comunale.

Titolo V. Disciplina del settore commerciale

Art. 4.23 - Disposizioni generali per il commercio

1. Le definizioni relative al settore commerciale sono riportate nelle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

2. L'attività di vendita al dettaglio e di somministrazione è regolamentata in rapporto ai singoli ambiti nei quali è suddiviso il territorio comunale.

3. Negli ambiti consolidati di antica formazione gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:
- esercizi di vicinato con modalità diretta.

4. Negli ambiti consolidati di recente formazione gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:
- esercizi di vicinato con modalità diretta;
- esercizi di vicinato medie strutture di vendita con modalità diretta convenzionata.

5. Nei tessuti a destinazione produttiva gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:
- esercizi di vicinato con modalità diretta.

6. In tutto il territorio comunale non è consentito l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita.

7. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (T2), qualunque sia la loro dimensione e fatto salvo più restrittive indicazioni contenute nelle norme di ciascuna zona, sono ammessi in tutte le zone del territorio urbano consolidato.

8. In tutto il territorio comunale gli esercizi di vicinato consolidati e precisamente quelli attivi da almeno 5 anni alla data della richiesta di trasformazione in media struttura, possono ottenere autorizzazione commerciale quali Medie Strutture di Vendita e fino al limite di 250 mq. di superficie di vendita, fermo restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio e il reperimento delle dotazioni previste nel piano dei servizi.

9. In tutti casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativi-commerciale. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativi edilizio. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino a 150 mq di superficie di vendita sono soggetti a comunicazione al Comune.

Art. 4.24 - Disposizioni per i distributori di carburante

Gli impianti di distribuzione di carburante sono indicati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.
Essi sono suddivisi in:
- aree di servizio: si tratta degli impianti compatibili per localizzazione;
- distributori di carburanti: si tratta degli impianti non compatibili per localizzazione e per i quali va promossa la delocalizzazione.

Fino all'entrata in vigore del relativo piano di assetto non è ammessa l'apertura di nuovi impianti. Per gli impianti esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
E' comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori e aree di servizio o la ricollocazione di quelli esistenti:
- all'interno del centro abitato;
- in tutti i tratti stradali in cui il rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale a 100 metri.

Titolo VI . Disciplina transitoria

Art. 4.25 – Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati

1. I Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti secondo la specifica convenzione.

2. Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

3. Dopo la scadenza del termine di validità gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

4. Tutti i procedimenti edilizi regolarmente approvati prima della data di adozione del Piano di Governo del Territorio mantengono efficacia fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti.

5. Tutte le convenzioni tra Amministrazione Comunale e soggetti privati mantengono efficacia fino alla completa realizzazione degli interventi in esse previste al di là della destinazione urbanistica del PGT,

Art. 4.26 – Disciplina per gli ambiti di trasformazione

Negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e nella Sezione 4 delle presenti norme, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i., e senza modifica delle destinazioni d'uso.

Art. 4.27 – Disciplina per le aree interessate da previsione di servizi e attrezzature pubbliche

Nelle aree interessate da previsione di servizi e attrezzature pubbliche sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i., e senza modifica delle destinazioni d'uso.

Art. 4.28 – Disciplina per gli edifici in contrasto con le norme di zona

1. S'intendono contrastanti con la destinazione di zona:
- gli edifici rurali dispersi nei diversi tessuti residenziali o nei tessuti zone produttivi, o nei tessuti commerciali e direzionali;
- gli edifici ad uso produttivo o commerciale dispersi nei tessuti residenziali o nel territorio extraurbano, quando non siano "azzonati" come produttivi;
- gli edifici residenziali compresi nei tessuti produttivi o commerciali e direzionali, quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda o del personale direttivo e di custodia.

2. Per gli edifici in contrasto con le norme zona in cui sono inseriti sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali.
Ogni altro intervento può essere consentito solo se, nell'ambito di una convenzione, il proprietario s'impegna a rendere l'uso dei fabbricati conforme alla destinazione di zona.
3. Eventuali presenze edilizie non autorizzate devono essere demolite e non costituiscono alcun presupposto di diritto acquisito.

Art. 4.29 – Immobili del patrimonio comunale

In funzione della valorizzazione del patrimonio l'Amministrazione Comunale può incrementare l'edificabilità degli edifici di propria proprietà.

Sezione 5.
Disposizioni per gli ambiti destinati a servizi e attrezzature
Disciplina del Piano dei Servizi

Titolo I . Disciplina generale degli ambiti del Piano dei Servizi

Art. 5.1 - Ambito di applicazione delle disposizioni per gli ambiti consolidati del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m. e i. e compatibilmente con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, disciplina gli ambiti destinati ai servizi e alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

2. Il Piano dei Servizi esplica la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano.

3. Il Piano dei Servizi provvede ad assicurare una dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale in relazione alle esigenze dell'utenza individuate. A tale fine provvede a confermare, ad ampliare e a modificare quelli esistenti, a reperire e a localizzare nuove aree ed attrezzature, a determinare la dotazione di dette aree ed attrezzature da reperire nei Piani Attuativi e negli atti di programmazione negoziata, eventualmente anche facendo ricorso alla strumento della monetizzazione.

4. Il Piano dei Servizi è stato elaborato tenendo conto delle indicazioni contenute nel Piano di sviluppo socio economico della Comunità Montana della Valchiavenna.

Art. 5.2 – Riferimento alla cartografia e ai documenti di piano

1. La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento diretto ai seguenti elaborati grafici:
- Tav. P.d.S.1.a "Classificazione e modalità di intervento. Settore nord", scala 1:2000
- Tav. P.d.S.1.b "Classificazione e modalità di intervento. Settore sud", scala 1:2000

Tali elaborati, unitamente alle presenti norme, assumono valore prescrittivo.
2. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto conto:
- dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica;
- dei contenuti dello studio Geologico comunale e relative norme tecniche;
- dei contenuti dello studio Reticolo Idrico e relativo regolamento;

3. La disciplina delle presenti norme si applica tenuto inoltre conto:
- dell'insieme degli elaborati grafici che costituiscono il PGT;
- dei contenuti della Relazione di sintesi del quadro conoscitivo e ricognitivo del Documento di Piano,
- dei contenuti della Relazione illustrativa del progetto del Documento di Piano,
- dei contenuti della Relazione illustrativa di sintesi del progetto del Piano dei Servizi.

4. Il Piano dei Servizi è integrato da specifico regolamento che stabilisce le modalità di monetizzazione delle aree per servizi quando tale possibilità è prevista.

5. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale Servizi Sottosuolo (PUGSS).

Art. 5.3 - Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi dei Servizi articola le previsioni relative ai servizi in:
- servizi localizzati;
- servizi relativi all'attuazione della disciplina del Documento di Piano;

2. Per servizi localizzati si intende quelli per i quali il Piano dei Servizi definisce in modo puntuale la localizzazione e destinazione preferenziale.

3. Per servizi relativi all'attuazione della disciplina del Documento di Piano si intende l'insieme delle aree destinate a servizi, o la loro monetizzazione, che l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione deve garantire.

Titolo II. Disciplina dei servizi localizzati

Art. 5.4 - Disposizioni generali

1. Negli elaborati grafici del Piano dei Servizi e nelle presenti norme l'insieme dei servizi è classificato nelle seguenti categorie:

Servizi alla persona
Sono i servizi destinati alle persone che risiedono stabilmente o transitano nel territorio comunale.
I servizi alla persona sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati
Sono i servizi destinati al disegno dello spazio inedificato della città e alla realizzazione della rete ecologica in ambito urbano.
I servizi del verde sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

Servizi per la mobilità
Sono i servizi destinati alle diverse forme della mobilità.
I servizi alla mobilità sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005 solo relativamente alle aree a parcheggio.

Servizi tecnologici e ambientali
Sono le attrezzature destinate alla fornitura di determinati servizi quali il gas, l'acqua, ecc., oppure allo smaltimento e trattamento dei rifiuti.
I servizi tecnologici sono conteggiati come aree a standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.
Gli impianti di telefonia mobile e i centri di telefonia fissa non sono conteggiati come standard.

Art. 5.5 – Zone per servizi alla persona

1. I servizi alla persona sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia; in riferimento a tale simbologia essi si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

a. Istruzione di base (Pi)
Comprende l'insieme delle attrezzature per cicli di istruzione fino all'obbligo. Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

b. Servizi assistenziali (Ps)
Comprendono i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori, i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (day hospital, centri di riabilitazione e altre strutture di base) e gli altri servizi similari; sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

c. Servizi religiosi (Pr)
I servizi religiosi comprendono gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto: le chiese ed altri luoghi di culto; gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale; gli oratori e i relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc); sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.).
Per quanto non trattato dalle presenti norme si applicano, alle aree per attrezzature religiose le disposizioni della LR 12/05.

d. Servizi cimiteriali (Ci)
Le strutture cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.
Gli interventi sulle strutture cimiteriali inoltre sono regolate dal relativo piano di settore.

e. Servizi culturali, sportivi e del tempo libero (Pc)
Comprendono gli impianti e i servizi destinati all'attività sportiva con gestione pubblica o privata. Essi comprendono attrezzature coperte quali piscine, palestre, palazzetti dello sport; essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

f. Edilizia residenziale pubblica (ERP)
Comprende le abitazioni/residenze in regime di affitto a canone sociale o moderato.

g. Istruzione superiore (PI)
Comprende le scuole medie superiori (scuole secondarie di secondo grado) e le sedi universitarie o para-universitarie.

h. Servizi Sanitari (PH)
Comprendono gli ospedali, le cliniche e le relative strutture per l'assistenza sanitaria; sono compresi gli spazi di servizio e di supporto all'attività, gli spazi tecnici.

i. Servizi amministrativi e istituzionali (PIS)
Comprendono: le sedi istituzionali amministrative (Comune, Comunità Montana, gli organi decentrati dell'amministrazione provinciale e regionale ed eventuali relative strutture operative e aziendali); le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale); le poste e telecomunicazioni; le caserme di carabinieri, guardia di finanza, polizia, vigili del fuoco e altri servizi similari.
Per i servizi militari valgono le relative disposizioni di legge.
Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici.

l. Servizi formativi e culturali (Pfc)
Comprendono i cinema, i teatri, gli auditorium, le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali e ricreativi, le biblioteche, le sale per incontri, i centri congressi polivalenti, le sale di ritrovo e tutte le altre attività a queste assimilabili; esse comprendono gli spazi di servizio e di supporto, comprese le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

m. Servizi turistici (Pt)
Comprendono tutti gli spazi e gli edifici destinati alla promozione e informazione turistica.

2. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.

4. Nelle aree così classificate sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.
Le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

5. La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di Slp, di Superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

Art. 5.6 - Zone per servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico inedificati

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo delle aree verdi e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati.
Obiettivo principale dei servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati è quello di riorganizzare l'insieme di spazi esistenti e di progetti in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificati e i differenti nuclei urbani.
L'insieme di aree a verde, in particolare dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la

costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. Dove possibile all'interno degli spazi pubblici collettivi si dovrà evitare la promiscuità tra la mobilità veicolare e quella pedonale in modo da aumentare la sicurezza, la salubrità ed il comfort delle attrezzature del verde.
Va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti frazioni e quartieri.
Il progetto delle aree a verde pubblico dovrà garantire la sicurezza dei fruitori e degli abitanti; ciò dovrà essere realizzato attraverso la messa in opera di impianti di illuminazione, eventuali sistemi di sicurezza e di videocontrollo, la localizzazione mirata di alberature, siepi e cespugli.
L'impianto e l'arredo del verde spettano all'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle attrezzature può essere invece delegata - su area concessa in diritto di superficie - a cooperative enti o privati.
Nelle aree del verde pubblico sono consentiti con singolo Permesso di Costruire solo chioschi per bibite, giornali e simili.

3. I servizi del verde e degli spazi aperti ad uso pubblico inedificati sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia; in riferimento a tale simbologia essi si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

a. Parchi e spazi a verde (Vv)
Comprendono le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico e ricreativo; sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).
Per i parchi e gli spazi aperti di uso pubblico inedificati trovano applicazione i seguenti parametri:
- ~~Indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq per le sole attività pubbliche o di interesse pubblico.~~

Nelle aree così classificate, fino alla realizzazione degli interventi previsti, è ammesso il mantenimento dell'attività agricola. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia è ammessa solo compatibilmente con le disposizioni dello Studio geologico comunale.
Fermo restando i limiti e i condizionamenti dello Studio geologico comunale in queste zone trovano applicazione le disposizioni di cui al comma 5 dell'art. 4.22 ("*Aree di interesse paesaggistico a bassa trasformabilità"*).
Sia la ristrutturazione edilizia che la realizzazione degli interventi di cui al comma 5 dell'art. 4.22 sono soggette a specifica convenzione finalizzata a definire:
- gli interventi di mitigazione che devono essere assicurati nella eventuale presenza di allevamenti;
- le modalità di ripristino della zona qualora vengano attuati gli interventi previsti dal Piano dei Servizi.

b. Spazi pavimentati pubblici o ad uso pubblico (Pz)
Comprendono le aree destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato. Sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).
Negli spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico non è consentita alcuna forma di edificazione. Devono essere incentivati e avviati interventi di sistemazione della pavimentazione.

c. Verde con funzione ambientale (Vva)
Comprende le aree destinate alla formazione di zone di rispetto fluviale e stradale. In questi spazi non è consentita l'edificazione. Possono essere realizzati i soli interventi di rinaturalizzazione (da realizzare con le tecniche dell'ingegneria ambientale) e di sistemazione dei percorsi interni all'area da destinare alla mobilità ciclabile e pedonale.

d. Giardino botanico (Vb)
Corrisponde all'area occupata dal Giardino botanico.

4. Eventuali progetti di opere pubbliche non incidono sugli indici di edificabilià come sopra definiti e devono essere approvati con Delibera del Consiglio Comunale.

5. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

Art. 5.7 - Zone per servizi alla mobilità

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale e della sosta.
L'insieme dei servizi per la mobilità dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. I servizi alla mobilità sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia. Le aree destinate alla viabilità sono indicate con retino bianco negli elaborati PdR 2 e PdR 3.
In riferimento alla simbologia riportata negli elaborati del Piano dei Servizi i servizi alla mobilità si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

a. Parcheggi (Pa)
I parcheggi a servizio delle attività produttive, terziarie e delle attrezzature con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero ogni 3 posti auto.
Relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

b. Ferrovia (Fs)
In tali aree sono ammesse tutte le strutture legate al trasporto su ferro ed ogni altra opera funzionale all'esercizio del servizio ferroviario.

c. Viabilità automobilistica di progetto
Sulle aree destinate alla formazione di nuove strade è esclusa ogni edificazione; in attesa che si realizzino le previsioni di piano, le aree vincolate debbono essere mantenute a verde od utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati; sono ammesse le recinzioni di tipo leggero (paletti e rete) o anche opere stabili se regolate da apposita convenzione che consenta all'Amministrazione Comunale di operare senza obbligo di ricostruzione a proprie spese.

d. Percorsi ciclopedonali
Il percorso delle piste ciclabili è indicativo e può subire modifiche in sede di redazione del progetto esecutivo. Il percorso previsto relativo al prolungamento della tracciato della via Spluga verso ovest assume carattere orientativo; la sua precisa collocazione dovrà essere definita in fase esecutiva tenendo conto della fattibilità geologica e del corretto inserimento paesaggistico del tracciato (7 e altre).
Per la realizzazione dei percorsi ciclopedonali si fa riferimento alle disposizioni legislative di legge vigenti.
La progettazione delle piste ciclabili deve garantire la sicurezza degli utenti della pista stessa e di quelli che la incrociano. Il Piano del Traffico dovrà definire gli standard minimi da rispettare sia relativamente alla forma e dimensione del tracciato sia relativamente agli standard di comfort (illuminazione, punti di sosta, ecc.).
I tracciati delle piste ciclabili individuate nel Piano dei Servizi sono indicativi; sono invece prescrittivi i recapiti individuati nelle tavole di Piano.

e. Passerella e percorso lungo fiume
I tracciati delle passerelle e del percorso lungo fiume individuate nel Piano dei Servizi sono indicativi; sono invece prescrittivi i recapiti individuati nelle tavole di Piano.

3. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

Art. 5.8 - Zone per servizi tecnologici e ambientali

1. I servizi tecnologici e ambientali sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia; in riferimento a tale simbologia essi si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

a. Impianti tecnologici (TI)

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali. Sono compresi i relativi servizi, locali accessori e spazi tecnici.

b. Ecocentro, compostaggio scarti vegetali (TE)
Sono le aree destinate alla gestione dei rifiuti e degli scarti vegetali piattaforma ecologica. Sono compresi i relativi servizi, locali accessori e spazi tecnici.
Lungo il confine dell'area destinata a piattaforma ecologica, nell'area da destinare a superficie permeabile, devono essere piantati alberi e arbusti in modo da formare una schermatura sia nei confronti dell'impatto visivo sia nei confronti dell'impatto determinato da odori. In particolare dovranno essere piantati lungo l'intero perimetro dell'area almeno due filari sfalsati di alberi oltre agli arbusti. Questi interventi vengono computati al fine del raggiungimento della superficie arborea e arbustiva.

c. Impianti di telefonia mobile (tm)
Gli impianti di telefonia fissa sono individuati negli elaborati del Piano dei Servizi. Per gli impianti di telefonia mobile si fa riferimento al relativo piano e alla legislazione vigente in materia.

d. Servizi tecnologici a rete
Per i servizi tecnologici a rete si fa riferimento al Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) che dovrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale.

2. La realizzazione dei servizi così classificati avviene mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale.

3. Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio.

4. La realizzazione dei servizi tecnologici e ambientali non è vincolata da limiti massimi di Slp, di Superficie coperta e di altezza. Per le distanze valgono le disposizioni di legge fatte salve le possibilità di deroga previste dalla legislazione.

Titolo III. Disciplina dei servizi da localizzare in fase attuativa

Art. 5.9 - Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

1. Le superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli ambiti di trasformazione sono localizzati e definiti nei relativi piani attuativi redatti con riferimento alle schede per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano contenute nella Sezione 3.

2. Ogni intervento previsto negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche così definita:
- per tutti gli ambiti di trasformazione: minimo ~~40~~ 20 % della Superficie territoriale di intervento,
- per le sole funzioni produttive: minimo ~~20~~ 10 % della Superficie territoriale di intervento.

3. La quantità di servizi come definita al punto 2 deve essere monetizzata fatta salva la quota di aree strettamente necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici, qualora definiti nelle schede per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano contenute nella Sezione 3, o in rapporto agli obiettivi pubblici definiti in via negoziale in fase di redazione della proposta progettuale del piano attutivo.
La superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche necessaria all'ottenimento degli obiettivi pubblici deve essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale o asservite con vincolo perpetuo nei casi eventualmente indicate nelle singole schede regolanti l'attuazione delle previsioni degli ambiti di trasformazione.

4. In caso di intervento mediante Piano Integrato di Intervento non conforme alle indicazioni delle previsioni relative agli ambiti del documento di piano descritti nella Sezione 3 delle presenti norme, oltre alla corresponsione di aree per servizi come quantificate al comma 2 dovrà essere corrisposto uno standard qualitativo da definire in sede di formazione del Piano Integrato di Intervento.

Art. 5.10 - Disciplina dei servizi nei tessuti consolidati del Piano delle Regole

1. Negli ambiti consolidati del Piano delle Regole gli interventi che, in coerenza con le indicazioni normative, prevedono un aumento di Slp oltre l'indice di utilizzazione del suolo indicato nelle tavole del Piano delle Regole, comportano la cessione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche così quantificata:
- per le funzioni residenziali (R), commerciali (T), direzionali (D) e ricettive (H): minimo 80% della Slp realizzabile;
La cessione di aree per servizi come sopra definita deve essere garantita per la sola quota di Slp in incremento.

2. In caso di mutamento della destinazione d'uso produttiva con opere di edifici o di parti di essi, localizzati all'interno degli ambiti consolidati del Piano delle Regole, è fatto obbligo di corrispondere mediante cessione gratuita aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente comma 1.

3. La quantità di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, deve essere monetizzata. In alternativa essa può essere recuperata nelle aree del Piano dei Servizi in funzione della quantità di Slp in incremento.

Titolo IV. Modalità attuative dei servizi

Art. 5.11 - Aree per servizi comunali

1. Le aree del Piano dei Servizi, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali, per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono individuate negli elaborati grafici del Piano dei Servizi

2. A tutte le aree destinate a servizi comunali localizzati di nuova previsione, comprese le aree destinate alla formazione di sedi stradali e percorsi ciclo-pedonali, nonché alle aree per servizi interne all'Ambito di Trasformazione 3.1 limitatamente a quanto previsto nella scheda, sulla base della compensazione urbanistica definita nella Sezione 2 delle presenti norme, è attribuito un indice di edificabilità pari a quello della zona consolidata più vicina. Tale indice di edificabilità dà luogo a diritti edificatori che possono essere utilizzati negli ambiti consolidati e negli ambiti di trasformazione.

3. L'utilizzo a fini compensativi dell'edificabilità espressa dall'area non incide sulla possibilità di realizzazione dei servizi sull'area ceduta al comune da parte di quest'ultimo.

4. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti edificatori di cui al precedente comma 2.
I diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato.
I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

5. Sino all'acquisizione dell'area o alla sua cessione all'Amministrazione Comunale a seguito dell'utilizzo della capacità edificatoria assegnata, su edifici o manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico.

6. Sulle aree così classificate e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che dimostrino titolarità ai sensi dei disposti della vigente normativa sui pubblici appalti e contratti nonché della vigente normativa sui servizi e interventi pubblici locali.
I succitati Soggetti devono:
- provvedere alla realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;
- provvedere alla gestione del servizio insediato secondo i contenuti della concessione.
La convenzione regola i termini temporali, economici e prestazionali della concessione di servizi nel rispetto degli indirizzi amministrativi e dei disposti della vigente normativa sui contratti pubblici. La stessa convenzione disciplina, attenendosi alla regolamentazione vigente sulle opere pubbliche (contratti pubblici, norme tecniche, norme sulla sicurezza, ecc.), lo svolgimento della realizzazione dell'attrezzatura pubblica.
La realizzazione da parte del privato dei servizi nelle aree classificate ai sensi del presente articolo non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini compensativi.

~~*Art. 5.12 - Aree per la formazione di verde con funzione ambientale mediante compensazione urbanistica*~~

Articolo soppresso

~~Nelle aree classificate come Verde con funzione ambientale, a fine compensativo, viene riconosciuto un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,05 mq/mq. L'edificabilità conseguente all'applicazione di tale indice può essere utilizzata per aumentare l'Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) così come individuate e definite dal Piano delle Regole.~~

Art. 5.13 - Aree per servizi di altri enti

1. Le aree del Piano dei Servizi di proprietà di altri enti gestori di servizi pubblici o di uso pubblico e/o collettivo sono individuate sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

2. Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

3. Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi di proprietà di altri enti" non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

Art. 5.14 - Aree per servizi con vincolo di destinazione

1. Concorrono alla formazione dell'offerta di servizi anche i servizi gestiti da privati che assumono valore interesse generale. Le "Aree per servizi con vincolo di destinazione" sono individuate sono individuate nella cartografia di piano con apposita simbologia.

2. Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

3. Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

4. Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di destinazione è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare secondo la classificazione prevista negli elaborati del Piano dei Servizi.

5. La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature può avvenire nelle aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" alle seguenti condizioni:
- gli interventi devono essere oggetto di convenzione e approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata già definitivamente approvati;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la diversa destinazione degli immobili in caso di cessazione del servizio proposto e quantificare, in relazione alla natura dei servizi e delle attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipo-morfologiche.

Art. 5.15 - Aree per servizi negli ambiti di trasformazione

1. Concorrono alla definizione dell'offerta del Piano dei Servizi le superfici da destinare a servizi che derivano dall'attuazione delle previsioni del Documento di Piano relativamente agli ambiti di trasformazione in esso individuati e nelle quantità minime indicate nelle presenti norme. Le aree per servizi negli ambiti di trasformazione, qualora indicate negli elaborati grafici del Documento di Piano", in quanto indicative, non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

2. All'interno degli ambiti di trasformazione, qualora l'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche risultasse necessaria per il completamento e il raggiungimento degli obiettivi definiti per ciascuna area di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente attraverso le procedure espropriative.
In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata. I relativi diritti edificatori rimangono in capo all'Amministrazione Comunale. I diritti edificatori possono essere successivamente ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato.
I proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche.

Titolo V. Disposizioni finali

Art. 5.16 - Norme finali

1. Fino a quando l'Amministrazione Comunale o l'ente pubblico competente o i privati non daranno attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi nelle aree interessate dalle indicazioni del Piano dei Servizi stesso sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e la prosecuzione delle attività in atto.

2. Le aree a servizi interne agli ambiti di trasformazione rimangono destinate a servizi fino all'approvazione degli strumenti attuativi finalizzati all'attuazione delle previsioni previste per gli ambiti di trasformazione stesse. In sede di definizione dello strumento attuativo potrà essere prevista una diversa localizzazione, forma e dimensione dell'area a servizi.

3. Le destinazioni riportate nelle tavole con apposita simbologia secondo la classificazione di cui ai successivi articoli delle presenti norme, hanno valore indicativo e potranno essere variate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi, in ragione dei programmi di intervento comunali o di specifici progetti, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che approvi detti programmi o progetti, senza che per ciò si debba approvare apposita variante al Piano dei Servizi. Parimenti potranno essere variate le specifiche destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente previste negli atti del PGT, con particolare riferimento agli ambiti di trasformazione; in tali casi le relative motivazioni devono essere contenute nella deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

4. Le destinazioni riferite ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico, in quanto finalizzate alla costruzione della rete ecologica e alla struttura di funzionamento complessivo del territorio, non sono modificabili con altre destinazioni.

5. Le aree o gli edifici per servizi inseriti in ambiti di antica formazione devono rispettare, oltre alle indicazioni delle presenti norme, anche le prescrizioni contenute nel Titolo II della Sezione 4 delle presenti norme e le indicazioni contenute nelle tavole P.d.R.4. "Usi e modalità di intervento".

Appendice. Elenco elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. ELABORATI NORMATIVI

- Norme tecniche di attuazione del PGT

2.A. ELABORATI GRAFICI DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Tav. D.P.1 "Posterplan", scala 1:10.000
- Tav. D.P.2 "Carta di sintesi delle previsioni di piano", scala 1:7500
~~- Tav. D.P.3.a "Carta delle previsioni di piano. Dettaglio settore nord", scala 1:2000~~
~~- Tav. D.P.3.b "Carta delle previsioni di piano. Dettaglio settore sud", scala 1:2000~~
- Tav. D.P.3 "Carta delle previsioni di piano", scala 1:2000
~~- Tav. D.P.4.a "Carta delle trasformazioni. Settore nord", scala 1:2000~~
~~- Tav. D.P.4.b "Carta delle trasformazioni. Settore sud", scala 1:2000~~
- Tav. D.P.4 "Carta delle trasformazioni", scala 1:2000
- Tav. D.P.5 "Carta della pianificazione sovracomunale, scala 1:7500
- Tav. D.P. 6 "Carta della sensibilità paesaggistica" scala 1:7500
- Tav. D.P. 7 "Carta della rete ecologica"
- Tav. D.P. 8 "Carta di sintesi dei vincoli", scala 1:10.000

2.B. ELABORATI TESTUTALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

- Relazione di sintesi del quadro conoscitivo e ricognitivo
- Relazione illustrativa del progetto

3.A. ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DEI SERVIZI

~~- Tav. P.d.S.1.a "Classificazione e modalità di intervento. Settore nord", scala 1:2000~~
~~- Tav. P.d.S.1.b "Classificazione e modalità di intervento. Settore sud", scala 1:2000~~
- Tav. P.d.S.1 "Classificazione e modalità di intervento", scala 1:2000

3.B. ELABORATI TESTUALI DEL PIANO DEI SERVIZI

- Relazione illustrativa di sintesi del progetto

4.A. ELABORATI GRAFICI DEL PIANO DELLE REGOLE

- Tav. P.d.R.1.a"Vincoli. Settore nord", scala 1:2.000
- Tav. P.d.R.1.b"Vincoli. Settore sud", scala 1:2.000
- Tav. P.d.R.2. "Usi e modalità di intervento. Intero territorio",
~~- Tav. P.d.R.3.a"Usi e modalità di intervento. Settore nord", scala 1:2.000~~
~~- Tav. P.d.R.3.b"Usi e modalità di intervento. Settore sud", scala 1:2.000~~
- Tav. P.d.R.3 "Usi e modalità di intervento", scala 1:2.000
- Tav. P.d.R. 4.a "Usi e modalità di intervento. Edifici rurali sparsi", scala 1:5.000
- Tav. P.d.R. 4.b "Usi e modalità di intervento. Edifici rurali sparsi", scala 1:5.000
- Tav. P.d.R. 4.c "Usi e modalità di intervento. Nuclei storici", scala 1:2000
- Tav. P.d.R. 4.d "Usi e modalità di intervento. Nuclei storici", scala 1:2000
- Tav. P.d.R. 4.e "Usi e modalità di intervento. Nuclei storici", scala 1:2000

4.B. ELABORATI TESTUALI DEL PIANO DELLE REGOLE

- Relazione illustrativa di sintesi del progetto

5. ELABORATI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- Rapporto Ambientale
- Rapporto Ambientale. Sintesi non tecnica