



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



**- VARIANTE LAVORAZIONE INERTI -**

**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  
 Pec: studioquattro@pec.net

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

progettista: sindaco: segretario:

Lago di Mezzola

VARIANTE GENERALE adottata dal C.C. con delibera n° del  
 VARIANTE GENERALE approvata dal C.C. con delibera n° del

## - DOCUMENTO DI PIANO -

### DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa:	856/CH	allegato:	DN
-----------	--------	-----------	----

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.DN_Disposizioni normative_var.inerti	Settembre '24	VAS	VM	SM	SM	0
All.DN_Disposizioni normative_var.inerti	Novembre '24	ADOZIONE	VM	SM	SM	1

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

## SOMMARIO

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	4
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE.....	4
Art.1 Piano di Governo del Territorio .....	4
Art.2 Campo di applicazione .....	4
Art.3 Prevalenza.....	4
Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi .....	4
Art.5 Norme particolari relative alle distanze.....	10
Art.6 Destinazioni d’uso.....	12
PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	14
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	14
Art.7 Finalità e contenuti del Documento di Piano.....	14
Art.8 Elaborati del Documento di Piano .....	14
Art.9 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione.....	14
TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO.....	15
Art.10 Unità di Paesaggio.....	15
Art.11 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio .....	15
Art.12 Paesaggio delle criticità – ambiti di degrado .....	16
Art.13 Tavola dei vincoli.....	16
Art.14 Norma generale sul paesaggio.....	16
Art.15 Rete ecologica.....	17
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	17
Art.16 Ambiti di trasformazione .....	17
Art.17 Flessibilità degli ambiti di trasformazione .....	21
PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI .....	22
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	22
Art.18 Finalità del Piano dei Servizi.....	22
Art.19 Definizione dei servizi .....	22
Art.20 Contenuti ed elaborati costitutivi .....	22
Art.21 Effetti e durata dei vincoli.....	22
Art.22 Deroghe - Permesso di costruire per opere pubbliche.....	23
Art.23 Parametri ed indici urbanistici .....	23
Art.24 Dotazione di aree a servizi .....	23
TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI .....	24

Art.25	Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina.....	24
Art.26	Transitorietà dell'uso del suolo.....	24
Art.27	Compensazione urbanistica.....	24
Art.28	Disciplina relativa alla rete ecologica comunale.....	24
Art.29	Urbanizzazione del territorio a livello comunale.....	25
PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE.....		27
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE.....		27
Art.30	Contenuti ed elaborati costitutivi.....	27
Art.31	Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico.....	27
Art.32	Parcheggi.....	28
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....		29
Art.33	Strumenti di attuazione del Piano delle regole.....	29
Art.34	Utilizzazione degli indici fondiari.....	29
Art.35	Norme generali per i piani attuativi.....	29
Art.36	Zone di recupero.....	30
Art.37	Programmi Integrati di Intervento.....	30
Art.38	Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica.....	30
Art. 39	Asservimento dell'area impegnata.....	30
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D’USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....		31
Art.40	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina.....	31
Art.41	NA - Nucleo di antica formazione.....	32
	CATEGORIA C1 - Restauro.....	33
	CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo.....	33
	CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa.....	34
	CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia.....	35
	CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica.....	35
Art.42	NR – Nucleo rurale.....	38
Art.43	CR – Zona dei crotti.....	40
Art.44	T1 – Tessuto urbano saturo.....	42
Art.45	T2 - Tessuto urbano di completamento.....	44
Art.46	T3 - Tessuto produttivo esistente e di ampliamento.....	47
Art.47	T4 - Tessuto produttivo lavorazione di inerti.....	49
Art.47 bis	Aree di deposito e lavorazione inerti.....	50
Art.48	T5 -Tessuto turistico ricettivo, terziario.....	52
Art.49	T6 - Tessuto tecnologico.....	54

Art.50	ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune .....	55
Art.51	ST2 - Attrezzature private di interesse comune.....	56
Art.52	RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale .....	57
Art.53	AG1 – Ambiti agricoli strategici.....	58
Art.54	AG2 – Aree agricole comunali.....	61
Art.55	AG3 – Aree agricole di versante.....	64
Art.56	RC - Rispetto cimiteriale.....	66
Art.57	NF – Naturalità Fluviale.....	67
TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO.....		68
Art.58	Norma generale sul paesaggio.....	68
Art.59	Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico .....	68
Art.60	Cartellonistica stradale .....	69
TITOLO V - AMBITI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TECNOLOGICO .....		69
Art.61	Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica .....	69
Art.62	Zone per installazione impianti di telecomunicazione .....	70
Art.63	Convenzione di garanzia anti-inquinamento .....	70
Art.64	Fascia di rispetto per gli impianti di depurazione .....	70
TITOLO VI - NORME EDILIZIE DI INTERESSE GENERALE .....		70
Art.65	Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti .....	70
Art.66	Autorimesse private.....	71
Art.67	Fabbricati accessori.....	71
Art.68	Fabbricati in disfacimento.....	72
Art.69	Recinzioni .....	72
Art.70	Barriere Architettoniche .....	73
Art.71	Area Ferroviaria.....	74
TITOLO VII - ATTIVITA' COMMERCIALI.....		74
Art.72	Definizione delle attività commerciali .....	74
Art.73	Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali .....	74
Art.74	Localizzazione delle attività commerciali.....	74
Art.75	Aree per servizi e parcheggi a servizio delle attività commerciali.....	75
TITOLO VIII - NORME FINALI .....		75
Art.76	Norme finali .....	75

## PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

#### Art.1 Piano di Governo del Territorio

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

#### Art.2 Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del P.G.T. oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi oltre che una semplicità di consultazione. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del P.G.T.

#### Art.3 Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del P.G.T., prevalgono:

- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azionamento del P.G.T., e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

#### Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del P.G.T. utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

##### 4.1 - ST - superficie territoriale (misurata in mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

*La superficie territoriale (ST) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.*

#### 4.2 - SF - Superficie fondiaria (misurata in mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

*La superficie fondiaria (SF) è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strada o spazi pubblici e di uso pubblico.*

*La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.*

#### 4.3 - IT - Indice di edificabilità territoriale (misurato in mc. /mq.)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

*Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie territoriale (ST), come sopra definita, e può essere espresso in:*

*mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie territoriale*

*mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie territoriale.*

#### 4.4 - IF - Indice di edificabilità fondiaria (misurato in mc. /mq.)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

*Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie fondiaria (SF) come sopra definita e può essere espresso in:*

*mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie fondiaria*

*mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie fondiaria.*

#### 4.5 - CU - carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

#### 4.6 - DT - dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

#### 4.7 - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### 4.8 - SCOP - superficie coperta (misurata in mq.)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 1,50.

*Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerare nella loro interezza. Nella verifica della SC si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica.*

Tra gli sporti da considerare si deve comprendere la gronda.

#### 4.9 - SP - superficie permeabile (misurata in mq.)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

*Può essere computata quale superficie permeabile l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.*

#### 4.10 - IPT/IPF - indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

#### 4.11 - IC - indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

#### 4.12 - STOT - superficie totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

#### 4.13 - SL - superficie lorda (misurata in mq.)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA). Per gli interventi negli edifici esistenti, lo scomputo delle murature e delle strutture orizzontali consentito dalla norma, non può essere utilizzabile per la realizzazione di volumetrie aggiuntive.

#### 4.14 - SU - superficie utile (misurata in mq.)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

#### 4.15 - SA - superficie accessoria (misurata in mq.)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali, i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiori a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m. 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costruiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticali quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.
- I locali seminterrati aventi sporgenza massima dal terreno naturale non superiore a 1 m. misurato dall'estradosso del solaio di piano terra.

#### 4.16 - SC - superficie complessiva (misurata in mq.)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SCC = SU + 60\% SA$ ).

#### 4.17 - SCAL - superficie calpestabile (misurata in mq.)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

#### 4.18 - sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a m. 1,50.

#### 4.19 - VT - volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

#### 4.20 - piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

#### 4.21 - piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

(Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017).

#### 4.22 - piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

#### 4.23 - sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

#### 4.24 - soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

#### 4.25 - numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

#### 4.26 - altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

#### 4.27 - altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

#### 4.28 - altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

#### 4.29 - altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

#### 4.30 - distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

#### 4.31 - volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

#### 4.32 - edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

#### 4.33 - edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### 4.34 - pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

#### 4.35 - balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### 4.36 - ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

#### 4.37 - loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

#### 4.38 - pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

#### 4.39 - portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

#### 4.40 - terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### 4.41 - tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### 4.42 - veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

#### 4.43 - superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

#### 4.44 - AU - altezza urbanistica

È la distanza (misurata come altezza media delle fronti) fra la quota del piano di campagna (terreno naturale) o del terreno sistemato se più basso, e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano o la media delle altezze all'intradosso dell'ultimo piano o con soffitto inclinato o a mansarda.

Nel caso dei tetti in legno la misura deve essere effettuata all'intradosso dell'assito interno.

Per gli edifici a gradoni l'altezza massima dovrà essere verificata per singolo corpo di fabbrica.

Per gli interventi relativi alle nuove costruzioni da realizzare in ambiti già urbanizzati, dove precedenti interventi hanno definito la "quota 0 di riferimento" (quota dell'intradosso del piano terra) rispetto alla viabilità principale o comunque con consistenti modifiche del terreno naturale, è facoltà della proprietà richiedere di attestare la costruzione in relazione alle preesistenze, per permettere un migliore inserimento paesistico ed un corretto rapporto tra edifici contermini.

Il progetto deve essere corredato da un rilievo plani-altimetrico dell'area di intervento e del contesto circostante che consente di definire una corretta quota di riferimento che sarà vagliata e approvata dal responsabile del servizio.

#### 4.45 - VU - volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

### **Art.5 Norme particolari relative alle distanze**

#### 5.1 - DS - distanza dalle strade (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di autoveicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale diversa profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del P.G.T

La distanza minima dalle strade deve essere rispettata anche per le strade di progetto indicate nel Piano dei servizi e riferita all' effettivo stato dei luoghi.

#### 5.2 - DC - distanza dai confini (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m 5.

Tra i confinanti sono consentiti reciproci accordi, definiti con scrittura privata registrata, volti ad ottenere la seguente concessione ad una delle due parti:

- diritto di costruire, in deroga, ad una distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi consentiti; con l'impegno della controparte di costruire, in futuro, ad una distanza maggiore dai confini, affinché sia rispettata la distanza minima tra gli edifici prevista per legge e secondo le prescrizioni del tessuto urbano o area di apparenza indicati dalle relative Disposizioni Normative.

I piani interati possono essere realizzati in tutte le zone, a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini. Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto al confine una distanza minima di m. 5 mentre per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10.

#### 5.3 - DF - distanza tra fabbricati (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto tra pareti finestrate antistanti.

È facoltà di costruire in aderenza tra due fabbricati, in periodi non contestuali, nel caso in cui sull'edificio esistente non siano presenti vedute così come definite al comma precedente.

Nel Nucleo di Antica Formazione NR, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli (escluso le concimaie), debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente residenziali almeno m. 100,00.

Per quanto riguarda gli ampliamenti, le distanze di cui al comma precedente, devono essere mantenute esclusivamente per i fabbricati destinati al ricovero degli animali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

#### 5.4 - Distanza dei fabbricati dalle zone omogenee (misurata in ml.)

I nuovi fabbricati e gli ampliamenti devono essere costruiti ad una distanza di almeno m. 1,5 dai limiti di zona omogenea diversa da quella in cui devono essere realizzati.

#### 5.5 - Distanza dei fabbricati dalle strade (misurata in ml.)

All'esterno del centro abitato gli interventi devono rispettare i contenuti del Codice della strada – Decreto legislativo 285/92 e in particolare l'art. 26 del regolamento di esecuzione n° 495/92.

## **Art.6 Destinazioni d'uso**

### 6.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del P.G.T. individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, d'interesse pubblico o generale. Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse, indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni di più locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

#### 6.1.1 - Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

#### 6.1.2 - Residenza

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### 6.1.3 - Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali e artigianali volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni, ivi compresa la ricerca, e le attività di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale e artigianale è compatibile la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

Sono escluse le attività di logistica o autotrasporto incidenti su una superficie territoriale superiore ai 5.000 mq.

#### 6.1.4 - Attività artigianale di servizio

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### 6.1.5 - Attività del settore terziario

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### 6.1.6 - Attività del settore commerciale

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di P.G.T. distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita compresa tra mq. 151 e 800) e di tipo 2 (superficie di vendita compresa tra mq. 801 e 1500), le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### 6.1.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio.

Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

L'albergo diffuso è un'impresa ricettiva alberghiera situata in un unico centro abitato, formata da più stabili vicini fra loro, con gestione unitaria e in grado di fornire servizi di standard alberghiero a tutti gli ospiti ed è consentito in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui è ammessa l'attività ricettiva alberghiera e non alberghiera.

#### 6.1.8 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica e i servizi gestiti, anche indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature e i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite per mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi e individuate da specifica tavola.

#### 6.1.9 – Edilizia residenziale pubblica

In tutte le zone B e C, l'Amministrazione Comunale può concedere, ai sensi dell'art.51 della L.22.10.1971, n.865, un indice aggiuntivo per edilizia residenziale pubblica in particolare rivolta agli addetti alle attività economiche e di servizio, sulla base di una convenzione che ne disciplini i criteri di assegnazione a soggetti che abbiano i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia residenziale pubblica; la convenzione disciplina i prezzi vendita o eventuali canoni di locazione, nonché la durata non inferiore a 30 anni.

## PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

### TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art.7 Finalità e contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitativo, determina le politiche di intervento, individua gli ambiti di trasformazione determinandone gli indici urbanistico-edilizi di massima, le destinazioni funzionali e le modalità di attuazione.

#### Art.8 Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

All. RV: Relazione tecnica di variante

All. DN: Disposizioni normative

All.R: Relazione tecnica variante lavorazione inerti

All. A1\_Relazione tecnica

All. A3\_Rapporto con la pianificazione regionale

All. A4\_Schedatura nuclei di antica formazione e nuclei a monte

Tav. 1A: Inquadramento geografico (\*)

Scala 1:25.000

Tav\_DP 2: Uso del suolo ad orientamento vegetazionale

Scala 1:10.000

Tav\_DP 5: Tavola dei vincoli

Scala 1:10.000

TAV\_DP 6: Unità tipologiche del paesaggio

Scala 1:10.000

TAV\_DP 7: Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio

Scala 1:10.000

Tav\_DP 8: Carta eco paesistica e rete ecologica

Scala 1:10.000

TAV. DP 9a\_Tavola delle previsioni di piano

Tavola generale

Scala 1: 10.000

TAV. DP 9b\_Tavola delle previsioni di piano

Ambiti urbani

Scala 1: 5.000

(\*) Tavole PGT vigente approvato settembre 2011

#### Art.9 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

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

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

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

## TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO

### Art.10 Unità di Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella tavola Tav\_DP 6: Unità tipologiche di paesaggio, l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTR e del PTCP.

Gli indirizzi normativi di riferimento sono i seguenti:

#### Paesaggio delle energie di rilievo –

Gli interventi devono essere orientati alla difesa degli elementi di naturalità dei luoghi ed al mantenimento dei caratteri geomorfologici e strutturali del paesaggio salvaguardando il paesaggio sommitale e i suoi elementi costitutivi.

Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.

Devono essere mantenuti gli insediamenti antropici esistenti e le attività economiche connesse con l'agricoltura ed il turismo esistenti.

#### Paesaggio di versante –

Deve essere mantenuta la struttura paesistica dei luoghi e della diversità di paesaggio costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti dei versanti, anche attraverso interventi di manutenzione del territorio eseguiti a tale scopo.

Il Piano delle Regole individua le metodologie di intervento dei maggenghi e nei nuclei rurali esistenti al fine di favorire le fruizioni dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche storiche e paesistiche.

#### Paesaggio di fondovalle –

Gli interventi devono essere orientati alla conservazione degli elementi lineari del paesaggio agrario tradizionale quali fossi, canali, merette, filari di alberature, sentieri e strade interpoderali, limitando la realizzazione di serre ed altri manufatti similari.

All'interno del sistema insediativo consolidato il Piano delle Regole introduce norme tese a favorire la riqualificazione dell'assetto urbanistico e il recupero del patrimonio edilizio.

#### Paesaggio delle acque superficiali –

Gli interventi devono essere orientati alla tutela ed alla conservazione del paesaggio lacuale, delle sponde, delle zone umide e della vegetazione ripariale.

Gli ambiti di degrado identificati nella tavola Tav\_DP 7: Sensibilità paesistica ed elementi del paesaggio, devono essere riqualificati con interventi di rinaturalizzazione e/o con destinazioni d'uso compatibili con la naturalità dei luoghi.

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

### Art.11 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio

Il Documento di piano identifica nella tavola Tav\_DP 7: Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio, anche in attuazione agli indirizzi del PTCP, sia elementi costitutivi del paesaggio in relazione alle tavole 4 del PTCP che una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.

La tavola identifica inoltre gli ambiti di criticità paesistica, i cui indirizzi normativi sono riportati nell'articolo che segue.

#### **Art.12 Paesaggio delle criticità – ambiti di degrado**

Il Documento di piano identifica nelle tavole Tav\_DP 6: Unità tipologiche di paesaggio e Tav\_DP 7: Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio, gli ambiti criticità paesistica ed i paesaggi delle criticità, ridefinendo con il criterio della maggior definizione, i contenuti del PTCP.

In questi ambiti il Documento di Piano prescrive interventi di recupero ambientale e paesaggistico, che devono essere eseguiti contestualmente ad interventi di nuova costruzione e/o di recupero degli edifici esistenti riguardanti opere di ristrutturazione e/o di ampliamento. Il Piano delle regole definisce con maggior dettaglio le modalità di esecuzione della norma indicata nel presente articolo.

#### **Art.13 Tavola dei vincoli**

Il Documento di Piano riporta nella tavola Tav\_DP 5: Tavola dei vincoli, il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto. L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

La tavola Tav\_DP 5: Tavola dei vincoli, riporta le distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti determinate secondo le indicazioni di cui al decreto Ministero dell'Ambiente del 29 maggio 2008.

#### **Art.14 Norma generale sul paesaggio**

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav\_DP 7: Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio e nello specifico capitolo della relazione.

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

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

A tutela del paesaggio deve essere evitata la posa dei pannelli fotovoltaici nelle aree libere e verdi e potrà essere consentita soltanto sui tetti dei fabbricati al di fuori dai centri storici.

Gli interventi nel territorio comunale devono rispettare i criteri e gli indirizzi specifici dettati dagli artt. 17 e 19 del Piano Territoriale Regionale.

**Art.15 Rete ecologica**

Il Documento di Piano identifica la rete ecologica comunale nella Tav\_DP 8: Carta eco paesistica e rete ecologica, che riporta i contenuti della pianificazione sovraordinata adattandola alla scala comunale ed integrando le previsioni con nuovi elementi di carattere comunale.

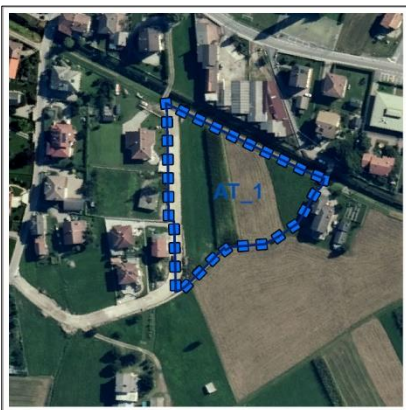
La rete ecologica comunale introduce un nuovo corridoio in località "Pasquè e Ponte nave", che consente la connettività ambientale in un luogo importante per le caratteristiche orografiche e ambientali dei luoghi, oltre che una rilettura del corridoio fluviale lungo il fiume Mera, che si amplia fino a divenire un collegamento della rete comunale con la riserva del Pian di Spagna e con il territorio dell'alto lago. Le aree agricole strategiche e i varchi inedificabili previsti nelle tavole del documento di piano costituiscono aree di supporto della rete ecologica di valenza ambientale ed ecosistemica, in particolare quelle relative alla piana, poste in connessione diretta con la ZSC Piano di Chiavenna, la ZSC del Pian di Spagna e con i corridoi ecologici individuati. Il Piano dei Servizi introduce norme che garantiscono il mantenimento della continuità della rete ecologica tese ad evitare trasformazioni che possano compromettere le condizioni di naturalità e di funzionalità ecosistemica, nel rispetto delle attività antropiche esistenti.

La tavola Tav\_DP 8: Carta eco paesistica e rete ecologica evidenzia anche gli elementi di criticità per la rete ecologica per i quali si rende necessario attivare azioni di recupero ambientale.

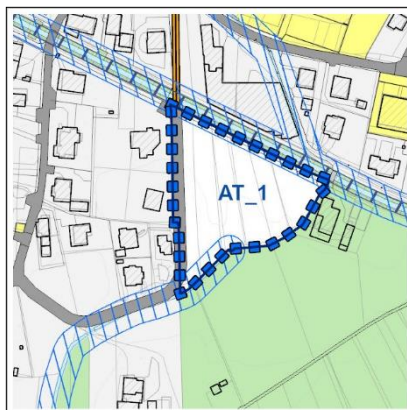
**TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE****Art.16 Ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano identifica nella tavola Tav\_DP 9a: Tavola delle previsioni di piano e nella tavola Tav\_DP 9b: Tavola delle previsioni di piano gli ambiti di trasformazione riguardanti l'insieme delle aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 2 lettera e) dell'art. 8 legge 12/2005. Nelle tabelle che seguono sono riportati gli ambiti di trasformazione individuati come sopra indicato, con la relativa normativa di riferimento. Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nella definizione degli ambiti di trasformazione attraverso la pianificazione attuativa, si fa riferimento a quanto contenuto all'art. 4 delle Disposizioni Normative del Piano delle Regole del P.G.T.

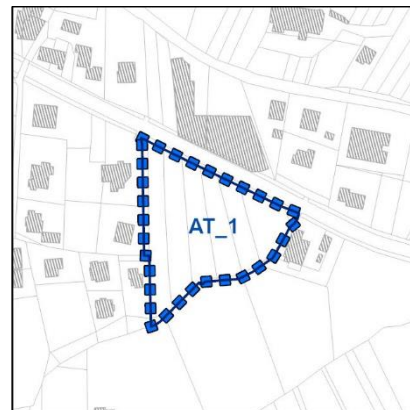
**SCHEDA N.1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT\_1 - Somaggia**



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano  
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale  
(scala 1:5.000)

**IDENTIFICAZIONE AREA**

COMUNE	Somaggia
LOCALIZZAZIONE	Via Dell' Orto
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2b_fattibilità con modeste limitazioni. Ambito di fondovalle Reticolo idrico minore
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 2 – Sensibilità bassa

**ESTENSIONE**

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	6.865 (diverso dalle metrature vigenti per adeguamento cartografia)
-----------------------------------	---

**OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Sviluppo degli insediamenti residenziali della frazione con razionalizzazione della viabilità di accesso.

**PARAMENTRI URBANISTICI**

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali, terziarie, commerciali e professionali
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Tutte le altre
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice fondiario: mc. /mq. 0,8</li> <li>- Rapporto di copertura: 30%</li> <li>- Numero di piani fuori terra: 2</li> </ul>
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Definiti dal piano attuativo nel rispetto dei minimi di legge.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo.

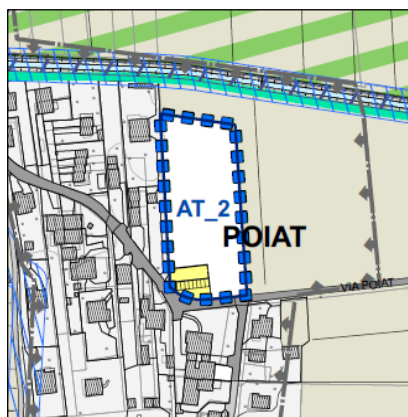
**ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO**

L'ambito si colloca ai margini dell'abitato in un'area pianeggiante. Devono essere limitati i movimenti di terra e le quote di riferimento dei nuovi fabbricati non devono essere superiori a m 1 rispetto il terreno naturale.

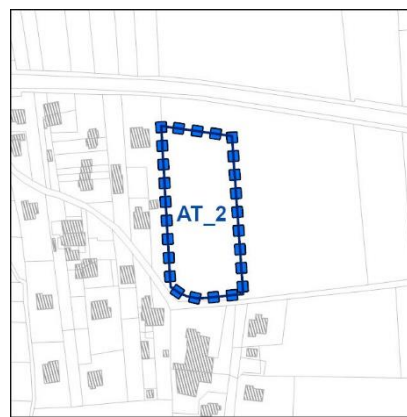
**SCHEDA N.2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT\_2 – Poiat**



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano  
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale  
(scala 1:5.000)

**IDENTIFICAZIONE AREA**

COMUNE	Samolaco
LOCALIZZAZIONE	Loc. Poiat
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3c_fattibilità con consistenti limitazioni. Versanti e terrazzi ad elevata pendenza. Ambito centro edificato fascia PAI B
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 4 – Sensibilità elevata

**ESTENSIONE**

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	5.107 (diverso dalle metrature vigenti per adeguamento cartografia)
-----------------------------------	---

**OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Sviluppo di edilizia residenziale e convenzionata in aree di proprietà comunali.

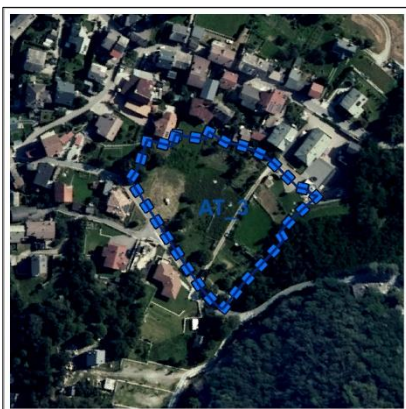
**PARAMENTRI URBANISTICI**

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali e relativi accessori.
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Tutte le altre
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice fondiario: mc. /mq. 0,8</li> <li>- Rapporto di copertura: 40%</li> <li>- Numero di piani fuori terra: 2</li> </ul>
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Definiti dal piano attuativo nel rispetto dei minimi di legge.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

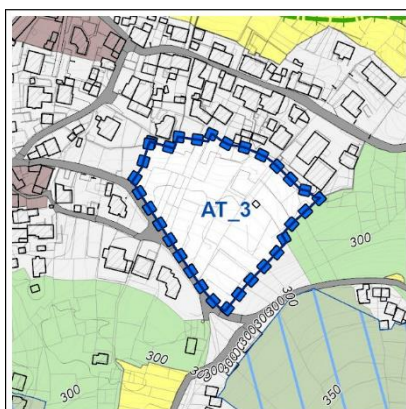
**ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO**

L'ambito si colloca ai margini dell'abitato in un'area pianeggiante. Devono essere limitati i movimenti di terra e le quote di riferimento dei nuovi fabbricati non devono essere superiori a m 1 rispetto il terreno naturale.

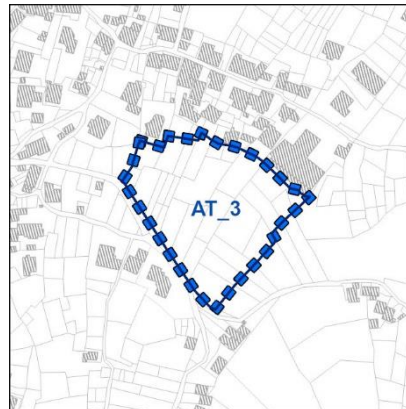
**SCHEDA N.3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT\_3 – S. Pietro**



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano  
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale  
(scala 1:5.000)

**IDENTIFICAZIONE AREA**

COMUNE	Samolaco
LOCALIZZAZIONE	Via ai Crotti
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a_fattibilità con modeste limitazioni. Ambito di conoide.
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 2 – Sensibilità bassa

**ESTENSIONE**

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	7.839 (diverso dalle metrature vigenti per adeguamento cartografia)
-----------------------------------	---

**OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Sviluppo degli insediamenti residenziali della frazione con razionalizzazione della viabilità di accesso.

**PARAMENTRI URBANISTICI**

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali, terziarie, commerciali e professionali.
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Tutte le altre
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice fondiario: mc. /mq. 0,8</li> <li>- Rapporto di copertura: 30%</li> <li>- Numero di piani fuori terra: 2</li> </ul>
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Definiti dal piano attuativo nel rispetto dei minimi di legge.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

**ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO**

L'ambito si colloca in continuità con l'abitato della frazione S. Pietro in un'area acclive. Il P.A. deve rispettare la morfologia dei luoghi cercando un inserimento dei fabbricati aderente alle quote altimetriche dei terreni esistenti, evitando emergenze eccessive rispetto allo stato dei luoghi.

**Art.17 Flessibilità degli ambiti di trasformazione**

Costituiscono una variante al documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- Modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione riportati nella tavola Tav\_DP 9a: Tavola delle previsioni di piano e nella tavola Tav\_DP 9b: Tavola delle previsioni di piano nel limite massimo del 15% in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.
- Nella fase di predisposizione del Piano attuativo negli ambiti di trasformazione AT2 a destinazione edilizia convenzionata, il Comune può prevedere incrementi volumetrici, rispetto agli indici previsti nel precedente art. 16, sulla base delle tipologie edilizie previste, fino ad un aumento massimo del 15% delle volumetrie assegnate dalla norma.

## PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

### TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

#### **Art.18 Finalità del Piano dei Servizi**

In applicazione di quanto disposto dall'art.9 della L.R.11.3.2005, n.12, il Piano dei Servizi persegue la finalità di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, unitamente alle aree destinate ad accogliere insediamenti di edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde ed i corridoi ecologici, al servizio delle funzioni insediate e di quelle previste.

Esso tiene conto delle dotazioni già esistenti, di proprietà sia pubblica che privata, e individua quelle di nuova previsione, sulla base del fabbisogno dell'utenza complessiva ipotizzata, dettando le modalità della loro realizzazione.

#### **Art.19 Definizione dei servizi**

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche private, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

#### **Art.20 Contenuti ed elaborati costitutivi**

Il Piano dei Servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

All. B1: Relazione tecnica e catalogo dei servizi esistenti

Tav\_PS 1 \_Tavola dei servizi esistenti e di progetto

scala 1:5.000

Piano Urbano generale del Sottosuolo (vigente)

#### **Art.21 Effetti e durata dei vincoli**

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblica Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione.

È comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.

#### **Art.22 Dereghe - Permesso di costruire per opere pubbliche**

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 06/06/2001 n. 380, i poteri di deroga possono essere esercitati esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art. 14 del DPR stesso.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

#### **Art.23 Parametri ed indici urbanistici**

I parametri e gli indici urbanistici/edilizi cui devono essere riferiti gli standard e le dotazioni minime di aree pubbliche sono definiti dall' art. 4 delle presenti Disposizioni Normative.

I servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione sono indicati nella scheda dei singoli ambiti di trasformazione di cui agli art. 16 delle presenti Disposizioni Normative.

#### **Art.24 Dotazione di aree a servizi**

Le aree a servizi comunali sono costituite dall'insieme delle aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano dei Servizi ed indicate nelle specifiche disposizioni di attuazione del Documento di Piano e del Piano delle Regole; le loro previsioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.

La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante calcolata sulla base del parametro di 150 mc. /abitante.

La dotazione di aree per le destinazioni produttive, industriali e/o artigianali di qualsiasi natura è prevista nella misura minima del 10% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione di aree per le destinazioni di carattere commerciale, terziario ed assimilabile è prevista nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento.

Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla Tav\_PS 1: Tavola dei servizi esistenti e di progetto.

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi comprese l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

La localizzazione della zona a standard negli Ambiti di Trasformazione, Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati, è indicativa e può essere indicata in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo o P.C.C.

## **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI**

### **Art.25 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina**

Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole nelle tavole di riferimento, individuano gli ambiti territoriali che assicurano una dotazione globale di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, costituenti le aree atte a soddisfare le esigenze rilevate sul territorio, classificate come segue:

ST1 – Attrezzature pubbliche di interesse comune

ST2 – Attrezzature private di interesse comune

Gli articoli 50, 51 della Disciplina del Piano delle Regole definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento e divengono parte integrante del Piano dei Servizi.

Pe quanto attiene alle attrezzature religiose si fa riferimento agli artt. 70, 71 e 72 della Legge Regionale 12/2005 e al comma 3bis dell'art. 52 della sopra citata legge.

### **Art.26 Transitorietà dell'uso del suolo**

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T..

### **Art.27 Compensazione urbanistica**

In applicazione all'art. 11 della l.r. 12/2005 alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su altre aree edificabili individuate nel Piano delle Regole.

Nelle norme relative alle singole zone sono individuati i parametri edilizi di riferimento.

### **Art.28 Disciplina relativa alla rete ecologica comunale**

La rete ecologica comunale individua gli elementi identificativi della REC, individuati in coerenza con quanto previsto dalla rete ecologica regionale e dalla rete ecologica provinciale.

- Gli elementi costitutivi della rete ecologica regionale riguardano le individuazioni degli elementi di primo livello e di secondo livello nonché i varchi della RER riportati nel Piano Territoriale Regionale. In questi contesti devono essere mantenuti gli ecosistemi esistenti con particolare riguardo alla tutela degli habitat e devono essere promosse forme di connessione ecologica evitando insediamenti che ostacolano il raggiungimento di questi obiettivi.

- Gli elementi della rete ecologica provinciale comprendono i nodi rappresentati dalla ZSC esistente ed i corridoi di connettività nei quali devono essere vietati interventi che ostacolano il ruolo di connessione in particolare nel corridoio posto a sud verso il Lago di Mezzola ed il Pozzo di Riva.

**In questi contesti non possono essere realizzate recinzioni continue che ostacolano la libera circolazione di animali selvatici.**

- Gli elementi della rete ecologica comunale riguardano i corridoi ecologici di interesse locale ed i corridoi fluviali di interesse locale, introdotti per dare continuità al territorio della ZSC e migliorare la connettività

delle zone di tutela soprattutto in direzione sud nelle aree di collegamento con il lago di Mezzola e con i territori dell'Alto Lago posti in continuità con la riserva naturale del Pian di Spagna e del Lago di Mezzola.

**In questi ambiti devono essere valutati i possibili interventi con l'obiettivo di favorire le connessioni e di evitare interventi di frammentazione della rete ecologica, conservando la naturalità dei luoghi.**

In particolare non è consentita la realizzazione di recinzioni fisse (tranne quelle a servizio di abitazioni e di strutture agrarie esistenti) e l'esecuzione di interventi che comportano la trasformazione dei suoli quali le bonifiche, i movimenti di terra ed in generale in grado di compromettere le condizioni esistenti di naturalità e/o di funzionalità ecosistemica.

#### **Art.29 Urbanizzazione del territorio a livello comunale**

Le urbanizzazioni primarie costituiscono l'insieme dei servizi tecnologici atti a rendere trasformabile un'area ed a dotarla delle strutture indispensabili alla utilizzazione degli insediamenti; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- strade pedonali e veicolari;
- spazi di sosta;
- spazi di verde attrezzato elementare;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- pubblica illuminazione;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e cabine secondarie di trasformazione;
- rete di distribuzione del gas;
- rete di distribuzione del servizio telefonico.
- rete di trasmissione dati telematici.

Le urbanizzazioni secondarie costituiscono l'insieme dei servizi atti ad integrare gli insediamenti ed a soddisfare le domande di attrezzature destinate all'istruzione, all'assistenza, alle relazioni sociali ecc.; esse comprendono le seguenti infrastrutture:

- Istruzione:
  - asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo.
- Attività collettive a livello comunale:
  - centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili.
- Attrezzature collettive
- Attrezzature collettive religiose
- Verde pubblico:
  - verde attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive.
- Parcheggi pubblici.

Le opere di urbanizzazione per gli insediamenti industriali ed artigianali non possono essere definite a priori essendo legate di volta in volta a fattori diversi, quali la morfologia del territorio, l'ambiente naturale, la concentrazione ed il numero degli addetti, le tecnologie di lavorazione, i tipi di scarico, ecc.; pertanto vengono indicati sommariamente alcuni elementi:

- strade di collegamento della zona
- impianti di depurazione
- cabine di trasformazione elettrica e rete di distribuzione dell'energia elettrica
- collettori principali di fognatura

- spazi esterni per la sosta
- mense, locali di soggiorno diurno, servizi sanitari

I singoli casi dovranno essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti Disposizioni Normative e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'art. 216 del Testo Unico delle Leggi sanitarie e del decreto del 5 settembre 1994 sull'elenco delle industrie insalubri.

Nelle aree di proprietà privata destinate a strade e piazze di nuova formazione e sulle aree da acquisire per la realizzazione di attrezzature e servizi pubblici in conformità alle previsioni del P.G.T., l'Amministrazione Comunale ha la facoltà, adottando le normali procedure espropriative ed imponendo le servitù previste dalle leggi in vigore, di costruire condutture e manufatti sotterranei (fognatura, acquedotto, canalizzazioni per i cavi elettrici e telefonici e simili) o di eseguire opere preparatorie agli interventi di urbanizzazione programmati, anche prima dell'attuazione generalizzata del P.G.T. nelle località interessate.

## PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

### TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

#### Art.30 Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Le Disposizioni Normative del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 11 marzo 2005 N°12.

Per le zone rappresentate in scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio; nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole e delle presenti Disposizioni Normative, prevalgono le seconde.

Le attività che comportano trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale sono soggette alle prescrizioni delle presenti Disposizioni Normative e per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

Tav_PR 1a: Tavola di progetto	Tavola generale	scala 1:10.000
Tav_PR 1b: Tavola di progetto	Ambiti urbani	scala 1:5.000
Tav_PR 1c: Tavola di progetto	S. Pietro	scala 1:2.000
Tav_PR 1d: Tavola di progetto	Era-Casenda	scala 1:2.000
Tav_PR 1e: Tavola di progetto	Somaggia	scala 1:2.000
Tav_PR 1f: Tavola di progetto	Giumello	scala 1:2.000
Tav_PR 2a: Nuclei di antica formazione e nuclei a monte		
Gradi di intervento	Casenda-Vigazzuolo-Fontanedo-Montenuovo-Ronco-Basone	scala 1:500
Tav_PR 2b: Nuclei di antica formazione e nuclei a monte		
Gradi di intervento	Schenone-Era-Luoghi-Piazza Caprara-Paiedo-Santa Teresa-S. Andrea	scala 1:500
Tav_PR 2c: Nuclei di antica formazione e nuclei a monte		
Gradi di intervento	Nogaredo-Piazzo-Borlasca-Overina-S. Pietro-Deserto-Bianchi-Monastero	scala 1:500
Tav_PR 3a: Carta del consumo di suolo_ 2021		scala 1:10.000
Tav_PR 3b: Carta del consumo di suolo_ 2024		scala 1:10.000
Tav_PR 4: Carta del consumo di suolo_QUALITA' DEI SUOLI LIBERI		scala 1:10.000

#### Art.31 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato per gli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità ed i contenuti dei cui all'art. 40 della L.R. 12/2005.

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate all'art. 7 del DPR 06/06/2001 n. 380.

Le strutture alberghiere e ricettive sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

### **Art.32 Parcheggio**

Le aree da riservare a parcheggio per le autovetture ai sensi delle presenti Disposizioni Normative sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a mq. 13. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta per un'autovettura avente superficie minima pari a mq. 13 e larghezza minima m. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a m. 5.

#### EDILIZIA RESIDENZIALE

Per ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.

Di tali aree almeno il 30% con un minimo di un posto auto ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione preferibilmente ortogonalmente alla strada o con localizzazione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Dall'obbligo di cui al comma precedente sono esclusi gli ampliamenti dei fabbricati esistenti alla data di approvazione del Piano delle Regole.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno un'autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi dovranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati; la soluzione alternativa di diversa localizzazione o di monetizzazione deve essere deliberata dall'amministrazione comunale.

#### EDILIZIA NON RESIDENZIALE

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- Insediamenti direzionali ed uffici: 50% della superficie lorda di pavimento di cui almeno 1/2 all'esterno della recinzione
- Insediamenti commerciali: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento o frazioni inferiori per unità commerciali di superficie minore di 400 mq.; almeno l'80% della superficie sopra determinata deve essere all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio della Amministrazione Comunale.
- Alberghi e pensioni: 1 mq. ogni 10 mc. oltre a un posto auto ogni due camere, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

- Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili: 1 mq. ogni mq di SIp, di cui almeno l'80% esterno alla recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Zone industriali o artigianali: 20 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 20% esterno alla recinzione.
- Campeggi: 15 mq. ogni piazzola autorizzata.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **Art.33 Strumenti di attuazione del Piano delle regole**

Il Piano delle Regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti di attuazione del P.G.T. sono:

- Strumento urbanistico preventivo
- Intervento edilizio diretto.

Lo strumento urbanistico preventivo si attua mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata previsti e disciplinati dalla Legge obbligatoriamente nelle zone del territorio comunale specificatamente identificate nelle tavole del Piano delle Regole e del Documento di Piano.

In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto lo strumento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto mediante titolo abilitativo e/o atto concertativo (Permesso di Costruire Convenzionato) previsti e disciplinati dalla Legge.

Nelle zone dove è prescritto lo strumento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione, si applica l'intervento edilizio diretto.

### **Art.34 Utilizzazione degli indici fondiari**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altri Permessi di Costruire sulle superfici stesse tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; sono fatti salvi i casi di demolizione e ricostruzione.

Qualora un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini tranne le interruzioni di continuità dovute a mulattiere o sentieri, salvo quanto previsto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

### **Art.35 Norme generali per i piani attuativi**

Gli interventi in ambito di trasformazione devono essere preceduti dalla predisposizione di un P.A.; le tavole del Piano delle Regole individuano e numerano le zone soggette ad obbligatorio Piano Attuativo, con le conseguenti norme che ad esso competono.

Il P.A. dovrà sempre prevedere una dotazione di aree attrezzate a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari alle quote previste per i diversi tipi di intervento dal Piano dei Servizi.

Tutti i Piani Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata devono interessare l'intera superficie della zona come individuata nella tavola dell'azonamento, con la possibilità di esclusione delle porzioni di territorio che eventualmente fanno parte dell'area di pertinenza di edifici esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. contigui al Piano Attuativo e per le quali non si prevedono interventi edilizi.

Il Piano Attuativo di ciascuna zona dovrà rispettare la destinazione, la densità territoriale, i rapporti minimi degli spazi pubblici in riferimento all'edificabilità prevista, gli arretramenti dai fili stradali e dai confini ed in generale tutte le indicazioni contenute negli articoli delle Disposizioni Normative relativi alle zone omogenee interessate.

Il Piano Attuativo deve obbligatoriamente prevedere la predisposizione di opportune canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche e telefoniche (previ accordi con i competenti gestori delle reti) unitamente a tutte le altre opere di urbanizzazione, la loro realizzazione è a carico dei soggetti interessati.

La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei Piani stessi. Le convenzioni dei Piani Attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

### **Art.36 Zone di recupero**

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone NA-NR-CR-T1-AG1-AG2-AG3.

Nell'ambito di queste zone, possono essere individuate con delibera consigliare gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

### **Art.37 Programmi Integrati di Intervento**

I programmi integrati di intervento sono predisposti in attuazione dell'art. 16 della legge 16.02.92 n. 179 dal Titolo VI capo I della parte seconda della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 -disciplina dei programmi integrati di intervento.

Il Comune, ai sensi dell'art. 87 della legge regionale sopracitata, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del proprio territorio. Il Programma è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni e destinazioni previste dal secondo comma dell'art. 87 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12.

### **Art.38 Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica**

In applicazione dell'art. 11 della l.r. 12/2005 e dell'art. 9 della normativa del Documento di Piano, il Piano delle Regole prevede nelle singole zone omogenee, le modalità di utilizzazione degli incentivi volumetrici derivanti dalle forme di compensazione incentivazione o perequazione ivi previste.

### **Art. 39 Asservimento dell'area impegnata**

I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il Permesso di Costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi". L'estensione di tale area

potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

Del vincolo di cui al precedente articolo non potranno in nessun caso avvalersi i proprietari confinanti al fine del computo dei cortili di loro pertinenza.

Al rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotto atto notarile debitamente trascritto di impegnativa dell'area necessaria, secondo gli indici previsti, alla costruzione in oggetto.

### **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art.40 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina**

Il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, individua gli ambiti da assoggettare a specifica disciplina e tutela in funzione della specifica destinazione d'uso.

#### **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

- NA Nucleo di antica formazione
- NR Nucleo rurale
- CR Zona dei crotti
- T1 Tessuto urbano saturo
- T2 Tessuto urbano di completamento
- T3 Tessuto produttivo esistente e di completamento
- T4 Tessuto produttivo lavorazione di inerti
- T5 Tessuto turistico ricettivo - terziario
- T6 Tessuto tecnologico
- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- RS Rispetto stradale, fluviale, ambientale

#### **AMBITI DESTINATI ALL' ATTIVITÀ AGRICOLA**

- AG1 Ambiti agricoli strategici
- AG2 Aree agricole comunali
- AG3 Aree agricole di versante

#### **AMBITI NON SOGGETTE A INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

- RC Rispetto cimiteriale
- NF Naturalità fluviale

**Art.41 NA - Nucleo di antica formazione**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambito dei centri storici del comune*

**1 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Costruzioni residenziali, uffici, negozi, attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, ricreative e ricettive, artigianali di servizio e comunque compatibili con le funzioni residenziali, autorimesse private e costruzioni accessorie.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457.

*Il tessuto NA è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

**3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente

Rapporto di copertura = Preesistente

Altezza massima = Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare i ml. 9.00.

**4. DISTANZE MINIME**

*Dal ciglio stradale = Preesistente*

*Dai confini = Preesistente*

*Tra edifici = Preesistente*

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*

- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*

- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile;*

- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*

**5. INDIRIZZI DI TUTELA**

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia,

materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

Allo stesso scopo gli interventi assimilati nella categoria C5 dovranno rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario).

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1 - Intervento edilizio diretto
- 2 - Intervento urbanistico preventivo
  - Piano particolareggiato
  - Piano di recupero.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 32 delle presenti D.N..

## 7. CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi nelle zone NA sono disciplinati dalle norme contenute nel presente paragrafo che indica una descrizione dettagliata degli interventi ammessi nelle singole categorie identificate nelle tavole di progetto Tav. 2Ca – Tav.2Cb – Tav. 2Cc – Nuclei di antica formazione e nuclei a Monte.

### CATEGORIA C1 - Restauro

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti aventi un significativo interesse storico, architettonico ed ambientale che hanno mantenuto inalterati nel tempo gli elementi tipologici, strutturali e morfologici dell'impianto originario.

Gli interventi di recupero di tale patrimonio edilizio dovranno essere orientati al mantenimento ed al ripristino dei valori originali e dovranno avvenire con il metodo del restauro scientifico.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Le opere, da eseguirsi con intervento edilizio diretto, sono quelle previste dall'art. 3 del DPR 380/2001 lettera c).

La destinazione d'uso deve essere uguale o compatibile con la tipologia edilizia esistente.

### CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

La categoria d'intervento interessa quegli edifici e manufatti edilizi caratterizzati da una particolare valenza architettonica ed ambientale che, grazie alla propria tipologia compositiva e costruttiva, contribuiscono a conservare l'aspetto originario del contesto territoriale.

Si dovranno eliminare le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestano interesse tipologico e/o architettonico e che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

Gli interventi, volti a salvaguardare quegli aspetti tipologici e costruttivi del manufatto edilizio originario, non consentiranno ampliamenti di volume e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture esistenti, salvo interventi minimali.
- 2- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "piotte"; per i tetti a falda

pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%; i tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.

- 3- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale, in legno.
- 4- Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sotto gronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- 5- Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno.
- 6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed un'altezza minima di mt. 1,50 senza soprizzo del fabbricato ed escludendo la posa di abbaini o lucernari, con l'esclusione di tetti a pozzo.
- 7- Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti.
- 8- Gli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.
- 9- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.

Le opere di cui sopra saranno eseguibili attraverso intervento edilizio diretto.

#### CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

La categoria d'intervento interessa gli edifici ed i manufatti che hanno conservato, almeno in parte, l'impianto ed i materiali costruttivi tradizionali costituenti elementi di valore ambientale, paesaggistico e/o tipologico.

Dovranno essere eliminate le eventuali superfetazioni esistenti che non rivestono interesse tipologico e/o architettonico e che contrastano con i valori ambientali del contesto in cui vengono in essere.

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 lettera d), con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 65 delle presenti Disposizioni Normative.

Gli interventi, volti a salvaguardare il valore ambientale esistente, consentiranno il cambio della destinazione d'uso e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areo illuminanti, purché vengano mantenuti gli allineamenti delle aperture sia riguardo gli edifici oggetto dell'intervento che rispetto agli altri edifici della via.
- 2- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre 0,8 m., manto di coperture in "piotte"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
- 3- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4- Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sotto gronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- 5- Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno.
- 6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed una altezza minima di mt. 1,50.
- 7- Possibilità di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne
- 8- Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.
- 9- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici.

Le opere di cui sopra saranno consentite attraverso intervento edilizio diretto.

#### CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti edilizi che non presentano particolari valori storico ambientali e che necessitano di interventi di ristrutturazione a causa dello stato di conservazione in cui vengono a trovarsi.

Tali organismi edilizi, essendo privi di interesse storico, architettonico ed ambientale o avendo perso i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari, potranno cambiare destinazione d'uso, subire ampliamenti di volume e trasformazioni compositive anche rilevanti.

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 lettera d), con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art. 65 delle presenti Disposizioni Normative.

Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni, volte a ricostituire le valenze compositive e costruttive del contesto:

- 1- Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti.
- 2- Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre 0,8m., manto di copertura in "piotte" o materiale simile e con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
- 3- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- 4- Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- 5- Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- 6- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di mt. 2,40 ed un'altezza minima di mt. 1,50.
- 7- Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
- 8- Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai.
- 9- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

Gli interventi di recupero e/o di trasformazione di cui sopra saranno eseguibili attraverso intervento edilizio diretto.

#### CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

La categoria d'intervento interessa edifici e manufatti privi di valori architettonici ed ambientali in quanto in condizione di degrado totale o poiché aventi caratteristiche morfologiche in contrasto con l'ambiente circostante.

Tali condizioni garantiscono la categoria massima di intervento cioè consentono anche la demolizione e ricostruzione dell'immobile esistente.

Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e, l'intervento di cui al punto e) dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un piano attuativo con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art. 65 e 67 delle presenti Disposizioni Normative.

La riedificazione dovrà avvenire il più possibile sul sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali da costruzione proprie dell'architettura tradizionale.

Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra, si potranno eseguire solo mediante approvazione preventiva di piano di recupero.

Nei nuclei rurali e della montagna la ricostruzione dei fabbricati caduti deve essere realizzata con l'impiego di murature esterne in sasso a vista, struttura del tetto in legno con pendenza non inferiore al 45% e copertura in piatte locali, serramenti e balconi in legno di foggia tradizionale.

## 8. NORME GENERALI

Nelle categorie C1-C2-C3-C4 dovrà essere applicata la seguente norma generale:

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- balconi in pietra o in legno
- affreschi, decorazioni
- tipologia delle aperture
- tipologia dei serramenti
- ringhiere in ferro
- muratura in pietra o in raso pietra
- struttura del tetto in legno
- orditura gronde in legno
- giardini e/o piante di alto fusto
- portali in pietra

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati.

Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto indicati nella Tavole di progetto dei Centri Storici; il progetto dovrà altresì valorizzare le valenze architettoniche e storiche individuate sulle tavole stesse.

Qualora un fabbricato ricada anche parzialmente all'interno di due categorie di intervento, si applica la categoria più restrittiva delle due.

## 9. ARREDO URBANO

Gli interventi di arredo urbano quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione, la realizzazione di opere di arredo, ecc., sono realizzati con particolare attenzione alla ricerca storica e filologica, avente per obiettivo l'individuazione delle tipologie edilizie ed un impiego dei materiali idonei a rapportarsi con il contesto urbano.

Il regolamento edilizio può riportare le indicazioni puntuali e metodologie di intervento da applicarsi all'arredo urbano.

## 10. NORME PARTICOLARI

Nelle zone NA a tutela delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche, materiche, è vietata la posa dei pannelli fotovoltaici sui tetti dei fabbricati.

Nelle aree esterne ai fabbricati non è consentita la posa di manufatti edilizi quali i barbecue e i camini, quando gli stessi costituiscono un impatto visivo eccessivo con forme e tipologie avulse dal contesto paesistico; sono consentiti interventi con manufatti di altezza massima 1,20 mt.

Nei casi di ricostruzione dei fabbricati, il comune può imporre un arretramento degli stessi dal sentiero o dalla strada.

La ricostruzione dei fabbricati identificati nella categoria di intervento C5, se avviene attraverso Piano di Recupero può prevedere lo spostamento del sedime del fabbricato purché una parte del nuovo sedime coincida con quello dell'esistente.

Gli interventi devono tutelare la presenza dei chiroteri ai sensi della Legge 157/92, del DPR 357/98, del D.lgs. 152/2006, come dettato dalle Linee guida per la conservazione dei chiroteri del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare.

**Art.42 NR – Nucleo rurale**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Costruzioni residenziali esistenti, baite, fabbricati misti rurali e residenziali, attività ricreative, di ristorazione e ricettive, accessori alla residenza.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457.

*Il tessuto NR è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola, fatte salve le attività esistenti alla data di adozione del PGT.

**3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente

Rapporto di copertura = Preesistente

Altezza massima = Preesistente – vedi art. 65

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente ed il rapporto di copertura è aumentabile ai fini dell'utilizzo dell'incremento volumetrico di cui all'art. 65 delle D.N..

È consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art. 65 delle D.N..

**4. DISTANZE MINIME**

*Dal ciglio stradale = Preesistente*

*Dai confini = Preesistente*

*Tra edifici = Preesistente*

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*

- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*

- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile.*

- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*

**5. INDIRIZZI DI TUTELA**

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

## 6. MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- 1 - Intervento edilizio diretto
- 2 - Intervento urbanistico preventivo
  - Piano particolareggiato
  - Piano di recupero.

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 32 delle presenti D.N. esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.

## 7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in raso pietra*
- *Orditura e gronde in legno*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto.

**Art.43 CR – Zona dei crotti**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Crotti storici delle frazioni*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Costruzioni residenziali esistenti, crotti, fabbricati rurali, attività ricreative, di ristorazione

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457.

*Il tessuto CR è assimilato alle zone A di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola relativa all'allevamento di animali e residenziale.

**3. INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente – vedi norme particolari

Rapporto di copertura = Preesistente

Altezza massima = Preesistente – vedi art. 65

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura è aumentabile ai fini dell'utilizzo dell'incremento volumetrico di cui all'art. 65 delle D.N..

**4. DISTANZE MINIME**

*Dal ciglio stradale = Preesistente*

*Dai confini = Preesistente*

*Tra edifici = Preesistente*

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- *la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;*

- *la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;*

- *eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile.*

- *la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.*

**5. INDIRIZZI DI TUTELA**

Sono ammessi gli interventi sugli immobili che rispettino i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

**6. MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 32 delle presenti D.N. esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.

## 7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Gli interventi dovranno rispettare elementi architettonici e decorativi esistenti tipici dell'architettura dei luoghi ed in particolare:

- *Conservazione o previsione di balconi in pietra*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere in ferro*
- *Conservazione della muratura in pietra o in raso pietra*
- *Orditura e gronde in legno*

A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato da un rilievo dettagliato in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, dalla quale risultino le eventuali presenze degli elementi sopra menzionati. Il progetto di recupero dovrà prevedere le modalità di intervento e di restauro o recupero degli elementi stessi e dovrà prevedere l'eliminazione degli elementi di contrasto.

## 8. NORME PARTICOLARI

Per gli interventi di nuova costruzione l'indice di edificabilità fondiaria è di 2 mc./mq. e la cubatura massima ammissibile per ogni intervento non deve superare i 300 mc.

I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati con le caratteristiche architettoniche, caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali con tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario.

**Art.44 T1 – Tessuto urbano saturo**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambito del tessuto urbano posto in prossimità dei nuclei storici, oggetto di trasformazioni non recenti, caratterizzato da scarso valore storico ed architettonico con una densità fondiaria elevata*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457.

*Il tessuto T1 è assimilato alle zone B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola

**3. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera f. ristrutturazione urbanistica

**4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria preesistente

Altezza massima ml. 9.50

È consentito l'incremento di cui all'art. 65 delle presenti Disposizioni Normative.

**5. DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale = Preesistente

Dai confini = Preesistente

Tra edifici = Preesistente

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento la distanza dal confine e dai fabbricati preesistenti potrà essere mantenuta solo per la porzione di facciata preesistente; eventuali eccedenze potranno essere a confine o in adiacenza o, in caso di arretramento dal confine o dai fabbricati, alla distanza prevista dal Codice Civile.

**6. PIANI ABITABILI**

*Numero massimo piani abitabili consentito pari al preesistente*

*Per eventuali ricostruzioni n° 3 piani*

**7. MODALITA' D'INTERVENTO**

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

#### 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare corpi aggiunti di forme incongruenti rispetto all'edificio principale.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

**Art.45 T2 - Tessuto urbano di completamento**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambito del tessuto urbano di recente formazione costituito da costruzioni isolate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei e densità fondiaria media.*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali di servizio compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457.

*Il tessuto T2 è assimilato alle zone C di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

**3 INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

Sono fatte salve le limitazioni di cui alla normativa geologica contenuta nel presente Piano delle Regole

**4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria mc/mq. 1,00

Rapporto di copertura 40%

Indice di saturazione del lotto 70%

Altezza massima ml. 9,50

Ai fini del recupero abitativo dei sottotetti l'altezza massima del fabbricato può essere pari a mt. 10,50.

**5. DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale ml. 5,00

L'amministrazione comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 in armonia e allineamento con i fabbricati esistenti. Per particolari esigenze la distanza dal ciglio stradale potrà essere nulla.

Dai confini ml. 5,00

Tra edifici ml. 10,00

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti da trascriversi a cura e spese del concessionario.

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l'impegno del confinante con convenzione registrata a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

## 6. PIANI ABITABILI

*Numero massimo piani abitabili consentito*

*N° 3*

## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare corpi aggiunti di forme incongruenti rispetto all'edificio principale.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.

## 9. NORME PARTICOLARI PER PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI NELLA FRAZIONE S. PIETRO

Le tavole di progetto riportano il simbolo PCC nella frazione S. Pietro, riferita ad un ambito già oggetto di un Piano di lottizzazione d'ufficio che non è stato attuato e che è scaduto.

In questo ambito l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata a rilascio di un permesso di costruire convenzionato, attraverso il quale consentire una più semplice modalità attuativa, tenendo conto contemporaneamente delle esigenze di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e secondo lo schema viabilistico di massima tracciato nella tavola di progetto del piano delle Regole Tav\_PR 1c.

Il rilascio del titolo abilitativo mediante Permesso di Costruire Convenzionato comporta le modalità attuative e l'assunzione di specifici impegni e contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in un atto concertativo (convenzione) che sono di seguito descritti:

- l'attuazione del PCC è subordinato all'approvazione da parte del Comune di un pre-progetto unitario (planivolumetrico di massima contenente una previsione dei costi di realizzazione delle opere) desunto dagli schemi planivolumetrici del PL scaduto il cui tracciato è inserito nella tavola di progetto del Piano delle Regole Tav\_PR 1c, con lo scopo di definire le opere di urbanizzazione necessarie per l'attuazione del comparto ed i relativi costi da distribuire ai soggetti attuatori in proporzione alle volumetrie massime previste nei singoli lotti di intervento.
- la realizzazione delle opere, viabilità e tracciati dei sotto servizi, sarà attuata direttamente dal comune sulla base del pre-progetto sopra citato, e gli oneri risultanti verranno applicati ai singoli permessi di costruire man mano che gli stessi verranno richiesti dai soggetti attuatori.

- Il Comune può consentire lo sviluppo dei singoli permessi di costruire convenzionati sulla base dello stato realizzazione delle opere di urbanizzazione, garantendo il convenzionamento solo nel caso in cui lo stato delle urbanizzazioni consente la realizzazione dell'intervento proposto.
- le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato e dei relativi obblighi derivanti dalle previsioni contenute nel pre-progetto devono tradursi in uno schema di convenzione con l'assunzione da parte dei singoli soggetti attuatori degli oneri derivanti dall'attuazione dell'intervento ed in particolare degli oneri riguardanti la realizzazione delle urbanizzazioni previste nel pre-progetto approvato dal comune.
- per l'attuazione delle suddette previsioni i parametri ed indici urbanistici/edilizi sono quelli contenuti nel presente articolo.

#### 10. TRASFERIBILITA' DELLE VOLUMETRIE

È consentita la trasferibilità delle volumetrie tra lotti non contigui situati nella presente zona omogenea, con la possibilità di un incremento dell'indice fondiario non superiore al 20%, previo atto di asservimento ai sensi dell'art. 39 delle presenti Disposizioni Normative.

L'avvenuto trasferimento dei diritti edificatori deve essere comunicato al Comune al fine di permettere l'inserimento dei dati relativi nel registro delle cessioni, pena la decadenza dei diritti stessi.

Il Comune con specifico atto, approva le modalità di istituzione e di gestione del registro delle cessioni e del relativo regolamento.

**Art.46 T3 - Tessuto produttivo esistente e di ampliamento****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Ambito del tessuto urbano consolidato dove sono presenti edifici per attività produttive e dove sono possibili nuovi insediamenti*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Insedimenti industriali, artigianali, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo. Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda. Attività commerciali limitatamente alle superfici commerciali esistenti alla data di approvazione del PGT e attività commerciali integrate con le attività produttive insediate (non attività commerciali autonome) per un massimo di 150 mq.

È consentita la realizzazione di un alloggio per il proprietario o per il custode per una SLP massima pari a 120 mq.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Insedimenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, attività ricettive ed agricole.

**3. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

**4. INDICI VOLUMETRICI – DIMENSIONALI Vedi norme particolari**

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

Rapporto di copertura	50 %
Indice di utilizzazione fondiaria	80 %
Altezza massima	ml. 10,00 (vedi norme particolari)

**5. DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini con un minimo	1/2 altezza ml. 5,00
Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo	ml. 10,00

**6. MODALITA' D'INTERVENTO**

- Intervento edilizio diretto

- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole.  
In queste aree è possibile l'attuazione delle previsioni di piano sia attraverso un Piano degli Insediamenti Produttivi che attraverso un Piano di Lottizzazione convenzionato.

#### 7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.
- Gli interventi d'ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati.  
I materiali di facciata e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.
- Gli interventi di modifica delle aree esterne dovranno prevedere una superficie minima a verde pari ad almeno il 10% della superficie del lotto, ubicata di preferenza sul perimetro ed opportunamente piantumata. I materiali di pavimentazione esterna dovranno essere il più possibile omogenei per colore e tessitura, ricorrendo a colori neutri.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. 63 delle presenti Disposizioni Normative.

#### 8. NORME PARTICOLARI PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani Attuativi vigenti mantengono la loro efficacia fino alla loro scadenza, come indicato nel successivo art. 76.

Alla scadenza dei Piani Attuativi le aree ricomprese nel perimetro sono ricondotte alla zona T3 con l'intervento edilizio diretto e la loro attuazione prosegue sul disegno dei lotti individuati dal PL, con i parametri urbanistici e gli indici volumetrici dimensionali previsti nel PGT.

Nell'area produttiva in località Era in fase di esecuzione dei Piani Attuativi vigenti dovrà essere realizzata una fascia tampone costituita da essenze arboree e arbustive della tipologia forestale potenziale nella zona a confine con la ZSC – Piano di Chiavenna.

#### 9. NORME PARTICOLARI PER ATTIVITA' DISMESSE

Le strutture produttive esistenti, dismesse da almeno 10 anni a seguito di trasferimento dell'azienda che le utilizzava o di cessazione dell'attività, possono subire un cambio di destinazione d'uso con trasformazione in attività commerciali o terziarie, nel rispetto dei parametri di cui agli artt. 72-73-74-75 delle presenti Disposizioni Normative.

#### 10. NORMA TRANSITORIA

Alla scadenza del Pip relativo alla zona artigianale di Era, le aree non ancora utilizzate sono classificate in zona T3 e le modalità di attuazione sono quelle contenute nel presente articolo.

**Art.47 T4 - Tessuto produttivo lavorazione di inerti**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambito dove sono presenti attività produttive riguardanti la escavazione e/o la lavorazione di inerti, la produzione di calcestruzzi e di manufatti prefabbricati*

1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

Insedimenti industriali, artigianali, relativi alla escavazione ed alla lavorazione di i calcestruzzi e manufatti prefabbricati.

Spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.

2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Insedimenti residenziali e commerciali e direzionali eccedenti i limiti indicati nel paragrafo precedente, attività ricettive ed agricole.

3. INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

4. INDICI VOLUMETRICI – DIMENSIONALI - Vedi norme particolari

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

Rapporto di copertura	preesistente
Indice di utilizzazione fondiaria	preesistente
Altezza massima	ml. 10,00 (vedi norme particolari)

5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 5,00
Dai confini	1/2 altezza
con un minimo	ml. 5,00
Tra edifici - altezza dell'edificio più alto con un minimo	ml. 10,00

6. MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli insediamenti sono collocati in ambiti posti in prossimità dei corsi d'acqua aventi caratteristiche paesaggistiche ed ambientali di particolare pregio. Gli interventi devono prevedere l'obbligo di

sistemazione complessiva delle aree mediante apposite piantumazioni con specie autoctone appartenenti alla tipologia forestale potenziale, poste sia sui perimetri che all'interno delle aree stesse. Gli accumuli di materiale devono essere collocati in modo che non costituiscano un impatto visivo rilevante, con altezze massime non superiori a m 12.

- interventi di manutenzione degli edifici esistenti in particolare delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.
- Gli interventi d'ampliamento saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati. I materiali di facciata e le forme dei volumi in ampliamento dovranno presentare il massimo grado di integrazione con le caratteristiche degli edifici esistenti.

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art. 63 delle presenti Disposizioni Normative.

## 8. NORME PARTICOLARI

L'altezza superiore a mt 10 è superabile soltanto per motivate esigenze riguardanti attrezzature tecnologiche facenti parte del ciclo produttivo.

### **Art.47 bis Aree di deposito e lavorazione inerti**

Sono aree prevalentemente in fascia A del PAI, in cui sono insediate attività di deposito e lavorazione inerti, connesse alle attività produttive del settore edile (civile e infrastrutturale) non individuate né normate dal Piano Cave provinciale.

Le aree sono parzialmente identificate tra quelle di cui al precedente articolo 47 ed in parte in altre destinazioni quali naturalità fluviale e aree agricole.

In tali aree perimetrate sulle tavole di progetto con apposito simbolo, sono consentiti solo gli interventi necessari al proseguimento dell'attività esistente, compresi gli adeguamenti che venissero richiesti da sopravvenute normative di settore.

Il trasferimento delle attività esistenti entro tale ambito dovrà portare allo smantellamento degli impianti e alla rinaturalizzazione dell'area con idonea vegetazione tipica della piana alluvionale (evitando le specie inserite nella lista nera della DGR 7736/2008), coerente con il contesto; la rinaturalizzazione dovrà essere completata entro 1 anno dalla dismissione.

In relazione ai disposti del PAI e di quanto indicato da UTR- Regione Lombardia nel contesto della fase di Scoping, l'attività nell'area di cui la modifica n.2, deve arretrare di 10 m dal piede arginale.

In tutte le aree sono escluse le opere di impermeabilizzazione ad eccezione di quelle resasi necessarie per ottemperare a specifiche disposizioni di legge.

Le proprietà coinvolte devono presentare entro sei mesi dall'approvazione della variante un progetto relativo alla realizzazione degli interventi di rinaturalizzazione e di delimitazione degli impianti che comprenda:

- l'assunzione da parte delle proprietà coinvolte, con un impegno unilaterale d'obbligo, comprendente gli impegni relativi alla realizzazione del progetto stesso;
- la rinaturalizzazione delle aree esterne ai perimetri indicati nella tavola 9;
- la delimitazione delle superfici degli impianti di lavorazione con opportune fasce arboree ed arbustive tampone perimetrali di specie autoctone di provenienza certificata adatte al contesto funzionali a delimitare in modo univoco le aree entro cui è effettivamente consentita l'attività.

L'entrata in vigore della normativa introdotta con il presente articolo è subordinata all'approvazione del progetto da parte della giunta Comunale ed alla successiva presentazione dell'impegno unilaterale d'obbligo sopra richiamato trascritto nei registri immobiliari.

**Art.48 T5 -Tessuto turistico ricettivo, terziario**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti con presenza di attività turistiche alberghiere e aziende ricettive all'aria aperta*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Attività ricettive, alberghi, pensioni, ristoranti locali di ritrovo e divertimento, accessori di servizio all'attività ricettiva, attrezzature per il tempo libero, campeggi, abitazioni del custode e/o dei proprietari e relativi accessori di servizio.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Costruzioni residenziali (tranne quelle consentite al paragrafo precedente), attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

**3. INTERVENTI A MMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

**4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq VEDI NORME PARTICOLARI
Rapporto di copertura	30%
Altezza massima	ml 7,50

**5. DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale ml. 5,00

Dai confini ml. 5,00

Tra edifici ml. 10,00

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147, e successive modificazioni e variazioni.

**6. MODALITA' D'INTERVENTO**

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo se previsto sulle tavole del Piano delle Regole.

**7. NORME PARTICOLARI**

Nell'ambito localizzato nella frazione Monastero è prevista la possibilità di realizzare soltanto un insediamento a destinazione agriturismo, con indice fondiario non superiore a 0,80 mc/mq.

Nella zona situata in località “La Roncaccina” l’indice fondiario non può essere superiore a 0,2 mc/mq, ed i fabbricati dovranno essere realizzati con un’architettura assimilabile alla tipologia locale dei vecchi fabbricati rurali delle aree pianeggianti del comune, con utilizzo di materiali tradizionali nelle murature e delle finiture esterne.

**Art.49 T6 - Tessuto tecnologico**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici*

**1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI**

Infrastrutture e attrezzature tecnologiche in genere, centrali di produzione e distribuzione energia elettrica, centrali telefoniche, centrali per la distribuzione del gas, distributori di benzina, chioschi o edifici al servizio delle attività, depuratori.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività non destinate a servizi tecnologici.

**3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Per interventi di ampliamento e integrazione l'indice di edificabilità fondiaria, il rapporto di copertura, l'altezza massima, distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento, con apposita Deliberazione Consiliare.

**4. DISTANZE MINIME**

Da Codice Civile

**5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto.

**Art.50 ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Aree ad uso pubblico destinate a servizi*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.

Edifici per istruzione inferiore.

Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.

Parcheggi o verde attrezzato.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole.

**3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria e Rapporto di copertura saranno stabiliti secondo la necessità dell'attrezzatura.

Altezza massima ml. 12

L'altezza potrà essere superiore a ml. 12 solo nei casi di documentata necessità.

**4. DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale

Dai confini codice civile


Tra edifici codice civile

Le distanze dal ciglio stradale, dai confini e tra edifici saranno quelle necessarie per la realizzazione delle strutture pubbliche, con i minimi previsti dal codice civile.

**5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto.

Le attrezzature previste nelle zone per attrezzature pubbliche verranno di norma realizzate dalla Pubblicazione Amministrazione; è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'attrezzatura su area pubblica e assumendone la gestione per un numero di anni da determinarsi con apposita convenzione, garantiscano durante questo periodo il controllo pubblico sul servizio.

Per gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo storico architettonico ed ambientale, evidenziati con il simbolo  sulle tavole di progetto alla scala 1:500 ed 1:2000, valgono le modalità di intervento di cui all'art.41 categoria C1-Restauro.

**Art.51 ST2 - Attrezzature private di interesse comune**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Aree di proprietà privata destinate a servizi*

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.

Edifici per il culto, oratori.

Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.

Colonie, case per ferie.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole.

**3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria e Rapporto di copertura secondo le necessità dell'attrezzatura.

Altezza massima ml. 12

L'altezza potrà essere superiore a ml. 12 solo nei casi di documentata necessità.

**4. DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale


Dai confini codice civile

Tra edifici codice civile

Le distanze dal ciglio stradale, dai confini e tra edifici, saranno quelle necessarie alla realizzazione della struttura privata di uso pubblico prevista, con i minimi previsti dal Codice Civile.

**5. MODALITA' D'INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto.

Per gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo storico architettonico ed ambientale, evidenziati con il simbolo  sulle tavole di progetto alla scala 1:500 ed 1:2000, valgono le modalità di intervento di cui all'art.41 categoria C1-Restauro.

**Art.52 RS - Rispetto stradale, fluviale, ambientale**

## SIMBOLOGIA DI ZONA

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Sistemazione a verde con piantumazione, ammesse solo attrezzature al servizio dell'infrastruttura di cui costituiscono la salvaguardia quali distributori di benzina con annessi servizi (solo per la fascia di rispetto delle strade) e impianti tecnologici in genere di utilità pubblica.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale

**3. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%

**4. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

**5. DISTANZE MINIME**

Dai confini di proprietà privata ml 5,00

Tra edifici ml. 10,00

Per edifici esistenti non inferiore alla preesistente

**6. COSTRUZIONI ESISTENTI**

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 65 delle presenti Disposizioni Normative.

**Art.53 AG1 – Ambiti agricoli strategici**

## SIMBOLOGIA DI ZONA

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda. Insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dall'art. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 36 delle presenti Disposizioni Normative.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

**3. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

**4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria:

- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
  - a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
  - b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
  - c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.
- L'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12, per tutte le costruzioni consentite in zona agricola può essere effettuato solo in aree di proprietà di superficie non inferiore a 5.000 mq, e con origine da aree con dislivello non superiore a +/-150 metri rispetto a quelle da edificare.

- L'edificazione di attrezzature zootecniche non è consentita in una fascia di 100 metri intorno alle zone a prevalente destinazione residenziale indicate dal PGT.

Altezza massima:

- L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

Negli ambiti definiti nelle tavole di progetto Tav\_PR 1b - 1c – 1d - 1e - Tavola di progetto, VARCHI INEDIFICABILI, valgono le norme di cui al successivo punto 9.

## 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale ml. 20 o ml. 10 (vedi Norme particolari)

Dai confini ml. 6 (vedi Norme particolari)

Tra edifici ml. 12 (vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

## 6. COSTRUZIONI ED ATTIVITA' ESISTENTI

- Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 65 delle presenti Disposizioni Normative.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.
- Per le attività agricole esistenti sono consentiti, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti per le attività produttive nella misura massima del 30%
- Per le aziende agricole senza terra, localizzate sulle Tavole di Progetto: Tav\_PR 1b - 1c – 1d con il simbolo [ & ], sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo delle superfici esistenti pari al 20%, a condizione che l'intervento preveda un recupero ambientale delle strutture anche attraverso interventi di mascheratura con vegetazione autoctona.
- Nel fabbricato contraddistinto con il simbolo [#] sulla tavola di progetto Tav\_PR 1d – è consentito il recupero della volumetria esistente ad uso artigianale.
- Per i fabbricati accessori esistenti sono consentiti interventi di riqualificazione anche attraverso la demolizione ed il riaccorpamento degli stessi all'interno della proprietà.

## 7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

## 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.

- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista e comunque con un impiego di forme e materiali che consentano un risultato decoroso.
- Le bonifiche agrarie sono realizzabili a seguito di provvedimento abilitativo rilasciato dal responsabile del servizio esclusivamente all'imprenditore agricolo.
- Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005
- Gli interventi ricadenti nelle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono soggetti a procedura di Valutazione di incidenza.
- È consentita la realizzazione di ricoveri riguardanti piccoli allevamenti di cavalli aventi una superficie massima di 40 mq. realizzati con strutture in legno di foggia tradizionale anche in assenza dei requisiti di cui al Titolo III della L.R. 12/2005; le aree di pertinenza possono essere recintate con staccionate in legno di foggia tradizionale aventi un'altezza massima di 1,50 m.

#### 9. VARCHI INEDIFICABILI

Le tavole Tav\_PR 1b - 1c - 1e, riportano con apposita simbologia i VARCHI INEDIFICABILI, in applicazione all'art. 12 delle Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Sondrio.

In questi ambiti non sono consentite nuove edificazioni.

Per le costruzioni e le attività esistenti valgono le norme contenute al punto 6 del presente articolo.

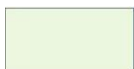
#### 10. PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Le richieste per interventi previsti negli ambiti agricoli strategici, dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che presenti i seguenti contenuti minimi:

- Denominazione e locazione dell'azienda
- Indirizzi produttivi
- Consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali
- Consistenza del bestiame negli ultimi 3 anni
- Consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 3 anni
- Impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 3 anni
- Fonti di finanziamento, contributi, incentivi, percepiti negli ultimi 3 anni
- Previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti
- Costo delle suddette variazioni e previsione della loro copertura.

**Art.54 AG2 – Aree agricole comunali**

## SIMBOLOGIA DI ZONA

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Attività agricola di coltivazione dei fondi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dall'art. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 36 delle presenti Disposizioni Normative.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali, nuovi insediamenti residenziali.

**3. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

**4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria:

- Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:

a) mc/mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata

b) mc/mq. 0,01 con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.

c) mc/mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli

- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare il rapporto di copertura del 10% della intera superficie aziendale (40% solo per le serre).

- Gli indici fondiari sopra indicati sono disponibili solo per gli accorpamenti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12 e per la costruzione di fabbricati non destinati ad allevamenti zootecnici.

Altezza massima:

- L'altezza massima consentita è di ml 7,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo.

Nella zona AG2 **non sono consentite nuove costruzioni** destinate ad allevamenti intensivi di animali. Per allevamenti intensivi si intendono allevamenti superiori a 5 UBA.

Le strutture devono essere realizzate alla distanza minima di 100 m dagli edifici residenziali.

È consentita la costruzione di strutture per la piscicoltura destinate alla riproduzione ed al ripopolamento, anche da parte di soggetti non aventi il titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, ma costituiti in associazione per la pesca sportiva senza fine di lucro.

#### 5. DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 20 o ml. 10	(vedi Norme particolari)
Dai confini	ml. 6	(vedi Norme particolari)
Tra edifici	ml. 12	(vedi Norme particolari)

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal D.P.R. 16.12.92 N° 495 modificato con D.P.R. 26.04.93 N° 147.

#### 6. COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. 65 delle presenti Disposizioni Normative.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.

Per i fabbricati accessori esistenti sono consentiti interventi di riqualificazione anche attraverso la demolizione ed il riaccorpamento degli stessi all'interno della proprietà.

#### 7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della L.R. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al comma precedente:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

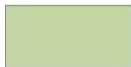
#### 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

- È consentita la realizzazione di ricoveri riguardanti piccoli allevamenti di cavalli aventi una superficie massima di 40 mq. realizzati con strutture in legno di foggia tradizionale anche in assenza dei requisiti di cui al Titolo III della L.R. 12/2005; le aree di pertinenza possono essere recintate con staccionate in legno di foggia tradizionale aventi un'altezza massima di 1,50 m.

**Art.55 AG3 – Aree agricole di versante**

## SIMBOLOGIA DI ZONA

**1. DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

Attività agricola di coltivazione dei fondi e dei boschi, costruzioni ad esclusivo servizio delle attività agricole e agrituristiche, piccole attività di vendita dei prodotti dell'azienda, insediamenti residenziali con tipologia rurale a servizio dell'agricoltura, insediamenti residenziali esistenti, attrezzature pubbliche.

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dall'art. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. **36** delle presenti Disposizioni Normative.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali.

**3. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

- lettera a. manutenzione ordinaria
- lettera b. manutenzione straordinaria
- lettera c. restauro e risanamento conservativo
- lettera d. ristrutturazione edilizia
- lettera e. nuova costruzione
- lettera f. ristrutturazione urbanistica

**4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Indice di edificabilità fondiaria:

- Sono consentiti interventi soltanto sui fabbricati esistenti, con esclusione di nuove costruzioni; sono inoltre consentiti interventi di recupero e ricostruzione come indicato all'art. **68** delle presenti Disposizioni Normative.

Altezza massima:

- Per gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione, l'altezza massima consentita è di ml 7,50;

**5. DISTANZE MINIME**

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Dal ciglio stradale | ml. preesistente |
| Dai confini         | ml. preesistente |
| Tra edifici         | ml. preesistente |

Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare i limiti disposti dal Codice Civile.

**6. COSTRUZIONI ESISTENTI**

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T. non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art. **65** delle presenti Disposizioni Normative.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

- negli ambiti serviti da urbanizzazione primaria anche parziale
- nel caso in cui il proprietario si assuma in proprio, con apposita convenzione, l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'intervento, impegnandosi altresì ad eseguire su dette opere le necessarie future manutenzioni.

#### 7. MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

#### 8. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, con l'impiego di murature esterne in pietra a vista, struttura del tetto in legno e copertura in piatte locali, serramenti e balconi in legno di tipologia e foggia tradizionale.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali il reticolo idrografico superficiale, interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli, sistemazione dei sentieri e dei muri di sostegno dei terrazzamenti, anche senza il possesso dei requisiti indicati al capo VI titolo III della legge 12/2005.

**Art.56 RC - Rispetto cimiteriale**

## SIMBOLOGIA DI ZONA

**1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI**

Sistemazione a verde con piantumazione, parcheggi, strade e giardini; sono ammessi solo gli edifici al servizio del cimitero e ad esso inerenti. Sono ammessi interventi per piccole costruzioni, quali chioschi per la vendita di fiori, purché siano amovibili e temporanee.

Costruzioni residenziali e agricole preesistenti.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, residenza, attività agricole, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

**3. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

**4. INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Altezza massima ml. 4,00

**5. DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale in misura non inferiore alla preesistente

Dai confini Codice Civile ml. 5

Tra edifici Codice Civile ml. 10

**6. NORME PARTICOLARI**

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, secondo l'art. 338 del T.U.LL.SS. del 1934 così come modificato dalla legge 166/2002, è vietato costruire nuovi edifici; sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, i cambi di destinazione d'uso e gli interventi di cui alle lettere a)b)c)d) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380. E' consentita inoltre realizzazione di autorimesse private ai sensi dell'art. 63 delle presenti norme purché a distanza superiore a 50 m dal perimetro del cimitero.

**7. MODALITA' D'INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto.

**Art.57 NF – Naturalità Fluviale**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti di naturalità fluviale e di uso agricolo poste in fregio ai fiumi*

**1. DESTINAZIONE DI ZONA PRINCIPALI**

Sistemazione a verde con piantumazione, boschi ripariali, attività agricola di coltivazione dei fondi, parcheggi, strade e giardini, attività ricreativa.

**2. DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali, attività industriale, residenza, insediamenti agricoli, attività commerciali e direzionali, attività alberghiere.

**3. INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammessi interventi atti a garantire il mantenimento delle attività agricole esistenti, nei fondi aventi questa destinazione ed interventi di rinaturalizzazione riguardanti il ripristino dei boschi ripariali mediante interventi di riforestazione con specie autoctone appartenenti a questa tipologia forestale.

**6. NORME PARTICOLARI**

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

Nelle aree di naturalità fluviale sono consentiti i seguenti interventi:

- ripristino dei boschi ripariali con interventi di riforestazione e di recupero e miglioramento dei boschi già esistenti;
- ampliamento delle superfici boscate in particolare nelle zone ripariali di maggior erosione da deflusso delle acque;
- sistemazioni delle sponde in prevalenza con tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di mantenere un alto livello di permeabilità delle sponde e di garantire la funzione di filtraggio;
- percorribilità ciclo pedonale ed equestre sia con finalità ricreativa che con funzioni di controllo della vegetazione e dello stato delle sponde. Eventuali strade carrabili (da realizzare con pavimentazione idonea al contesto) saranno consentite esclusivamente se al servizio della manutenzione delle sponde e della conduzione delle strutture al servizio della ricreazione.

## TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

### **Art.58 Norma generale sul paesaggio**

Il Documento di Piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav\_DP 7: Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio.

Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta le seguenti prescrizioni relative alle modalità di intervento da rispettare sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi del lago, del pozzo di riva e del paesaggio delle acque superficiali.

La fattibilità degli interventi è valutata in relazione al rispetto degli indirizzi sopra riportati.

Il responsabile del procedimento, qualora ravvisi la necessità di approfondire valutazioni in ordine alle problematiche paesaggistiche dei progetti, anche non ricadenti in ambito vincolato ai sensi del D.lgs. n° 42/2004, può chiedere alla Commissione per il Paesaggio istituita dal comune, pareri consultivi su pratiche edilizie.

In tutte le aree del territorio comunale sono consentiti gli interventi relativi alla manutenzione del territorio, riguardanti la conservazione dei manufatti tipici della struttura architettonica del paesaggio, frutto di trasformazioni consolidate.

In particolare la sistemazione dei terrazzamenti, delle muracche, dei terreni costituenti le conoidi, dei sentieri, delle mulattiere, sono consentiti previa dichiarazione di inizio attività.

### **Art.59 Sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico**

Sono individuati nelle tavole del Documento di Piano e riguardano sentieri di interesse panoramico e paesistico.

Tali percorsi rappresentano una parte importante della viabilità storica e panoramica del Comune e pertanto gli interventi che in qualsiasi modo li coinvolgono devono prevedere le seguenti modalità operative.

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario, ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico esistenti.

- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di mt 10 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

#### **Art.60 Cartellonistica stradale**

In applicazione dell'art. 52 del P.T.C.P. della Provincia di Sondrio, il Piano delle Regole detta le seguenti norme relative alla posa della cartellonistica stradale:

- In tutto il territorio comunale è vietata la collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade statali e provinciali nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale, in quanto gli stessi interferiscono negativamente con le viste attive del paesaggio.
- Per quanto riguarda i cartelli stradali esistenti, non possono essere rinnovati i permessi qualora i cartelli stradali interferiscano negativamente con le viste attive di rilevante interesse paesaggistico.
- E' consentita la posa di cartelli relativi alla segnaletica stradale definiti dal Codice della Strada; i cartelli istituzionali di segnaletica turistica, le frecce di segnalazione di deviazioni relative ai percorsi per il raggiungimento di attività di interesse generale facendo attenzione ad una collocazione che non interferisca negativamente con le viste attive; è consentita altresì la posa di cartelli pubblicitari su spazi comunali, con apposita convenzione che stabilisca le modalità operative.

### **TITOLO V - AMBITI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE TECNOLOGICO**

#### **Art.61 Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica**

La realizzazione della rete di distribuzione telefonica e della distribuzione dell'energia elettrica è soggetta sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini ed essendo volumi tecnici non sono sottoposte ai limiti volumetrici delle varie zone e possono essere edificate in tutte le zone del tessuto urbano consolidato e destinate all'attività agricola, comprese le zone di rispetto stradale.

Le attrezzature potranno essere realizzate anche a distanze inferiori dalle minime previste per i fabbricati nella tabella dei tipi edilizi per ogni zona.

È consentita la costruzione di linee elettriche e di relative pertinenze con conseguente occupazione di aree ed eventuali tagli di piante, nei limiti consentiti dalle leggi vigenti, previa autorizzazione ambientale.

Dette opere saranno di norma interrato e comunque realizzate nel rispetto dei valori ambientali, soprattutto entro gli ambiti di maggior sensibilità paesistica.

Il provvedimento abilitativo potrà essere rilasciato ad ENEL e TELECOM o Società private operanti nel settore, così pure a privati cui compete l'obbligo di esecuzione delle opere.

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992.

Le cabine devono essere realizzate con materiali, tipologia, dimensioni tali da costituire manufatti integrati con il paesaggio naturale e costruito; a tal fine, anche gli interventi sui manufatti esistenti, qualora implicino manutenzioni edilizie, devono prevedere obbligatoriamente interventi di miglioria e riqualificazione ambientale.

Qualora si dovessero realizzare linee elettriche ad alto o media tensione non interrate, le stesse dovranno prevedere apposite misure di mitigazione a tutela dell'avifauna, quali ad esempio guaine a protezione contro l'elettrocuzione e spirali contro gli impatti lungo i cavi.

#### **Art.62 Zone per installazione impianti di telecomunicazione**

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11 è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopracitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni; l'autorizzazione è rilasciata solo su aree di proprietà pubblica.

#### **Art.63 Convenzione di garanzia anti-inquinamento**

Gli interventi di nuova edificazione nelle zone Produttive dovranno essere sottoposti, all'atto del rilascio del titolo abitativo, alla stipula di una convenzione di garanzia anti-inquinamento da trascriversi a favore del Comune nella quale dovrà essere specificato:

- la destinazione d'uso degli impianti previsti, la loro tipologia e le caratteristiche relative alla produzione;
- il numero degli addetti previsti;
- la valutazione degli effetti negativi e positivi dell'insediamento in riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo;
- l'obbligo esplicito a non superare limiti fisicamente precisati secondo le norme vigenti per ogni tipo di inquinamento e la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale, se tali limiti non fossero rispettati, di intervenire di autorità ad eseguire le opere di depurazione o di isolamento necessarie, con spese a carico dell'attività inquinante;

La convenzione dovrà essere convalidata da un'attestazione di un esperto (quale ingegnere, chimico, biologo, geologo, botanico, ecc.) iscritto nel relativo albo professionale che verifichi il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere che sia prodotta una convenzione per l'effettuazione dello smaltimento rifiuti con una ditta specializzata, revocabile solo con l'assenso scritto dell'Amministrazione Comunale stessa.

#### **Art.64 Fascia di rispetto per gli impianti di depurazione**

Al fine di proteggere i centri abitati da rumori ed odori molesti l'impianto di depurazione è localizzato in modo di avere una fascia di rispetto non inferiore i 100 mt in edificabile come prescritto dalla delibera del 04/02/1977 del comitato interministeriale per la tutela delle acque.

### **TITOLO VI - NORME EDILIZIE DI INTERESSE GENERALE**

#### **Art.65 Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti**

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non

ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/2000 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente P.R.G.
- l'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mc. 60;
- i volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee, per le distanze di cui all'art. 6 delle presenti disposizioni normative si applicano le norme del Codice Civile; questa norma si applica nelle zone T2 e T3 soltanto per i casi di sopralzo dei fabbricati.
- nelle zone NR, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

#### **Art.66 Autorimesse private**

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni residenziali esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 2000, è ammessa nelle zone T1, T2, T3 e RC; nelle zone AG1 e AG2 la costruzione di autorimesse è consentita solo a servizio dei fabbricati residenziali.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dalla normativa di zona ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua (al netto del fabbricato principale) del lotto.

Detti box sono esclusi dal computo volumetrico sino alla misura di mq. 1 di box ogni 10 mc. di volume dell'edificio al quale il box risulta annesso e non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I fabbricati devono essere realizzati con tipologia assimilabile a quella del fabbricato principale, o comunque con caratteristiche architettoniche ed un uso dei materiali tali da consentire la realizzazione di un manufatto curato ed armoniosamente integrato nella proprietà. È vietata la costruzione di manufatti in lamiera.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art. 9 della Legge 24/03/89 n. 122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

#### **Art.67 Fabbricati accessori**

È consentita la costruzione di un fabbricato accessorio per ogni casa d'abitazione, nelle zone T1 – T2 – T3 – T4 – AG1 - AG2, aventi una superficie massima di 30 mq. ed un'altezza media all'intradosso della soletta di copertura non superiore a mt. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dalla normativa di zona ed un rapporto di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale); detti fabbricati

saranno realizzati con materiali e finiture idonei al contesto urbano e similari a quelli del fabbricato principale, con espresso divieto di utilizzo di coperture e tamponamenti in lamiera ed in genere con materiali precari.

Nei nuclei di montagna individuati dalle tavole di progetto in zona NA e NR e in prossimità dei fabbricati sparsi nella zona AG3, è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero del legname, nella misura di 1 per ogni costruzione, aventi una superficie massima di mq. 12, realizzati in muratura in pietra a vista o con rivestimento nella parte superiore in legno, con tetto in legno avente pendenze similari a quelle del fabbricato principale, manto di copertura in piotte; i fabbricati saranno preferibilmente realizzati in aderenza al fabbricato principale.

#### **Art.68 Fabbricati in disfacimento**

I vecchi fabbricati esistenti in zona NA - NR – T1 – AG1 - AG2 – AG3, che sono in completo disfacimento, ancorché inseriti in mappa alla data di approvazione del primo PGT, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- 1) dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, 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 20%, un fabbricato di due piani fuori terra, di altezza massima mt 6; l'incremento di sedime dovrà rispettare le distanze del Codice Civile.
- 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 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

#### **Art.69 Recinzioni**

Le recinzioni fra i diversi lotti e lungo i confini con sedi stradali e pubbliche o private dovranno rispettare le seguenti norme:

*Zone del nucleo di antica formazione, del tessuto urbano, del tessuto produttivo e tecnologico, aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale:*

- recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima ml 2.00 di cui per lo zoccolo in muratura massimo ml. 0.50,
- recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima ml 1.50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di ml. 0.50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante.

*Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto:*

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse, per i fabbricati a destinazione d'uso non agricola, limitatamente alla parte di proprietà edificata e per una area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato con le stesse modalità del comma precedente.

La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o eventualmente con siepi, alberature di specie autoctone appartenenti alla tipologia forestale potenziale o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.

Per esigenze particolari legate alla conduzione dei fondi da parte dell'imprenditore agricolo, quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni in legno, filo metallico, rete fine zincata, siepi con caratteristiche orientate al minor impatto visivo.

*Aree per attrezzature di interesse comune:*

Le recinzioni da realizzare in queste zone saranno coerenti con le destinazioni d'uso degli immobili o delle attrezzature presenti sulle aree di loro pertinenza.

*Norme generali per tutte le zone:*

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 5 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada.

Nei casi in cui sia dimostrato l'impossibilità di rispettare l'arretramento del cancello di m. 5 dalla strada, è consentita la posa di dispositivi con apertura elettrica, previo il parere favorevole del responsabile del servizio tecnico comunale.

Lo zoccolo in muratura deve essere con paramento in pietra locale a vista e in caso di innalzamento del piano di campagna deve distare dai confini di proprietà almeno m. 1,5 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse i m. 2 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a m. 1,5.

Le nuove recinzioni prospicienti strade pedonali devono essere realizzate ad una distanza minima di m. 0,75 dall'asse della strada.

Qualora sia già presente una recinzione su uno dei due lati stradali, la nuova deve comunque garantire sia quanto previsto al comma precedente che la larghezza minima della strada pari a m. 1,50.

Le nuove recinzioni poste lungo le strade comunali carrabili, devono essere arretrate di almeno m. 1.50 dal ciglio stradale per consentire la realizzazione di marciapiedi.

Gli interventi ricadenti nelle Zone Speciali di Conservazione (ZSC) sono soggetti a procedura di Valutazione di Incidenza.

*Muri di contenimento:*

Qualora la sistemazione dei fondi richieda la realizzazione di muri di sostegno, gli stessi avranno un'altezza massima di mt 2; per le eventuali ulteriori necessità si deve procedere con terrazzamenti.

#### **Art.70 Barriere Architettoniche**

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi del capo III sezione I del DPR 06/06/2001 n. 380.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste del capo III sezione II del DPR 06/06/2001 n. 380.

**Art.71 Area Ferroviaria**

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni.

La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola dell'azzonamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel D.P.R. n° 753/80.

**TITOLO VII - ATTIVITA' COMMERCIALI****Art.72 Definizione delle attività commerciali**

Le attività commerciali sono così definite: (Dlgs n. 114/98)

- Commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.
- Commercio al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

**Art.73 Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali**

La superficie di vendita (Sv) è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi (vedasi Regolamento Regionale) e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori ecc.)

La superficie di vendita viene determinata con le modalità previste nella legislazione nazionale e regionale in materia.

Le previsioni di carattere commerciale sono così classificate:

- |  |     |   |
|--|-----|---|
| • Esercizi di vicinato                 | EV  | Superficie di vendita < mq. 150           |
| • Medie strutture di vendita Livello 1 | MS1 | Superficie di vendita < mq.800 > mq. 150  |
| • Medie strutture di vendita Livello 2 | MS2 | Superficie di vendita < mq.1.500> mq. 800 |
| • Grandi strutture di vendita          | GS  | Superficie di vendita > mq. 1.500         |

**Art.74 Localizzazione delle attività commerciali**

Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dal Piano delle Regole.

Ai sensi degli articoli 149 e 150 della legge regionale 2 febbraio 2010 n° 6 si individuano i seguenti contesti:

- a) Tessuto urbano consolidato: comprende le zone del tessuto urbano e di antica formazione e gli insediamenti esistenti nel tessuto residenziale di trasformazione; in esse sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di primo livello. In tale ambito sono comprese anche le aree ad uso pubblico.

- b) Ambiti di trasformazione urbana: comprendono le zone del tessuto residenziale di trasformazione per gli insediamenti di futura realizzazione e la zona omogenea del tessuto produttivo. Nelle zone del tessuto residenziale di trasformazione sono consentiti esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
- c) Centro storico: comprende la zona del nucleo di antica formazione, sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato e si applicano i disposti dell'art. 12 del Regolamento Regionale n. 3 del 21/07/2000 con esclusione dei commi 5.2-6-7-8.
- d) Ambiti extraurbani: comprendono le zone destinate all'agricoltura e le fasce di rispetto non edificandi, negli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente esercizi di vicinato sottoposti a particolari limitazioni e prescrizioni.

#### **Art.75 Aree per servizi e parcheggi a servizio delle attività commerciali**

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata all'art. 32 delle presenti Disposizioni Normative, in cui si specifica anche la quantità degli spazi da adibire a parcheggio. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso con opere edilizie, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.

Le nuove strutture commerciali dovranno garantire la dotazione di standard urbanistici prevista dal Piano dei Servizi.

### **TITOLO VIII - NORME FINALI**

#### **Art.76 Norme finali**

Nelle zone per attrezzature ad uso pubblico e nelle aree per servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T.

L'entrata in vigore del presente P.G.T. comporta la decadenza dei permessi di costruire in contrasto con lo stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i limiti di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi.

I Piani di lottizzazione vigenti alla data di approvazione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Alla data di entrata in vigore del P.G.T. restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del Regolamento Edilizio, nonché ogni altra disposizione dei regolamenti comunali che si ponga in contrasto o sia incompatibile con le presenti Disposizioni Normative.