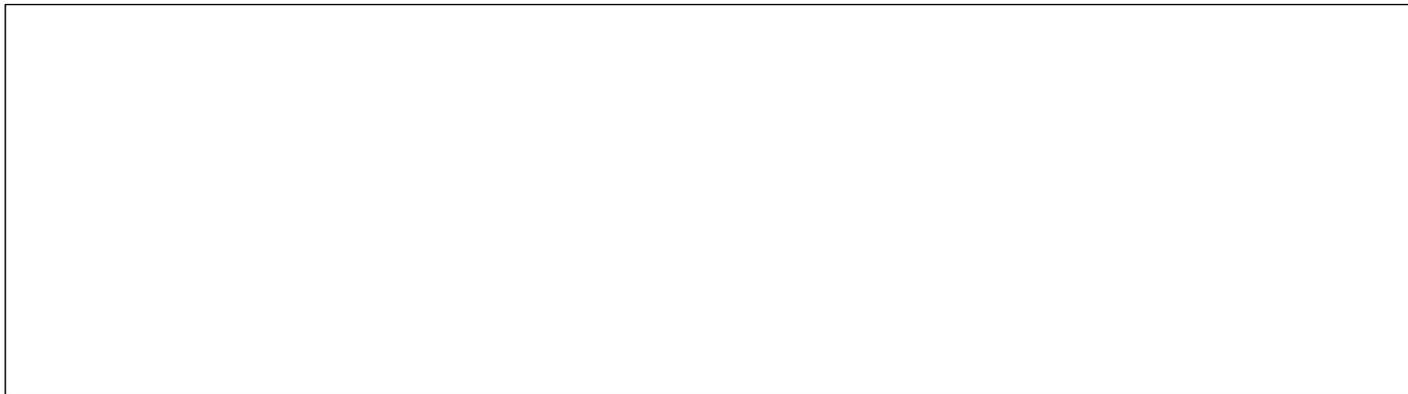


COMUNE DI GEROLA ALTA  
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PGT  
2013

PIANO DELLE REGOLE

DATA: agosto 2013

AGG.: giugno 2014

SCALA:

TAVOLA: PdR.07

OGGETTO TAVOLA:

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

-MODIFICATO A SEGUITO DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTCP  
DELIBERAZIONE DI GIUNTA PROVINCIALE N. 26 DEL 17 FEBBRAIO 2014

-MODIFICATO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI ACCOLTE CON DELIBERAZIONE  
CONSILIARE N.5 DEL 24 FEBBRAIO 2014

- E CON NOTA IN DATA.....DELLA PROVINCIA PER LA DEFINIZIONE DEI DOMINI SCIABILI

APPROVAZIONI:

DELIBERA DI ADOZIONE  
N. DEL

DELIBERA DI APPROVAZIONE  
N. DEL

PUBBLICAZIONE B.U.R.L.  
N. DEL

PROGETTISTA:

Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI  
Architetti P.P.C. - Sondrio - n. 276

Dott. Arch. MAXIMILIAN FATTARINA  
Architetti P.P.C. - Sondrio - n. 216

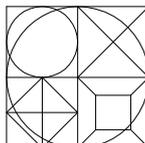
ESTENSORE VAS: MONTANA S.P.A MILANO  
STUDIO GEO3 - SONDRIO

**SFERA**  
ARCHITETTURA E INGEGNERIA  
Progettazione Integrata

SEDE DI MORBEGNO  
piazza Enea Mattei, 7  
tel. 0342.61.08.53 - Fax 0342.61.44.58

SEDE DI SONDRIO  
via donatori di sangue, 15  
tel. 0342.21.39.20 - Fax 0342.21.84.56

SEDE LEGALE: via donatori di sangue, 15 - 23100 SONDRIO - C.F. e P.IVA 00762800142  
INDIRIZZI WEB: www.sferaprogetti.it - mail.sfera@gmail.com



**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
Ingegneria - Architettura - Urbanistica  
Dott. Ing. ATTILIO BALITRO  
Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI  
Via Fabiani N 45 23017 Morbegno (So)

<b>INDICE</b>		
pagina	articolo	Titolo e descrizione
<b>TITOLO 1° NORME GENERALI</b>		
3	1	Obbiettivi ed ambito di applicazione del Piano delle Regole
3	2	Finalità del Piano delle Regole
5	3	Contenuti ed applicazione del piano delle Regole
6	4	Deroghe
6	5	Modalità di attuazione del Piano delle Regole
7	6	Edificabilità del suolo ed individuazione area di pertinenza
<b>TITOLO 2° DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI</b>		
9	7	Definizione degli interventi
11	8	Parametri ed indici urbanistici
13	9	Distanze
<b>TITOLO 3° ATTIVITA' E DILIZIE SPECIFICHE</b>		
14	10	Parcheggi privati
15	11	Autorimesse private e parcheggi privati pertinenziali
16	12	Costruzioni accessorie ad uso autorimessa
17	13	Costruzioni minori accessorie
18	14	Conservazione e Tutela della morfologia del territorio
19	15	Muri di contenimento e sistemazione delle terre
19	16	Recinzioni
20	17	Accessi carrai
20	18	Aggetti e balconi
<b>TITOLO 4° DISCIPLINA SPECIFICA PER IL REGIME DEI SUOLI</b>		
21	19	Suddivisione del territorio comunale
22	20	Il sistema insediativo: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. A1- Centro storico di GEROLA CENTRO (assogettato a Piano Particolareggiato);</li> <li>2. A2- Nuclei di antica formazione assogettati ai piani di recupero- località:Laveggiolo, Castello, Nasoncio, Valle, Fenile, Tegie, Ravizze, e Valle di Sopra e di Sotto;</li> <li>3. A3- Agglomerati di antica formazione ed edifici rurali sparsi;</li> <li>4. B1- Ambito urbano saturo;</li> <li>5. C1- Ambito urbano residenziale di completamento a media densità</li> <li>6. V1 - Area a verde dei pausa del costruito;</li> <li>7. V2 - Area a verde privato con edificazione estensiva;</li> </ol>

36	21	Il sistema Turistico-ricettivo-commerciale e dei Servizi: 1. D1 - Ambito Turistico-ricettivo e commerciale; 2. AT – Zone per attrezzature tecnologiche
38	22	1. Il sistema agricolo; 2. Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola 3. E.0 – Aree agricole non edificabili 4. E1- Aree agricole a coltivo; 5. E2- Aree agricole boscate di versante montano; 6. E3- Prati maggenghi e pascoli; 7. E4- Aree agricole incolte;
49	23	Il sistema ambientale: 1. Premesse; 2. Aree di naturalità fluviale dei torrenti Bitto-Bomino e Valle del Pai 3. Tutela delle eccellenze territoriali; 4. <b>Limitazioni derivanti dall'art.17 delle NTA del PPR.</b>
52	24	Aree non soggette a trasformazione urbanistica
<b>TITOLO 5° NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI</b>		
54	25	Interventi in assenza di pianificazione attuativa su aree previste dall'elaborato del Documento di Piano DdP.PP.02 e DdP.PP.03
54	26	Recupero dei sottotetti ed ambiti di esclusione
54	27	Localizzazione dei ricettori sensibili
55	28	Impianti di distribuzione carburante per autotrazione
55	29	Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica di cui agli elaborati del Documento di Piano n°DdP.PP.02 e DdP.PP.03
55	30	Installazione pannelli solari per impianto fotovoltaico e per il solare termico
56	31	Interventi sugli edifici esistenti
56	32	Prescrizioni dell'arpa in materia della protezione dell'ambiente
<b>TITOLO 6° NORME DI TUTELA E PER LE FASCE DI RISPE TTO</b>		
57	33	Tutela e sviluppo del verde
57	34	Aree di rispetto cimiteriale
57	35	Fasce di rispetto stradale <b>e cartellonistica</b>
58	36	Fasce di rispetto degli elettrodotti
59	37	Fasce di rispetto idrogeologico
59	38	Fascia di salvaguardia delle sorgenti
60	39	Raccordo con la pianificazione geologica-idrogeologica e sismica
60	40	Prescrizioni tipologico-costruttive per gli interventi da realizzarsi all'interno del sistema insediativo.
62	41	Perequazione – incentivazione e trasferibilità delle volumetrie

## **TITOLO 1° NORME GENERALI**

<b>ART. 1</b>	<b>OBBIETTIVI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>
	<p>Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina, ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 della Legge Regionale 31 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle altre norme legislative statali e regionali vigenti, gli interventi edilizi e le trasformazioni urbanistiche del Territorio comunale di GEROLA con le disposizioni contenute negli elaborati grafici e normativi del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole ed in conformità anche al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Sondrio, secondo le modalità e l'espressione di efficacia dettate dalla legge Regionale stessa.</p> <p>Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, nonché modifica delle destinazioni di zona, è soggetta oltre alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.</p>

<b>ART. 2</b>	<b>FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE</b>
	<p>Il Piano delle Regole, di seguito P.d.R. è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12:</p> <p>Il Piano delle Regole:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;</li><li>indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;</li><li>individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;</li><li>contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L. 12/2005;</li><li>individua:<ul style="list-style-type: none"><li>- le aree destinate all'agricoltura,</li><li>- le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;</li><li>- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.</li></ul></li></ol> <p>Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 22 gennaio 2004 n.42.</p> <p>Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il PdR identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;</li><li>consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;</li><li>rapporti di copertura esistenti e previsti;</li><li>altezze massime e minime;</li><li>modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;</li><li>destinazioni d'uso non ammissibili;</li><li>interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del</li></ol>

	<p>2004;</p> <p>h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.</p> <p>Il Piano delle regole:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• per le aree destinate all'agricoltura:<ul style="list-style-type: none"><li>a) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;</li><li>b) recepisce i contenuti del piano di indirizzo forestale;</li><li>c) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.</li></ul></li><li>• per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale di coordinamento provinciale;</li><li>• per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.</li></ul> <p>Le presenti norme, integrano le previsioni urbanistiche ed edilizie contenute negli elaborati grafici ed allegati di cui al successivo comma, in applicazione a quanto definito dall'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n.12.</p> <p>La disciplina degli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, è contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.</p> <p>La disciplina della tutela paesaggistica è contenuta nell'elaborato del Documento di Piano DdP.PP.09 Norme Tecniche di Attuazione - Indirizzi, strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio e negli elaborati costituenti la "Carta del Paesaggio" integralmente richiamati dalle presenti norme.</p> <p>Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p> <p>Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi da leggi nazionali e regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.</p>
--	--

<b>ART. 3</b>	<b>CONTENUTI ED APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>
	<p>Il Piano delle Regole agisce direttamente sulla pianificazione del tessuto urbano consolidato quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e contiene le prescrizioni specifiche di tutela del paesaggio e dei nuclei storici.</p> <p>Lo scenario strategico definito dal Documento di Piano, ha costituito il riferimento per le fasi successive di elaborazioni del Piano delle Regole anche per la determinazione della normativa specifica di pianificazione.</p> <p>Il Piano delle Regole disciplina le prescrizioni, di competenza comunale, per l'attuazione delle previsioni del PGT, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, con riferimento particolare agli ambiti, alle zone ed ai comparti in cui è suddiviso il territorio comunale.</p> <p>Il Piano delle Regole é accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della LR 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata e dal Piano di Zonizzazione Acustica del territorio.</p> <p>Il PdR è inoltre integrato dal Regolamento Edilizio Comunale, dal Regolamento locale d'Igiene, nonché dalla normativa relativa alla tutela ambientale.</p> <p>In caso di eventuali contrasti tra i suddetti documenti, il Piano delle Regole prevarrà sul solo Regolamento Edilizio Comunale, essendo gli altri atti su di esso prevalenti.</p> <p>In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• fra tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;</li><li>• fra tavole di Piano e Norme, queste ultime.</li></ul> <p>L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, dichiarate prevalenti e comportanti modifiche alle normative comunali, saranno immediatamente applicate.</p> <p>L'Amministrazione Comunale si farà carico di aggiornare queste ultime, al fine di renderle coerenti con le modifiche intervenute.</p> <p>Il Piano delle Regole si prefigge di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• contenere il consumo di suolo salvaguardando il tessuto urbano consolidato e favorire il recupero degli edifici posti all'interno di nuclei di antica formazione;</li><li>• favorire un rinnovamento edilizio e funzionale anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica;</li><li>• favorire gli accordi tra i privati e il Comune per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi mirati a coniugare le esigenze e gli obiettivi di entrambi le parti in una visione "sinergica" del rapporto pubblico/privato;</li><li>• prevedere ampia e generalizzata possibilità di intervento per le iniziative di interesse e valenza pubblica;</li><li>• semplificare le norme e le modalità d'intervento;</li></ul>

<b>ART. 4</b>	<b>DEROGHE</b>
	<p>Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza preventivo nulla osta regionale o/e provinciale, nel rispetto della specifica normativa urbanistica regionale di cui all'art. 40 della legge Regionale n° 12/2005.</p> <p>Le deroghe al presente PGT sono ammesse soltanto ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, riguardanti i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, in coerenza a quanto disposto all'art. 40 della L.R. 12/2005.</p> <p>La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n°6 del 20 febbraio 1989.</p>

<b>ART. 5</b>	<b>MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE</b>
	<p>Il PGT si attua con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale, nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati negli elaborati grafici di piano e nelle presenti norme, mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblico-privata, di interventi edilizi diretti (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività e SCIA), interventi edilizi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, progetti di opere pubbliche.</p> <p>Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti.</p> <p>Il Piano delle Regole si attua tramite:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Intervento edilizio diretto e precisamente: Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività, previa autorizzazione paesaggistica e secondo quanto stabilito dalla legislazione Regionale e Nazionale, in tutti gli ambiti del territorio urbano consolidato, di completamento e del sistema agricolo come indicati nelle tavole del Piano delle Regole.</li><li>2. Permesso di Costruire convenzionato nello specifico caso previsto dalle presenti norme e finalizzato al completamento/realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, servizi e sottoservizi.</li><li>3. Opere pubbliche secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale.</li><li>4. Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata, negli ambiti di trasformazione individuati e normati dal Documento di Piano e nel caso particolare previsto dalle presenti norme.</li></ol> <p>Il Permesso di costruire convenzionato o impegnativa unilaterale d'obbligo al fine di dettare le condizioni per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria, dei servizi e sottoservizi, è obbligatorio nel seguente caso e fattispecie:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In ambiti già edificati ove sia previsto il completamento edificatorio di aree, l'ampliamento o il recupero degli edifici esistenti, che comportino necessariamente il completamento o il rifacimento di opere di urbanizzazione primaria, di servizi e sottoservizi.</li></ul> <p>Date le particolari caratteristiche del sistema insediativo, fisico-morfologiche e paesaggistico-ambientale, per il mantenimento e conservazione di tali caratteristiche nonché per la dotazione delle specifiche opere di urbanizzazione, il Piano Attuativo è richiesto anche nella seguente concreta fattispecie:</p>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Per la realizzazione di nuove costruzioni e nei casi di demolizioni e ricostruzioni configuranti interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica negli ambiti urbani di media e moderata densità interessanti superfici fondiarie pari o superiori a mq. 1500.</li></ul> <p><b>ATTUAZIONE ATTRAVERSO I PIANI ATTUATIVI.</b></p> <p>Il Piano delle Regole individua, confermando le indicazioni del Documento di Piano:tavole DdP.PP.02 e DdP.PP03, gli Ambiti di Trasformazione assoggettati alla redazione dei Piani Attuativi di cui all'art. 12 delle LR 12/2005.</p> <p>Le modalità di attuazione dei piani urbanistici sono disciplinate dalla specifica tavola DdP.PP.03 "indicazioni e normativa specifica degli ambiti di trasformazione".</p> <p>Per detti comparti il suddetto elaborato del Documento di Piano indica la misura delle aree da cedere per il verde pubblico attrezzato e per i parcheggi pubblici. Le modalità di esecuzione delle strutture di servizio (verde e parcheggio), sono contenute nelle Norme del Piano dei Servizi.</p> <p>La progettazione dei Piani Attuativi può prevedere sub comparti edificatori per un'attuazione in tempi differenziati dei piani stessi.</p> <p>Le convenzioni dei piani attuativi dovranno rispondere a quanto previsto dall'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.</p>
<b>ART. 6</b>	<b>EDIFICABILITÀ DEL SUOLO - INDIVIDUAZIONE AREA DI PERTINENZA- ATTI DI ASSERVIMENTO E FRAZIONAMENTI</b>
	<p>Ai sensi delle leggi vigenti, ed in coerenza con l'art. 36 della L.R. 12/05, la semplice destinazione di zona prevista dalle tavole del Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere sia programmata entro il successivo triennio dall'Amministrazione Comunale o l'impegno del richiedente il permesso di costruire ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto del permesso.</p> <p>Esclusivamente nelle zone agricole specificatamente individuate per la realizzazione di interventi agricoli l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- viabilità di accesso;</li><li>- approvvigionamento idrico;</li><li>- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione della Provincia);</li><li>- allacciamento alla rete di distribuzione energia elettrica o in alternativa all'installazione di pannelli fotovoltaici.</li></ul> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le norme tecniche, con intervento edilizio diretto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito, solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.</p> <p>Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità determinano la pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.</p> <p>Le aree individuate dal Piano delle Regole per il calcolo degli indici e dei</p>

parametri urbanistici e /o edilizi ai fini della edificabilità territoriale e/o fondiaria, costituiscono le aree di pertinenza territoriale e/o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati, e non possono essere ulteriormente conteggiate.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi e per gli interventi attuati direttamente con permesso di costruire o DIA, dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e/o fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

Per gli edifici esistenti, e in assenza di precedente impegnativa volumetrica, la determinazione dell'area di pertinenza si ottiene calcolando la quantità di area necessaria ad ottenere il volume esistente utilizzando i parametri edilizi ed urbanistici assegnati dal Piano delle Regole all'ambito territoriale di appartenenza dell'edificio.

Sono da ricomprendersi nel concetto di aree di pertinenza di un edificio eventuali aree esterne al lotto di appartenenza, usufruite per la realizzazione di parcheggi privati ai sensi della L n. 122/89 e dell'art. 66 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

Le superfici coperte ed i volumi dei fabbricati realizzati secondo gli indici ammessi per le singole zone resteranno vincolati alle aree che li hanno consentiti anche agli effetti di trasferimenti parziali o totali di proprietà.

I soggetti proprietari dei lotti interessati dalle costruzioni dovranno sottoscrivere a proprie spese un atto di asservimento, indirizzato al comune, inteso a documentare ed a rendere pubblico, mediante successiva trascrizione, il rapporto urbanistico che si stabilirà tra la costruzione, una volta realizzata, ed i singoli lotti.

Detto atto, che conterrà tutti gli elementi urbanistici, dovrà essere sottoscritto e consegnato al Sindaco in duplice copia prima del rilascio della concessione edilizia. Esso dovrà venire trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari entro 20 giorni dalla data di ultimazione delle strutture portanti della costruzione. Qualora nel termine esposto il proprietario non provveda a propria cura e spesa, il Sindaco potrà procedere a dette operazioni, addebitandone le spese alla parte obbligata.

Il frazionamento di aree su cui insistono costruzioni, che si devono o si intendono conservare, potrà essere effettuato solo a condizione che l'area asservita alle costruzioni esistenti abbia superficie e dimensioni tali da soddisfare tutti gli indici di zona previsti dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento o a condizione che sulla parte frazionata rimanga il vincolo di asservimento.

## **TITOLO 2° DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICI**

<b>ART. 7</b>	<b>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI</b>
	<p><b>Tipi di trasformazione urbanistica ed edilizia</b></p> <p>Ai sensi del testo unico dell'edilizia, art 3 del DPR N°380 del 06 giugno 2001 aggiornato ed integrato con l'art. 27 della legge Regionale n° 12/2005, i livelli di intervento per la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono così definiti:</p> <p>1. <u>Manutenzione ordinaria</u></p> <p>Si intende quel complesso di lavori di piccola entità e di ricorrente esecuzione necessaria per la riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici nella loro attuale destinazione, quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, e gli elementi costruttivi e decorativi in adeguamento anche alle prescrizioni di eventuali Piani Esecutivi.</p> <p>Sono esclusi tutti gli interventi sulle strutture verticali ed orizzontali, sui divisori interni, e sulla distribuzione interna anche nelle singole unità immobiliari, come pure l'apertura di nuove porte o finestre o la modifica di quelle esistenti, la variazione del tipo e della qualità del manto di copertura, dei serramenti e infissi esterni.</p> <p>2. <u>Manutenzione straordinaria</u></p> <p>Si intende, per manutenzione straordinaria, quel complesso di lavori che consentano di mantenere efficienti nel tempo gli elementi costruttivi degli edifici che possono subire deterioramento a causa degli agenti atmosferici e dell'uso. Tali lavori sono il ripristino e rifacimento delle coperture, degli intonaci e dei rivestimenti esterni, sostituzione dei serramenti e degli infissi, sostituzione di impianti di riscaldamento centrale o meno, o di ascensori. Sono esclusi tutti i lavori che modificano le strutture orizzontali o verticali, le aperture esterne, gli elementi costruttivi e architettonici originali, nonché tipologie e destinazioni originali.</p> <p>3. <u>Consolidamento statico ed adeguamento igienico e tecnologico</u></p> <p>Si intende quel complesso di lavori volti a dotare gli edifici che ne siano sprovvisti, di adeguati servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici.</p> <p>Sono ammesse limitate modificazioni distributive interne tali da non alterare la ripartizione degli alloggi (nel caso di interventi sulla residenza) e senza modificare la destinazione d'uso.</p> <p>Tali interventi non dovranno comunque comportare alcuna variazione strutturale ed architettonica, se non per i volumi tecnici in caso di adeguamento, e dovranno essere realizzati nel modo più congruente rispetto alle caratteristiche strutturali ed architettoniche della costruzione.</p> <p>Gli interventi sugli elementi strutturali verticali ed orizzontali degli edifici volti a salvaguardare la stabilità dell'assetto statico.</p> <p>Solo occasionalmente sono consentite modifiche alla tipologia strutturale, come nel caso di pericolo per la pubblica incolumità ed a seguito di ordinanza del Sindaco.</p> <p>Per adeguamento tecnologico si intendono quel complesso di lavori volti a dotare gli edifici che ne siano sprovvisti, di adeguati servizi igienico-sanitari e di impianti tecnologici.</p> <p>Sono ammesse limitate modificazioni distributive interne tali da non alterare la ripartizione degli alloggi (nel caso di interventi sulla residenza) e senza modificare la destinazione d'uso.</p> <p>Tali interventi non dovranno comunque comportare alcuna variazione strutturale</p>

ed architettonica, se non per i volumi tecnici in caso di adeguamento, e dovranno essere realizzati nel modo più congruente rispetto alle caratteristiche strutturali ed architettoniche della costruzione.

#### 4. Restauro e risanamento conservativo

Si intende quel complesso di lavori volti al recupero della coerenza formale e funzionale di un edificio, depurandolo da tutto ciò che attraverso modificazioni o aggiunte può averlo compromesso, ripristinandone condizioni di salubrità e di funzionalità, quali: diradamento dell'edificio attraverso l'eliminazione di corpi spuri e di superfetazioni, modificazione di aperture, isolamento delle murature e delle pavimentazioni dall'umidità del suolo, ampliamento di vani e disimpegni, formazione di servizi per gli alloggi e le funzioni già abitabili.

Tutti gli interventi devono uniformarsi alle prescrizioni di eventuali Piani Esecutivi.

Sono esclusi interventi di demolizione e ricostruzione di interi corpi di fabbricato. Per l'intervento di restauro resta ferma la definizione di restauro contenuta nell'art. 34 del D.L. N°490 del 29.10.1999.

#### 5. Ristrutturazione edilizia

Si intende quel complesso di lavori volti a migliorare le condizioni di funzionalità, di dotazione di servizi, di capacità residenziale o di altre destinazioni degli edifici, attraverso modifiche distributive profonde e generalizzate, con possibilità di costruire nuove scale, aprire nuovi accessi, modificare la disposizione delle aperture esterne, modificare parzialmente le quote dei solai, modificare la destinazione d'uso, aprire portici e gallerie pedonali.

Tutti gli interventi devono uniformarsi alle prescrizioni di eventuali Piani Esecutivi.

Nell'ambito degli interventi sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello pre esistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono esclusi interventi che modificano l'ingombro e la forma dell'edificio.

#### 6. Ristrutturazione urbanistica

Si intende quel complesso di lavori rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### 7. Sostituzione edilizia

Per sostituzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo e la ricostruzione interna di corpi di fabbricato previo svuotamento.

#### 8. Demolizione

Per demolizione è inteso l'abbattimento totale di un edificio, senza possibilità di alcuna ricostruzione.

#### 9. Nuova costruzione

Consiste nell'edificazione di uno o più edifici su aree inedificate alla data di adozione del P.R.G. nonché gli interventi meglio definiti nell'art. 3 lettera e1-e2-e3-e4-e5-e6-e7. del DPR 380 del -06 giugno 2001 e nell'art.27 lettera e) della LR 12/2005.

#### 10. Ampliamento

Consiste nell'edificazione di parti di edificio, in aggiunta alle esistenti, nei limiti fissati dalle norme di zona.

	<p><b>11. <u>Modifica di destinazione d'uso</u></b> Consiste nella modifica funzionale e d'uso della destinazione di un'area, di un edificio o di una sua porzione, anche connessa alla esecuzione di interventi edilizi, purchè compatibile con la specifica normativa igienico-sanitaria vigente.</p>
--	---

<b>ART. 8</b>	<b>PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI</b>
	<p>Pier: recuperati dal Documento di Piano I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione plani-volumetrica ed urbanistica delle varie parti del territorio comunale:</p> <p><b>ST = Superficie territoriale (mq)</b> E' la superficie complessiva delle aree interessate dai vari interventi di attuazione del PGT. ed è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. I comparti dei piani attuativi corrispondono alla superficie territoriale.</p> <p><b>SF = Superficie Fondiaria (mq)</b> E' costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria strade comprese, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento aventi una destinazione omogenea di zona.</p> <p><b>SC = Superficie Coperta (mq)</b> E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline) fino a m. 1,50 di sporgenza; nel caso di aggetti con sporgenze maggiori, gli stessi sono da computare integralmente.</p> <p><b>IT = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)</b> Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ST.</p> <p><b>IF = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).</b> Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metri quadrato di superficie fondiaria SF</p> <p><b>UT= Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)</b> La massima superficie utile lorda, espressa in metri quadri, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale ST.</p> <p><b>UF= Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)</b> La massima superficie utile espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria SF</p> <p><b>SV = Superficie a verde (mq)</b> Esprime la percentuale minima di superficie fondiaria SF che deve essere mantenuta a verde piantumato.</p> <p><b>SLP = Superficie Lorda di pavimento (mc)</b> E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurate al perimetro esterno, compresi tutti gli elementi verticali (muratura, vani ascensore, vani scale , ecc.).</p>

Dalla SLP e conseguentemente dal volume è escluso il conteggio della porzione di fabbricato oltre l'ultimo piano abitabile, purché abbia un'altezza in gronda non superiore a ml. 0.80 ed al colmo di ml. 3.00 con pendenza delle falde non superiore al 50%.

Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto numerico fra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto. Definisce la porzione di lotto copribile dai fabbricati.

V = Volume urbanistico (mc)

Si intende il volume urbanistico della costruzione o delle costruzioni edificabili sulla superficie fondiaria pertinente;

Il volume si misura in metri cubi (mc) e comprende tutte le parti dell'edificio, fino all'intradosso della copertura dell'ultimo piano comportante SLP, nonché la parte di volume interrato destinato a permanenza di persone (residenza, uffici, attività produttive). Sono esclusi dal conteggio i locali tecnici e le autorimesse purché ubicati nel piano seminterrato o terra.

Pp = Parcheggi privati

Sono gli spazi da riservare per la sosta per autoveicoli (aperti o chiusi, coperti o interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6.8.1967 n°765, modificato dalla legge 24.3.1989 n°122, nonché dal la L.R. n°22/1999 e n° 12/2005, e dalle presenti norme.

Sa = Superficie aziendale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva dell'azienda agricola sulla quale il PGT si attua per intervento edilizio diretto; comprende, ai sensi dell'art. 59 comma 5 della legge n°12/2005, tutti gli appezzamenti anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni confinanti.

la = Indice di fabbricabilità aziendale (mc/mq)

E' definito dal volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie aziendale Sa; si utilizza nelle zone agricole per interventi edilizi di tipo diretto quali il PdC, la DIA ed il PdC convenzionato.

Rca = Rapporto di copertura aziendale (mq/mq)

E' definito dal rapporto tra la Superficie coperta Sc e la Superficie aziendale Sa.

Sd = Superficie scoperta e drenante (%)

E' definita dal rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie ineditata anche in sottosuolo e da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e la superficie fondiaria.

**LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H. massima)**

L'altezza dei fabbricati si misura dallo spiccatto del terreno sistemato come da progetto fino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti o mansarde.

Qualora vi sia una copertura con facciata a timpano si procederà alla misura media tra l'altezza di colmo e quella di gronda.

L'altezza delle costruzioni non può superare l'altezza massima consentita dalla normativa di zona prevista dalle N.T.A.

Qualora il terreno fosse in pendio si procederà alla misura della media altezza del fabbricato con il metodo della sommatoria di tutte le aree delle facciate

	calcolate fino <u>all'intradosso dell'ultimo piano abitabile</u> , diviso il perimetro di base. L'altezza media sarà confrontata con l'altezza massima di zona.
--	---

<b>ART. 9</b>	<b>DISTANZE</b>
	<p><u>DISTANZE MINIME DAI CONFINI (DC).</u> La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà, esclusi gli ambiti urbanistici delle zone A1-A2, rimane stabilita nella metà della distanza minima consentita tra i fabbricati con un minimo assoluto di ml. 5.00 misurato in modo perpendicolare al confine di proprietà. Tra i confinanti potranno essere stabiliti reciproci accordi definiti con vincolo stipulato con atto pubblico a vantaggio del Comune volti ad ottenere le seguenti concessioni:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) di costruire entrambi in aderenza al confine di proprietà in modo da realizzare un unico edificio;</li><li>2) a una delle parti di costruire a distanza dal confine inferiore ai minimi consentiti con l'impegno dell'altro a costruire a distanza maggiore affinché, sia rispettata la distanza minima tra i due edifici secondo le prescrizioni di zona contenute nella presenti N.T.A.;</li></ol> <p><u>DISTANZE DAL CIGLIO DELLA STRADA (DS)</u> Si definisce ciglio della strada la linea di limite delle sedi viabili sia veicolari che pedonali incluse le banchine ed altre strutture laterali quando queste siano transitabili (parapetti, argini e similari). Le distanze dal ciglio strada come sopra precisato sono stabilite dalla tabella allegata alle presenti N.T.A. e dalle prescrizioni per ogni singola zona. La suddetta distanza è da intendersi la minima misurabile a 90° dal confine.</p> <p><u>DISTANZE TRA EDIFICI (DE)</u> La distanza minima tra fabbricati e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio che si prospettino, deve essere la minore tra tutte quelle misurabili: nessun punto del fabbricato potrà distare dai fabbricati limitrofi meno delle misure minime prescritte nei singoli ambiti urbanistici del PGT. In conformità alle disposizioni del D.M. 2.04.1968 la distanza minima fra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione di quelle con viabilità a fondo cieco ed al servizio dei singoli edifici od insediamenti) deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml.7,00</li><li>- ml 7,00 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml. 15,00</li><li>- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.</li></ul> <p>Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di gruppi di insediamenti che sono oggetto di intervento assogettato a Piano Urbanistico Attuativo.</p>

## TITOLO 3° ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE

ART. 10	PARCHEGGI PRIVATI												
	<p>In ogni intervento di nuova costruzione, di sopraelevazione con l'eccezione del recupero abitativo dei piani sottotetto, di cambio destinazione d'uso, di ampliamento nonché nelle ristrutturazioni e risanamenti qualora vi sia un aumento di SLP, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ai seguenti rapporti tra parcheggio privato e SLP che varia come segue in relazione alle specifiche destinazioni d'uso:</p> <table data-bbox="351 526 1189 739"><tr><td>a) residenziali</td><td>1/3 Slp.</td></tr><tr><td>b) commerciali</td><td>1/1 Slp.</td></tr><tr><td>a) uffici</td><td>1/1 Slp.</td></tr><tr><td>b) attività ricreative, ristoranti, ecc.</td><td>1/1 Slp.</td></tr><tr><td>c) alberghi, pensioni</td><td>1/2 Slp.</td></tr><tr><td>d) industria ed artigianato</td><td>1/4 Slp.</td></tr></table> <p>Gli interventi edilizi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti se volti a realizzare nuove unità immobiliari sono subordinati all'obbligo di reperire gli spazi per parcheggi pertinenziali pari ad 1mq. ogni 3mq di SLP e comunque non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume abitabile del piano sottotetto con un minimo di mq. 25,00 per ogni unità abitativa..</p> <p>Gli spazi ad uso parcheggio privato devono:</p> <ul data-bbox="399 996 1300 1108" style="list-style-type: none"><li>• essere conteggiati escludendo dal computo gli accessi, le strade interne, le rampe, e gli spazi di manovra, ecc.</li><li>• avere dimensioni planimetriche non inferiori a mt. 2,50x5,00</li></ul> <p>I parcheggi di cui sopra, di norma sono realizzati sia all'interno della superficie coperta che all'esterno della stessa, ovvero nell'area pertinenziale.</p> <p>Solo nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di spazio nell'area pertinenziale, di non disponibilità, di inidoneità del terreno o per particolari caratteristiche morfologiche dello stesso, le aree a parcheggio possono essere individuate in spazi non contigui all'area d'intervento, purché accessibili dalla pubblica via e posti in un raggio massimo di mt. 150 dall'area stessa, previo atto unilaterale d'impegno di asservimento, regolarmente registrato a cura e spese del richiedente. Al Comune spetterà una copia dell'atto stesso.</p> <p>I parcheggi possono essere ricavati sia all'interno della superficie coperta che all'esterno nell'area pertinenziale.</p> <p>Per le nuove edificazioni residenziali, una quota di parcheggio privato pari ad un posto auto per ogni unità immobiliare, dovrà essere ubicato in aree esterna alla recinzione.</p> <p>Con esclusione degli interventi di nuova edificazione ed esclusivamente nei casi in cui sia tecnicamente non possibile realizzare il parcheggio privato, è possibile monetizzare l'intero od una quota del parcheggio privato con modalità e costi da stabilirsi con specifico atto amministrativo.</p>	a) residenziali	1/3 Slp.	b) commerciali	1/1 Slp.	a) uffici	1/1 Slp.	b) attività ricreative, ristoranti, ecc.	1/1 Slp.	c) alberghi, pensioni	1/2 Slp.	d) industria ed artigianato	1/4 Slp.
a) residenziali	1/3 Slp.												
b) commerciali	1/1 Slp.												
a) uffici	1/1 Slp.												
b) attività ricreative, ristoranti, ecc.	1/1 Slp.												
c) alberghi, pensioni	1/2 Slp.												
d) industria ed artigianato	1/4 Slp.												

ART. 11	<b>AUTORIMESSE PRIVATE e PARCHEGGI INTERRATI PERTINENZIALI</b>
	<p>In ogni intervento di nuova costruzione, di sopraelevazione, di ampliamento, di ristrutturazione e di risanamento, qualora vi sia un aumento di SLP rispetto a quelle esistenti, in aggiunta alla quota di parcheggio privato di cui al precedente articolo, <b>è consigliata e preferibile (ad eccezione delle nuove costruzioni che hanno l'obbligo)</b>, che sia realizzata un'autorimessa o un parcheggio coperto o un fabbricato accessorio ad uso autorimessa (disciplinato nel prossimo articolo) nel rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• un posto macchina per ogni singola unità immobiliare residenziale;</li><li>• due posti macchina per volumetrie superiori a 300 mc. per singola unità immobiliare ad uso residenza;</li><li>• un posto macchina ogni quattro posti letto per unità immobiliari ad uso turistico-alberghiero ed agriturismo;</li><li>• Per i complessi ricettivi di altra natura o realizzati su aree di interesse collettivo la dotazione di parcheggi coperti sarà definita da una apposita convenzione.</li></ul> <p>Le autorimesse o i posti auto coperti qualora rientranti nella fattispecie di cui al comma 1 dell'art.66 della L.R. 12/2005 ed il cui rapporto pertinenziale è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per se' e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo da trascriversi nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 69 comma 1 e 2 della suddetta legge Regionale, costituiscono opere di urbanizzazione ed il relativo titolo abilitativo è gratuito e le loro superfici, anche in eccedenza rispetto alla quota minima di legge, non concorrono alla determinazione della classe dell'edificio per il calcolo del costo di costruzione.</p> <p><b>Parcheggi ed autorimesse interrati</b></p> <p>Il territorio comunale di Gerola Alta è costituito in gran parte da terreno con declivio superiore al 40%. La Legge 122/1989 e la legge regionale n°12/2005 capo II° "norme inerenti la realizzazione dei parcheggi" art. 66 e seguenti, permettono di realizzare dei box interrati pertinenziali alle abitazioni. Al fine di salvaguardare il territorio ed evitare la realizzazione di ampi muri di sostegno antistanti i parcheggi e le autorimesse interrate si intende precisare ed esplicitare la definizione di manufatto interrato.</p> <p>Per accessorio interrato si intende quel manufatto che, rispetto al terreno naturale esistente prima dell'intervento, sia:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• nei terreni con pendenza inferiore al 40%: completamente interrato;</li><li>• nei terreni con pendenza superiore al 40%: interrato completamente il fronte a monte, interrati almeno per il 60% entrambi i fronti laterali e interrata per il 100% la soletta di copertura.</li></ul> <p>A lavori ultimati l'intera superficie della soletta di copertura andrà ricoperta di terra e inerbita, oltre a rispettare le percentuali di cui sopra.</p>

<b>ART. 12</b>	<b>COSTRUZIONI ACCESSORIE AD USO AUTORIMESSA</b>
	<p>Per costruzioni accessorie ad uso autorimessa si intendono quelle piccole costruzioni che sono al servizio e di completamento delle costruzioni principali adibite a residenza. Le costruzioni accessorie ad uso autorimessa possono essere realizzate solo se specificatamente ammesse nei singoli ambiti urbanistici e senza l'obbligo di una verifica plani-volumetrica soltanto nel caso in cui queste rivestano valide soluzioni architettoniche ed ambientali nonché siano conformi ai seguenti indici , parametri urbanistici e prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Altezza massima interna : mt 2,40;</li><li>2. Altezza massima fuori terra : all'estradosso della copertura mt. 2,60 se con copertura piana e di mt. 3,00 se con copertura a falde inclinate, misurata dal terreno circostante naturalmente sistemato al punto più alto dell'estradosso di copertura.</li><li>3. Superficie coperta : non eccedente 1/5 degli spazi non occupati dall'edificio principale;</li><li>4. Distanza dalle strade comunali: mt. 2,00 dal ciglio stradale; la Commissione Edilizia potrà comunque richiedere una maggior distanza in funzione dei futuri allargamenti stradali previsti o in caso presenza di accessi carrai in tratti non rettilinei o per motivi di sicurezza.</li><li>5. Distanza dalla strada provinciale: mt. 5,00;</li><li>6. Distanza dai confini di proprietà: mt 0,00 ovvero possono essere erette anche a confine; a condizione che:<ul style="list-style-type: none"><li>• abbiano altezza massima del fronte a confine inferiore a mt. 2,60;</li><li>• Abbiamo uno sviluppo lungo il confine non superiore a 6,00 m., salvo convenzione tra confinanti;</li><li>• nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima di cui al punto precedente si intende misurata dalla quota inferiore.</li></ul></li><li>7. Distanza dai fabbricati esistenti nella stessa proprietà: costruzione in aderenza o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.;</li><li>8. Distanza dai fabbricati esistenti su altre proprietà : minimo ml. 5.00.</li><li>9. Per le costruzioni erette a confine l'altezza massima del fabbricato, compresi eventuali muri di sostegno a valle non dovrà in ogni caso superare la misura totale di mt. 3,00 in gronda rispetto al terreno confinante;</li><li>10. Dovranno essere realizzate con materiali adeguati e finite in ogni loro sua parte e comunque secondo particolari prescrizioni del Responsabile del Procedimento sentita la commissione edilizia.</li><li>11. Saranno da escludere le coperture con materiali fibrobituminosi a vista e per i box l'impiego di lamiera plastificate o simil-legno sia nella struttura che nei serramenti.</li><li>12. Nel caso che sul terreno non esistano costruzioni, il 1/5 è calcolato sull'area scoperta che si ottiene detraendo, dalla superficie del lotto, la massima area coperta desunta dal rapporto di copertura fissato per ogni singola zona dalle N.T.A. del P.R.G..</li></ol> <p>Non sono ammesse le realizzazione di costruzioni accessorie ad uso autorimessa con tipologia prefabbricata in lamiera o similari, neppure se a carattere provvisorio, ad esclusione degli impianti di cantiere per la sola durata degli stessi.</p>

<b>ART. 13</b>	<b>COSTRUZIONI MINORI ACCESSORIE</b>
	<p>Per costruzioni minori accessorie si intendono quelle piccole costruzioni che sono al servizio e di completamento delle costruzioni principali adibite a residenza-</p> <p>Queste possono essere individuate in: depositi, serre, ricovero per gli attrezzi agricoli o per le attrezzature sportive, ricovero materiali edili d'uso per la normale piccola manutenzione, legnaie e ricoveri per animali domestici etc.</p> <p>Le costruzioni minori accessorie possono essere realizzate solo se specificatamente ammesse nei singoli ambiti urbanistici e senza l'obbligo di una verifica plani-volumetrica e soltanto nel caso in cui queste rivestano valide soluzioni architettoniche ed ambientali ed affinché siano conformi ai seguenti indici e parametri urbanistici:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Costruzione preferibilmente in aderenza al fabbricato principale;</li><li>2. Distanza dalle strade comunali: mt. 2,00 dal ciglio stradale; la Commissione Edilizia potrà comunque richiedere una maggior distanza in funzione dei futuri allargamenti stradali previsti o in caso presenza di accessi carrai in tratti non rettilinei o per motivi di sicurezza.</li><li>3. Distanza dalla strada provinciale: mt. 5,00;</li><li>4. Superficie massima lorda di mq. 15,00</li><li>5. altezza massima interna : mt 2,40;</li><li>6. Altezza massima fuori terra : all'estradosso della copertura mt. 2,60 se con copertura piana e di mt. 3,00 se con copertura a falde inclinate, misurata dal terreno circostante naturalmente sistemato al punto più alto dell'estradosso di copertura.</li><li>7. Distanza dai confini di proprietà: mt 0,00 ovvero possono essere erette anche a confine;</li><li>8. Distanza dai fabbricati esistenti su altre proprietà minimo ml. 5.00.</li><li>9. E' ammessa la costruzione di un solo accessorio per unità immobiliare abitativa;</li><li>10. Caratteristiche costruttive: i fabbricati accessori dovranno essere ben inseriti nel contesto; la Commissione Edilizia potrà dare indicazioni circa l'ubicazione e il migliore inserimento paesistico-ambientale; le murature esterne dovranno essere in pietra locale a vista o tronchi grezzi, potrà essere interrato o con copertura a falde inclinate con struttura in legno e manto finale in piode o scandole; sono escluse le tettoie.</li><li>11. La costruzione minore accessoria è ammessa esclusivamente all'interno dell'area pertinenziale del fabbricato principale.</li></ol> <p>Non sono ammesse tipologie costruttive tipo box prefabbricati in lamiera e le costruzioni minori accessorie aventi carattere temporaneo, ad esclusione degli impianti di cantiere per la sola durata degli stessi.</p>

<b>ART. 14</b>	<b>CONSERVAZIONE E TUTELA DELLA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO E TUTELA DELLE AREE A PRATO</b>
	<p>E' fatto assoluto divieto di modificare l'andamento e la conformazione naturale dei terreni di tutte le zone del PGT, asportando variazioni altimetriche superiori in ogni punto a ml. 0,50.</p> <p>Chiunque, sia per scopi edificatori che per qualsiasi altro motivo, intenda apportare variazioni superiori ai limiti di cui sopra, dovrà inoltrare apposita istanza di Permesso di Costruire o presentare apposita DIA o SCIA, completa della seguente documentazione:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• rilievo del terreno allo stato naturale, esteso ad una fascia di ml. 15,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni, in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato, riferito a capisaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.);</li><li>• documentazione fotografica con elaborato planimetrico indicante la posizione degli scatti fotografici;</li><li>• progetto di sistemazione del terreno completo di planimetria quotata, sezioni e prospetti-vista dalla pubblica via.</li><li>• Progetto di dettaglio di eventuali opere murarie, verifiche dimensionali come previsto dalle presenti norme ed indicazione della tipologia edilizio-architettonica scelta.</li></ul> <p>Al fine della tutela ambientale e paesaggistica le aree scoperte dovranno essere soggette a periodica manutenzione a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza la manutenzione potrà essere effettuata dall'Amministrazione Comunale, addebitandone gli oneri alla proprietà.</p> <p>Nel rispetto e con le stesse finalità perseguite dal Parco Orobie Valtellinesi, tutti gli interventi eseguiti sul territorio comunale dovranno essere mirati alla valorizzazione ed alla conservazione dei maggenghi, dei pascoli e delle aree a prato, attraverso il contenimento dell'avanzamento del bosco ed il mantenimento di linee nette di delimitazione. In particolare, al fine della salvaguardia del paesaggio, delle superfici coltivate, degli abitati, dei nuclei storici e degli insediamenti rurali e per valorizzare ogni risorsa attuale e potenziale connessa all'esercizio dell'agricoltura e della zootecnia montana, le aree incluse negli ambiti urbanistici "E1" ed "E3" dovranno essere mantenuti o recuperati a prato polifita stabile e regolarmente sfalciati almeno una volta l'anno.</p> <p>Tali aree non potranno essere soggette a piantumazione e dovranno essere costantemente ripulite da arbusti e specie arboree insediatesi a seguito di temporaneo abbandono.</p> <p>Saranno tollerati gli alberi isolati posti in prossimità delle baite per l'ombreggiamento delle aree pertinenziali.</p> <p>In caso di inadempienza, gli interventi di sfalcio, manutenzione, ripulitura, recupero o l'eliminazione di piante ed arbusti potranno essere effettuati dal Comune, addebitandone gli oneri alla proprietà.</p>

<b>ART. 15</b>	<b>MURI DI CONTENIMENTO e SISTEMAZIONE DELLE TERRE</b>
	<p>Tutti i muri di sostegno delle terre posti a confine, che ad opera ultimata emergano dal terreno per un'altezza massima superiore a ml. 0,50 dovranno essere costruiti in muratura di pietrame locale lavorato a vista;</p> <p>I muri di sostegno delle terre posti a confine, non potranno avere altezza superiore a ml. 1,00; al di sopra di tale altezza si adotterà una sequenza di murature a terrazzo ad intervallo di mt. 3,00 con interposte aree a verde.</p> <p>Il terreno sistemato nella fascia di arretramento dal confine di proprietà sino ad una profondità di mt 5,00, non potrà avere pendenza/scarpata superiore al 45°.</p> <p>E' possibile realizzare muri di sostegno delle terre aventi altezza sino a mt. 3,00 solo per comprovata necessità ed a condizione che l'intervento edilizio sia assentito dalla proprietà del fondo confinante tramite specifica convenzione relativa al rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati.</p>

<b>ART. 16</b>	<b>RECINZIONI</b>
	<p>Gli spazi liberi circostanti le costruzioni possono essere recintati secondo le seguenti modalità e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. le recinzioni lungo strade e piazze saranno collocate almeno a mt. 1,00 dal confine di proprietà; tale misura è derogabile solo previa verifica di specifica necessità o per la sicurezza stradale da valutare "caso per caso".</li><li>2. Le recinzioni lungo il confine di proprietà devono essere costituite da muretti dell'altezza massima di mt 1.50 ( mt. 1,00 se di sostegno delle terre, vedasi art. 15), con soprastante cancellata in ferro o legno per un'altezza massima totale di mt. 2,00 misurata dal terreno piu' basso.</li><li>3. Il proprietario dovrà porre a dimora e regolarmente potare le siepi in modo che le stesse rimangano in ogni loro parte, anche nel periodo di massima vegetazione, ad almeno 15 cm dal suolo pubblico o aperto al pubblico transito. Nei casi di inottemperanza alle prescrizioni del comma precedente ed in particolare anche alla manutenzione delle siepi, il Sindaco provvederà all'esecuzione d'ufficio, a spese degli inadempienti.</li><li>4. le porzioni di recinzioni poste lungo il lato interno delle curve stradali non potranno avere altezza totale massima superiore a ml. 0,70; uguale norma è da rispettarsi per un tratto di almeno ml. 10,00 in corrispondenza degli incroci stradali; In prossimità di curve o incroci è possibile prescrivere il divieto di esecuzione di recinzioni o la posa di piantumazioni che limitino la visuale. Verranno pertanto comunicate al proprietario, a seconda della situazione specifica, le modalità di esecuzione delle recinzioni e delle piantumazioni ed eventualmente, in casi particolari, gli allineamenti delle stesse.</li><li>5. Negli ambiti agricoli e nel perimetro del parco non è ammessa la costruzione di recinzioni. Si potranno realizzare delimitazioni della proprietà solo ai fini della sicurezza tramite la realizzazione di brevi</li></ol>

	<p>tratti di staccionate in legno a uno o due correnti.</p> <p>6. nelle zone di tipo AT zone per attrezzature tecnologiche ed in tutti gli ambiti urbanistici destinati alla realizzazione dei nuovi servizi in progetto è ammessa la realizzazione di recinzioni con tipologia costruttiva in armonia e continuità tipologica con il manufatto tecnologico, avente altezza massima non superiore a ml. 2,00 ed a condizione che esternamente tale manufatto sia adeguatamente mascherato e mitigato. Possono essere ammesse altezze superiori solo in caso di specifiche necessità derivanti da normative o prescrizioni sovraordinate come ad esempio prescrizioni derivanti dal rispetto delle norme per la prevenzione incendi ecc.</p>
--	---

<b>ART. 17</b>	<b>ACCESSI CARRAI</b>
	<p>L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito mediante i passi carrai; ove la proprietà prospetti su più spazi pubblici, l'accesso va aperto sullo spazio di minor traffico.</p> <p>L'apertura di più passi carrai a servizio di uno stesso spazio privato può essere concessa quando è giustificata da esigenze di viabilità interna ed esterna.</p> <p>I passi carrai devono venire realizzati con le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• I raccordi fra il passo carraio e la linea del ciglio dello spazio pubblico non devono avere raggio inferiore a ml.1.50</li><li>• L'accesso deve avere andamento pianeggiante con pendenza max del 10%, per una profondità dal ciglio dello spazio pubblico di ml.2.00 ed interamente sulla proprietà privata.</li><li>• Eventuali cancelli o barriere devono essere posti all'interno dello spazio pianeggiante e devono avere apertura verso lo spazio privato.</li></ul> <p>L'apertura di passi carrai che comportino o meno interventi sulle cordonature dei marciapiedi è eseguita a spese del richiedente e a cura del Comune.</p> <p>Il Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale, acquisiti i pareri della Commissione Edilizia e della Polizia Urbana, potrà autorizzare passi carrai con caratteristiche differenti da quelle soprelencate in tutti quei casi in cui lo imponga la natura dei luoghi.</p>

<b>ART. 18</b>	<b>AGGETTI E BALCONI</b>
	<p>Nel caso di costruzioni erette a filo strada o di spazi aperti al pubblico transito, le sporgenze dovute a balconi, inferriate, infissi, davanzali, cornicioni e simili non possono superare le seguenti misure, riferite alla verticale innalzata sul filo degli spazi stessi:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. mt 0,05 dal piano di spiccato fino all'altezza di mt. 4,50;</li><li>2. mt. 1,20 oltre l'altezza di mt. 4,50;</li></ol> <p>I balconi e gli aggetti, di qualsiasi sporgenza, devono rispettare la distanza dai confini di mt. 1,50 e dai fabbricati di mt. 3,00.</p> <p>E' ammessa la conservazione ed il rifacimento dei balconi esistenti.</p>

## **TITOLO 4° DISCIPLINA SPECIFICA PER IL REGIME DEI SUOLI**

<b>ART. 19</b>	<b>SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE</b>
	<p>Il Piano delle regole, in riferimento al quadro conoscitivo del documento di piano, individua i seguenti ambiti ed aree da assoggettare a specifica disciplina. Nella base cartografica di dettaglio sono inoltre individuati i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano per la definizione della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT.</p> <p>Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.</p> <p>La tavola del Piano delle Regole n° PdR.02 “struttura di piano e disciplina delle aree” contiene la suddivisione del territorio in ambiti ed aree omogenei la cui attuazione è demandata alle presenti norme al fine di disciplinare urbanisticamente tutto il territorio comunale in ottemperanza di quanto previsto dall’art. 10 bis comma 7.</p> <p><b><u>19.1 SISTEMA INSEDIATIVO – suddivisione in ambiti ed aree</u></b></p> <p>Il sistema insediativo del territorio comunale dopo le approfondite analisi contenute nel Documento di Piano, è stato suddiviso nei seguenti ambiti ed aree:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• A1- Centro storico di GEROLA CENTRO (assoggettato a Piano Particolareggiato);</li><li>• A2- Nuclei di antica formazione assoggettati ai piani di recupero- località:Laveggiolo, Castello, Nasoncio, Valle, Fenile, Tegie,Ravizze, e Valle di Sopra e di Sotto;</li><li>• A3- Agglomerati di antica formazione ed edifici rurali sparsi;</li><li>• B- Ambito urbano saturo;</li><li>• C- Ambito urbano residenziale di completamento a media densità</li><li>• V1 - Area a verde dei pausa del costruito;</li><li>• V2 - Area a verde privato con edificazione estensiva;</li><li>• ATr - Ambito di Trasformazione Residenziale a media densità;</li><li>• ATt - Ambito di Trasformazione Turistico a bassa densità;</li><li>• AdC- Ambiti di completamento residenziale;</li></ul> <p><b><u>19.2 SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO – suddivisione in ambiti ed aree</u></b></p> <p>Il sistema produttivo del territorio comunale dopo le approfondite analisi contenute nel Documento di Piano, è stato suddiviso nei seguenti ambiti ed aree:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• D1 – ambito turistico-ricettivo e commerciale;</li></ul> <p><b><u>19.3 SISTEMA AGRICOLO – suddivisione in ambiti ed aree</u></b></p> <p>Il sistema agricolo del territorio comunale dopo le approfondite analisi contenute nel Documento di Piano, è stato suddiviso nei seguenti ambiti ed aree:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• E1- Aree agricole a coltivo;</li><li>• E2- Aree agricole boscate di versante montano;</li><li>• E3- Prati maggenghi e pascoli;</li><li>• E4- Aree agricole incolte;</li></ul> <p><b><u>19.4 SISTEMA PAESAGGISTICO – suddivisione in ambiti ed aree</u></b></p> <p>Il sistema paesaggistico-ambientale del territorio comunale dopo le approfondite analisi contenute nel Documento di Piano, è stato suddiviso nei seguenti ambiti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. <b>Area di Naturalità Fluviale dei torrenti Bitto-Bomino-Val di Pai;</b></li><li>2. Aree non soggette a trasformazione;</li><li>3. Tutela delle eccellenze territoriali;</li></ol>

	<p><b>19.5 SISTEMA dei SERVIZI – suddivisione in ambiti ed aree</b></p> <p>Il sistema dei servizi del territorio comunale dopo le approfondite analisi contenute nel Piano dei Servizi, è stato individuato nei seguenti ambiti ed aree e suddiviso in servizi esistenti (colore in tinta) e in progetto/previsione (retinatura a righe).</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. PK- Aree a Parcheggio</li><li>2. AV-Attrezzature sportive ed aree a verde</li><li>3. IC- Servizi di interesse comune;</li><li>4. IT – Servizi di interesse turistico;</li><li>5. AT – ambito per attrezzature tecnologiche</li></ol>
--	---

<b>ART. 20</b>	<p><b>IL SISTEMA INSEDIATIVO</b></p> <p><b>20.1- A.1- CENTRO STORICO DI GEROLA assoggettato a Piano Particolareggiato.</b></p> <p><b><u>Definizione e modalità di attuazione :</u></b></p> <p>Il Piano delle Regole definisce come ambito del centro storico quella parte di territorio interessata dall'insediamento originario di Gerola avente interesse storico, artistico e monumentale.</p> <p>Questo ambito insediativo è già stato sottoposto a specifica progettazione-pianificazione urbanistica denominata "Piano Particolareggiato di Gerola Centro" approvato con deliberazione consigliere n° 15 del 27 gennaio 1988 ed integrato con una 1° variante approvata con DCC N° 23 del 17. 07.2002 e 2° Variante approvata con DCC N°9 del 31.03.2006.</p> <p>Il PGT conferma il Piano Particolareggiato di GEROLA CENTRO aggiornando la tavola P.4 della Variante del Piano Particolareggiato di Gerola con la tavola DdP.QC.07/a e PdR.03a e 04a.</p> <p><b><u>Obbiettivi:</u></b></p> <p>Il Piano delle Regole , confermando e riapprovando la vigente Pianificazione Attuativa, si prefigge per questo particolare ambito territoriale del "costruito storico", l'obbiettivo specifico di "salvaguardia-valorizzazione e promozione" sia degli edifici che delle aree libere ubicate al loro interno in quanto costituiscono una "identità culturale" determinate per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.</p> <p><b><u>Titoli abilitativi e modalità operative:</u></b></p> <p>Nei nuclei di antica formazione, le previsioni contenute nel Piano delle Regole attraverso gli specifici elaborati e documenti tecnici, verranno attuate secondo le seguenti modalità:</p> <p>Intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Permesso di Costruire</li><li>• Denuncia di Inizio Attività</li><li>• SCIA</li></ul> <p>Intervento convenzionato:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Permesso di Costruire convenzionato.</li></ul> <p><b><u>Destinazioni d'uso:</u></b></p> <p><b><u>Destinazione principale:</u></b> residenza Abitazioni permanenti, temporanee, alloggi collettivi ecc.</p> <p><b><u>Destinazioni complementari/compatibili:</u></b></p> <p>Esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita, laboratori tecnici, studi professionali, attività terziario-direzionali, botteghe artistiche ed artigiane</p>
----------------	---

non nocive e moleste con SLP inferiore a mq. 250, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche ecc., attività ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

**Destinazioni non ammesse:**

Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali, attività agricola ad eccezione di quelle già esistenti;

**Indici e parametri urbanistici:**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** presistente.

**Rc-Rapporto di copertura:** presistente

**H max – Altezza massima:** presistente o quanto previsto nella scheda del P.p., con la deroga per un innalzamento nella misura massima di cm 25 esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005.

**H media – Altezza media:** presistente o quanto previsto nella scheda del P.p., con la deroga per un innalzamento nella misura massima di cm 30 esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005.

**Ds-Distanza dalle strade:** presistente o mt. 5,00.  
L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti o per qualsiasi esigenza di carattere amministrativo.

**Dc-Distanza dai confini:** Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile;  
Per gli ampliamenti: mt. 1,50;

**De-Distanza dagli edifici:** Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile;  
Per gli ampliamenti: mt. 3,00;

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa:** ammessa

**Costruzioni minori accessorie:** ammesse

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:**

Le schede di analisi e progetto redatte per i singoli edifici inclusi nell'ambito urbanistico del centro storico, a seguito di specifica valutazione tipologico-architettonica e di contesto edilizio, indicano su quali fabbricati è possibile il recupero abitativo del piano sottotetto nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005.

**Prescrizione ambientale a salvaguardia dell'ecosistema:**

E' fatto obbligo prescrivere su ogni atto abilitativo la salvaguardia-protezione dei siti riproduttivi, nursery e siti rifugio dei chiroterteri, con particolare attenzione agli interventi edilizi interessanti i sottotetti.

Si prescrive sopralluogo preventivo e l'intervento di specialisti (agenti del corpo di polizia provinciale) nel caso di presenza di chiroterri prima dell'inizio dei lavori.

**Gradi di intervento:**

L'elaborato del Piano delle Regole (PdR.03/a indica per ogni singolo edificio il grado massimo di intervento ammesso tra quelli previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12, ovvero:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia.

Qualora per specifiche e particolari necessità derivanti da criticità viarie o derivanti dalla consistenza-stato di conservazione del fabbricato, sia necessario eseguire un intervento di grado superiore o un intervento di ampliamento/sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) del sopracitato articolo 27 della legge 12/2005, l'Amministrazione Comunale può derogare alle indicazioni/prescrizioni delle schede per quanto concerne il grado dell'intervento edilizio a condizione che sia richiesto l'atto abilitativo del Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'art. 5 delle presenti norme, prevedendo l'assunzione a carico del privato di una porzione di opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico).

**20.2- A.2- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE assoggettati ai Piani di Recupero.**

**Definizione e modalità di attuazione:**

Il Piano delle Regole definisce come ambiti dei nuclei di antica formazione quelle parti del territorio interessate dagli insediamenti originari aventi interesse storico, artistico e monumentale.

Questi ambiti insediativi sono già stati sottoposti a specifica progettazione-pianificazione urbanistica denominata "Piani di Recupero" dei nuclei di antica formazione di Castello-Laveggiolo-Ravizze-Tegie-Fenile-Valle e Nasoncio approvati con deliberazione consigliare n° 17 del 05 aprile 2002.

Il PGT conferma e riapprova i Piani di Recupero aggiornando la tavola PdR.03/b-g ed integrando le schede degli interventi con la specifica tavola PdR.04/b.

Il PGT include in zona "A2" anche i nuclei di antica formazione di Valle di Sopra e di Sotto redigendo per tali ambiti una specifica cartografia e schedatura al fine di disciplinare per ogni fabbricato sia l'intervento ammesso che le relative prescrizioni per una corretta salvaguardia e valorizzazione del costruito storico.

Le tavole DdP.QC.07/h , PdR.03/h e PdR.04/c analizzano e disciplinano gli interventi su questo specifico ambito territoriale.

La specifica normativa sulle modalità di attuazione per gli interventi edilizi in ambito urbanistico "A2" è contenuta nella tavola PdR.08 "NTA per gli ambiti urbanistici A2 e A3 del PGT"- NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE – AGGLOMERATI ED EDIFICI RURALI SPARSI".

**Obbiettivi:**

Il Piano delle Regole , confermando e riapprovando la vigente Pianificazione Attuativa, si prefigge per questo particolare ambito territoriale del "costruito storico", l'obiettivo specifico di "salvaguardia-valorizzazione e promozione" sia degli edifici che delle aree libere ubicate al loro interno in quanto costituiscono una "identità culturale" determinate per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

**Titoli abilitativi e modalità operative:**

Nei nuclei di antica formazione, le previsioni contenute nel Piano delle Regole e nei Piani di Recupero riapprovati e negli specifici elaborati e documenti tecnici, verranno attuate secondo le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività
- SCIA

Intervento convenzionato:

- Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

**Destinazione principale:** residenza

Abitazioni permanenti, temporanee, alloggi collettivi ecc.

**Destinazioni complementari/compatibili:**

Esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita, laboratori tecnici, studi professionali, attività terziario-direzionali, botteghe artistiche ed artigiane non nocive e moleste con SLP inferiore a mq. 250, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche ecc., attività ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

**Destinazioni non ammesse:**

Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali , attività agricola **ad eccezione di quelle già esistenti;**

**Indici e parametri urbanistici:**

Oltre quanto contenuto nelle specifiche singole schede dei fabbricati, si applicano i seguenti indici e parametri:

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** persistente.

**Rc-Rapporto di copertura:** persistente

**H max – Altezza massima:** persistente o quanto previsto nella scheda, con la deroga per un innalzamento nella **misura massima di cm 30** esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005.

**H media – Altezza media:** persistente con la deroga per un innalzamento nella misura massima di cm 25 esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005.

**Ds-Distanza dalle strade:** persistente o mt. 5,00.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti o per qualsiasi esigenza di carattere amministrativo.

**Dc-Distanza dai confini:** Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile;  
Per gli ampliamenti: mt. 1,50;

**De-Distanza dagli edifici:** Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile;  
Per gli ampliamenti: mt. 3,00;

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa:** ammesse.

**Costruzioni minori accessorie:** ammesse.

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:**

Le schede di analisi e progetto redatte per i singoli edifici inclusi nell'ambito urbanistico dei centri e nuclei di antica formazione, a seguito di specifica valutazione tipologico-architettonica e di contesto edilizio, indicano su quali fabbricati è possibile il recupero abitativo del piano sottotetto nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005.

**Prescrizione ambientale a salvaguardia dell'ecosistema:**

E' fatto obbligo prescrivere su ogni atto abilitativo la salvaguardia-protezione dei siti riproductivi , nursery e siti rifugio dei chiroterri, con particolare attenzione agli interventi edilizi interessanti i sottotetti.

Si prescrive sopralluogo preventivo e l'intervento di specialisti (agenti del corpo di polizia provinciale) nel caso di presenza di chiroterri prima dell'inizio dei lavori.

**Gradi di intervento:**

L'elaborato del Piano delle Regole contenente le schede i progetto (PdR.04/a e b) disciplina per ogni singolo edificio il grado massimo di intervento ammesso tra quelli previsti dall'art. 27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12, ovvero:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia.

Qualora per specifiche e particolari necessità derivanti da criticità viarie o derivanti dalla consistenza-stato di conservazione del fabbricato, sia necessario eseguire un intervento di grado superiore o un intervento di ampliamento/sostituzione edilizia/ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) del sopracitato articolo 27 della legge 12/2005, l' Amministrazione Comunale può derogare alle indicazioni/prescrizioni delle schede per quanto concerne il grado dell'intervento edilizio a condizione che sia richiesto l'atto abilitativo del Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'art. 5 delle presenti norme .4 prevedendo l'assunzione a carico del privato di una porzione di opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico).

Per particolari situazioni edilizie relative a costruzioni realizzate nel secolo scorso e fuori dal contesto edilizio architettonico tradizionale e o dell'architettura alpina, l' Amministrazione Comunale può derogare alle indicazioni/prescrizioni delle schede per quanto concerne il grado dell'intervento edilizio ed assegnare un incremento volumetrico sino al 20% a condizione che sia eseguito un intervento "architettonico" riconducibile al contesto edilizio alpino, richiesto l'atto abilitativo del Permesso di Costruire Convenzionato, di cui all'art. 5 delle presenti norme, prevedendo l'assunzione a carico del privato di una porzione di opere di urbanizzazione (parcheggi e verde pubblico).

### **20.3- A3 – AGGLOMERATI DI ANTICA FORMAZIONE ED EDIFICI RURALI SPARSI**

#### **Definizione:**

Il Piano delle Regole individua sul territorio, con apposita campitura ed apposito simbolo a stella, gli agglomerati degli edifici di antica formazione e gli edifici rurali sparsi esistenti alla data di approvazione del PGT, che versano in stato di conservazione mediocre e non più utilizzati per usi agricoli.

Sono altresì individuati nella zona omogenea "A3" gli edifici diruti al fine di poterne prevedere la ricostruzione nel limite della sagoma misurabile e presumibile.

Questi edifici per lo più rurali sono riconosciuti di particolare importanza come manufatti e testimonianze storiche per il costruito territoriale di tipo rurale.

Essi costituiscono un elemento storico del territorio da conservare quale parte integrante del paesaggio-ambiente naturale e con valenza di presidio del territorio stesso.

#### **Obiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questi particolari manufatti di testimonianza storica del "costruito territoriale rurale", l'obiettivo specifico di facilitarne il recupero, l'uso ed il riuso anche non rurale purché siano mantenute le caratteristiche tipologico-costruttive originarie.

Le prescrizioni tipologiche-costruttive e la disciplina specifica sulle modalità di esecuzione degli interventi edilizi ammessi, sono le stesse previste per gli ambiti di cui alla zona A2 Nuclei di Antica Formazione di cui alle specifiche norme tecniche di attuazione tavola PdR.08 "Norme Tecniche di Attuazione per i nuclei di antica formazione – gli agglomerati ed edifici rurali sparsi".

#### **Modalità di attuazione:**

Sugli edifici individuati nell'ambito A3 e contrassegnati con il simbolo della stella, sul Piano delle Regole, **nonché per tutti gli edifici anche non contrassegnati con il simbolo per obiettivi limiti della cartografia aerofotogrammetrica ed ubicati all'esterno del sistema insediativo, qualora non vi siano ulteriori vincoli sovraordinati**, sono ammesse le seguenti modalità di attuazione:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività
- SCIA

Intervento convenzionato:

- Permesso di Costruire convenzionato.

#### **Destinazioni d'uso:**

**Destinazione principale:** residenza stagionale/temporanea , depositi/magazzini rurali a servizio dei fondi ed attività agricole.

#### **Destinazioni non ammesse:**

Tutte le altre.

#### **Indici e parametri urbanistici:**

**Gli incrementi volumetrici, di sedime e di altezza contenuti nei sottoriportati parametri edilizi NON SONO APPLICABILI ai fabbricati che dopo la data del 28 ottobre 1999, siano già stati oggetto di intervento edilizio di cambio d'uso con incremento volumetrico/planimetrico.**

**L'incremento volumetrico in ampliamento planimetrico nonchè il sedime da occupare per le costruzioni accessorie ad uso autorimessa e minori accessorie puo' interessare anche ambiti urbanistici diversi dall'area A3.**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** persistente con la possibilità di un incremento una tantum della volumetria esistente pari al 20% sia per l'adeguamento igienico-sanitario che per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005.

**Rc-Rapporto di copertura:** persistente con la possibilità di un incremento una tantum della superficie esistente pari al 20% sia per l'adeguamento igienico-sanitario che per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005

**H max – Altezza massima:** persistente con la deroga per un innalzamento nella misura massima del \*20% esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005.

**H media – Altezza media:** persistente con la deroga per un innalzamento nella misura massima del + 20% esclusivamente per la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici; art.63 comma 1 LR 12/2005.

**Ds-Distanza dalle strade:** persistente, per gli ampliamenti 5,00.

**Dc-Distanza dai confini:** Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile;  
Per gli ampliamenti: mt. 5,00;

**De-Distanza dagli edifici:** Per le sopraelevazioni: esistente con verifica e certificazione a cura del richiedente del rispetto delle norme di codice civile;  
Per gli ampliamenti: mt. 10,00;

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa e costruzioni minori accessorie:** ammesse.

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:** ammesso

**Prescrizione ambientale a salvaguardia dell'ecosistema:**

E' fatto obbligo prescrivere su ogni atto abilitativo la salvaguardia-protezione dei siti riproduttivi , nursery e siti rifugio dei chiroterteri, con particolare attenzione agli interventi edilizi interessanti i sottotetti.

**Gradi di intervento:**

L'elaborato del Piano delle Regole contenente le schede i progetto (PdR.04/a e b) disciplina per ogni singolo edificio il grado massimo di intervento ammesso tra quelli previsti dall'art.27 della Legge regionale 11/03/2005 n. 12, ovvero:  
lettera a. manutenzione ordinaria  
lettera b. manutenzione straordinaria  
lettera c. restauro e risanamento conservativo  
lettera d. ristrutturazione edilizia.  
lettera e) ampliamenti.

### **LIMITAZIONI PER GLI EDIFICI UBICATI IN AMBITO DI CLASSE 4°**

Gli edifici rurali con stella CERCHIATA sono assogettati alle seguenti limitazioni:

- 1) sono escluse qualsiasi nuove edificazioni, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.
- 2) Sugli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 7 delle presenti NTA e derivanti dalle disposizioni legislative di cui all'art. 27 della LR 12/05, e art. 3 del DPR N°380 del 06 giugno 2001.
- 3) Sono esclusi gli aumenti di superficie o volume e non sono ammessi aumenti di carico insediativo.
- 4) Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **20.4- B- AMBITO URBANO SATURO**

##### **Definizione:**

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano saturo la zona consolidata occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio costituito da isolati prevalentemente delimitati dalle sedi stradali e con fronti edilizi compatti. Comprende aree urbanizzate altamente saturate dal punto di vista edilizio e che presentano ridotte possibilità di edificazione interstiziale o di margine ovvero interamente completata.

L'ambito si considera saturo in quanto si ritiene nel complesso concluso il processo edificatorio.

##### **Obbiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obbiettivi:

- La realizzazione di interventi finalizzati al recupero ed al completamento del carattere originario del tessuto urbano;
- Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- Migliorare la qualità del costruito urbano applicando agli interventi edilizi ammessi la specifica disciplina urbanistica, le modalità attuative e le prescrizioni tipologico-costruttive di dettaglio predisposte per gli ambiti dei nuclei di antica formazione;
- Conservare gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali le corti interne, porticati, cornici, logge e balconate, portali, affreschi, edicole e cappelle votive.

##### **Modalità di attuazione:**

In attuazione degli obbiettivi di cui sopra, le previsioni contenute nel Piano delle Regole per tali ambiti, verranno attuate secondo le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività
- SCIA

Intervento convenzionato:

- Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

**Destinazione principale:** residenza  
Abitazioni permanenti, temporanee, alloggi collettivi ecc.

**Destinazioni complementari/compatibili:**

Esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita, laboratori tecnici, studi professionali, attività terziario-direzionali, botteghe artistiche ed artigiane non nocive e moleste con SLP inferiore a mq. 250, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche ecc., attività ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

**Destinazioni non ammesse:**

Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali, attività agricola ad eccezione di quelle già esistenti;

**Indici e parametri urbanistici:**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 2,00 mc/mq, incrementabile sino ad un max di mc. 2,30mc/mq per l'applicazione della perequazione ed incentivazione .

**Rc-Rapporto di copertura:** 1 mq di Sc ogni 3 mq di Sf.

**Sd- Superficie drenante:** 30% (vedasi art. 32 NTA)

**H max – Altezza massima:** 10,50.

**H media – Altezza media:** 9,50.

**Ds-Distanza dalle strade:** persistente o mt. 5,00.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** pmt. 10,00.

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, 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 atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa:** ammesse

**Costruzioni minori accessorie:** ammesse

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:**

Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005, con la precisazione che lo spazio per i parcheggi pertinenziali di cui al comma 3 dell'art. 64, potranno essere monetizzati con le modalità di cui all'articolo n° 10 delle NTA relativi ai parcheggi privati.

**Gradi di intervento:**

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia.  
Lettera e. interventi di nuova costruzione, di trasformazione edilizia ed urbanistica.

**Prescrizione ambientale a salvaguardia dell'ecosistema:**

E' fatto obbligo prescrivere su ogni atto abilitativo la salvaguardia-protezione dei siti riproduttivi , nursery e siti rifugio dei chiroterteri, con particolare attenzione agli interventi edilizi interessanti i sottotetti.

**20.5- C- AMBITO URBANO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

**Definizione:**

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano di completamento la zona consolidata, di conferma e completamento dell'edificazione esistente, occupata prevalentemente da insediamenti residenziali o attività di servizio strettamente legate alla residenza, corrispondente al tessuto edilizio sorto in periodi recenti.

E' costituito da isolati prevalentemente caratterizzati da edifici centro lotto (villette singole, edifici a schiera ed edifici plurifamiliari a due/tre piani) con possibilità di completamento.

**Obbiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obbiettivi:

- Il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o riedificazione coerenti con i caratteri del tessuto di appartenenza;
- Il mantenimento dell'edificato con tipologia isolata;
- Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- Il mantenimento della qualità complessiva di spazi di verde privato.

**Modalità di attuazione:**

In attuazione degli obbiettivi di cui sopra, le previsioni contenute nel Piano delle Regole per tali ambiti, verranno attuate secondo le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività
- SCIA

Intervento convenzionato:

- Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

**Destinazione principale:** residenza

Abitazioni permanenti, temporanee, alloggi collettivi ecc.

**Destinazioni complementari/compatibili:**

Esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita, laboratori tecnici, studi professionali, attività terziario-direzionali, botteghe artistiche ed artigiane non nocive e moleste con SLP inferiore a mq. 250, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche ecc., attività ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

**Destinazioni non ammesse:**

Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali , attività agricola ad eccezione di quelle esistenti.

**Indici e parametri urbanistici:**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 1,30/mq, incrementabile sino ad un max di mc. 1,60/mq per l'applicazione della perequazione ed incentivazione .

**Rc-Rapporto di copertura:** 1 mq di Sc ogni 3 mq di Sf.

**Sd- Superficie drenante:** 30%

**H max – Altezza massima:** 8,50.

**H media – Altezza media:** 7,00.

**Ds-Distanza dalle strade:** persistente o mt. 5,00.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** mt. 10,00.

La distanza dei confini o tra edifici di mt. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, 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 atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa:** ammesse

**Costruzioni minori accessorie:** ammesse

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:**

Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005, con la precisazione che lo spazio per i parcheggi pertinenziali di cui al comma 3 dell'art. 64 potranno essere monetizzati con le modalità di cui all'articolo n°10 delle NTA relativi ai parcheggi privati.

**Gradi di intervento:**

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia.

Lettera e) interventi di nuova costruzione, di trasformazione edilizia ed urbanistica.

**20.6- V 1- AREA A VERDE DI PAUSA DEL COSTRUITO**

**Definizione:**

Il Piano delle Regole definisce come ambito urbano a verde di pausa del costruito quegli spazi e vuoti posti sia all'interno che limitrofi agli insediamenti abitati e che costituiscono una "non continuità" delle aree urbanizzate permettendo di poter meglio leggere la qualità del costruito circostante.

**Obbiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obbiettivi:

- Il mantenimento dello stato di fatto, vietando qualsiasi intervento o forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto alla situazione vigente;
- Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- Il mantenimento della qualità complessiva di spazi di verde privato.

**Interventi ammessi:**

Il Piano delle Regole per tali ambiti ammette i seguenti interventi:

- interventi atti ad evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e comunque funzionali alla manutenzione del territorio
- interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

**Modalità di attuazione:**

Premesso che agli ambiti delle “aree a verde di pausa del costruito” non è assegnato alcun indice edilizio/fondiaro, ma essendo possibili solo interventi su edifici esistenti al momento dell’adozione del PGT, le previsioni contenute nel Piano delle Regole per tali interventi, verranno attuate secondo le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire
- Denuncia di Inizio Attività
- SCIA

Intervento convenzionato:

- Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d’uso:**

**Destinazione principale:** residenza e residenza dell’imprenditore agricolo  
Abitazioni permanenti, temporanee, alloggi collettivi ecc.

**Destinazioni complementari/compatibili:**

Esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita, laboratori tecnici, studi professionali, attività terziario-direzionali, botteghe artistiche ed artigiane non nocive e moleste con SLP inferiore a mq. 250, sedi di associazioni culturali, sociali, politiche ecc., attività ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

**Destinazioni non ammesse:**

Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali, attività agricola (ad eccezione di quelle esistenti) al fine di non comprometterne un futuro possibile uso residenziale o di servizio turistico.

**Indici e parametri urbanistici:**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** esistente.

**Rc-Rapporto di copertura:** esistente+20% in caso di ampliamento;

**Sd- Superficie drenante:** esistente

**H max – Altezza massima:** esistente+20% in caso di soprizzo;

**H media – Altezza media:** esistente+20% in caso di soprizzo;

**Ds-Distanza dalle strade:** esistente o mt. 5,00.

L’Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

**Dc-Distanza dai confini:** esistente o mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** esistente o mt. 10,00.

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

La distanza dai confini inferiore a quella stabilita è possibile solo con l’impegno del confinante, con atto pubblico da trasciversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa:** ammesse

**Costruzioni minori accessorie:** ammesse

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:**

Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005, con la precisazione che lo spazio per i parcheggi pertinenziali di cui al comma 3 dell'art. 64 potranno essere monetizzati ma dovranno essere reperiti con le modalità di cui all'articolo n° 10 delle NTA relativo ai parcheggi privati.

**Gradi di intervento:**

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

**Ampliamento una-tantum degli edifici:**

Allo scopo di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso un incremento volumetrico "una-tantum" pari al 20% del volume urbanistico ante opere finalizzato ad una migliore abitabilità del costruito.

L'ampliamento volumetrico è concesso previo parere della commissione del paesaggio e nel rispetto dei parametri edilizi di cui sopra.

L'incremento volumetrico di cui sopra NON E' APPLICABILI ai fabbricati che dopo la data del 28 ottobre 1999, siano già stati oggetto di intervento edilizio di cambio d'uso con incremento volumetrico/planimetrico.

**20.8 V-2 - AREA A VERDE PRIVATO CON EDIFICAZIONE ESTENSIVA**

**Definizione:**

Il Piano delle Regole individua come ambito urbano a verde privato con edificazione estensiva l'area del costruito territoriale di Fenile e di Pescegallo (in gran parte coincidente con la zona VPC – Residenziali a verde privato del PRG), e ne definisce le caratteristiche derivanti dalla presenza di un edificato estensivo a bassa densità immerso in una vasta area a verde.

**Obiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obiettivi:

- Il mantenimento dello stato di fatto, vietando qualsiasi intervento o forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto alla situazione vigente;
- Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive;
- Il mantenimento e la conservazione della qualità complessiva degli ampi spazi a verde sia prativi che alberati.

**Interventi ammessi:**

Il Piano delle Regole per tali ambiti ammette i seguenti interventi:

- interventi atti ad evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e comunque funzionali alla manutenzione del territorio
- interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica

**Modalità di attuazione:**

Premesso che a tale ambito non è assegnato alcun indice edilizio/fondario, ma essendo possibili solo interventi su edifici esistenti al momento dell'adozione del PGT, le previsioni contenute nel Piano delle Regole per tali interventi, verranno attuate secondo le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire

- Denuncia di Inizio Attività
- Intervento convenzionato:
- Permesso di Costruire convenzionato.

**Destinazioni d'uso:**

**Destinazione principale:** residenza  
Abitazioni permanenti, temporanee ecc.

**Destinazioni complementari/compatibili:**

Esercizi commerciali, solo se già esistenti, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; strutture agrituristiche.

**Destinazioni non ammesse:**

Tutte le altre ad eccezione delle attività agricole preesistenti.

**Indici e parametri urbanistici:**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** esistente.

**Rc-Rapporto di copertura:** esistente+ 20% in caso di ampliamento.

**Sd- Superficie drenante:** esistente

**H max – Altezza massima:** esistente / aumento del 20% in caso di soprizzo

**H media – Altezza media:** esistente / aumento del 20% in caso di soprizzo

**Ds-Distanza dalle strade:** preesistente o mt. 5,00

**Dc-Distanza dai confini:** preesistente o mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** preesistente o mt. 10,00.

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa:** ammessa;

**Costruzioni minori accessorie:** ammesse;

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:**

Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005, con la precisazione che lo spazio per i parcheggi pertinenziali di cui al comma 3 dell'art. 64 non potranno essere monetizzati ma dovranno essere reperiti con le modalità di cui all'articolo n° 10 delle NTA relativo ai parcheggi privati.

**Gradi di intervento:**

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia.

**Ampliamento una-tantum degli edifici:**

Allo scopo di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso un incremento volumetrico "una-tantum" pari al 20% del volume urbanistico ante opere finalizzato ad una migliore abitabilità del costruito.

L'ampliamento volumetrico è concesso previo parere della commissione del paesaggio e nel rispetto dei parametri edilizi e prescrizioni costruttive di cui sopra.

E' altresì ammesso un incremento volumetrico sino al 30% sulle volumetrie esistenti di edifici che presentino una tipologia edilizia in netto contrasto con la tipologia locale alpina a condizioni che l'intervento edilizio complessivo riporti il fabbricato ad un aspetto tipologico-costruttivo tipico dell'architettura alpina e si inserisca in modo armonioso con il paesaggio circostante.

<b>ART 21</b>	<b>IL SISTEMA TURISTICO-RICETTIVO-COMMERCIALE E DEI SERVIZI</b>
	<p><b>21.1 -D1 - AMBITO TURISTICO-RICETTIVO E COMMERCIALE</b></p> <p><b><u>Definizione:</u></b> Il Piano delle Regole individua come ambito ricettivo e commerciale la zona destinata ad attività direzionali, terziarie e commerciali e per esercizi di somministrazione di cibi e bevande. E' consentito il mantenimento delle attività esistenti al momento di adozione del PGT.</p> <p><b><u>Obbiettivi:</u></b> Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obbiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Il mantenimento del tessuto ricettivo commerciale esistente negli abitati quale supporto e servizio sia della residenza che dei turisti;</li></ul> <p><b><u>Modalità di attuazione:</u></b> Le previsioni contenute nel Piano delle Regole attraverso gli specifici elaborati e documenti tecnici, verranno attuate secondo le seguenti modalità: Intervento diretto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Permesso di Costruire</li><li>• Denuncia di Inizio Attività</li><li>• SCIA</li></ul> <p>Intervento convenzionato: <b>Permesso di Costruire</b> convenzionato, per interventi di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ampliamenti che rispettino gli stessi parametri e, in particolare, le stesse dotazioni di aree per servizio stabiliti per la pianificazione attuativa</p> <p><b><u>Destinazioni d'uso:</u></b> <b><u>Destinazione principale:</u></b> commerciale-ricettiva-terziaria e direzionale. <b><u>Destinazioni complementari/compatibili:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;</li><li>- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;</li><li>- esercizi per la somministrazione di alimenti o bevande;</li><li>- esercizi commerciali ed equiparati al commercio di vendita con superficie di vendita da mq. 251 fino a mq. 500.</li><li>- Alberghi e strutture turistico-ricettive-</li><li>- laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione;</li><li>- botteghe artistiche ed artigiane; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili;</li><li>-</li></ul> <p><b><u>Destinazioni non ammesse:</u></b> Attività artigianali moleste o nocive, attività industriali, attività agricola ad eccezione di quelle preesistenti.</p> <p><b><u>Indici e parametri urbanistici:</u></b> <b><u>Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:</u></b> mc 3,00/mq di superficie fondiaria: <b><u>Rc-Rapporto di copertura:</u></b> 1 mq di Sc ogni 2 mq di Sf. <b><u>Sd- Superficie drenante:</u></b> 30% <b><u>H max – Altezza massima:</u></b> 12,50. <b><u>H media – Altezza media:</u></b> 10,50.. <b><u>Ds-Distanza dalle strade:</u></b> persistente o mt. 5,00. L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.</p>

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** mt. 10.00.

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, 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 atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

**Prescrizioni particolari:**

**Costruzioni accessorie ad uso autorimessa:** ammesse

**Costruzioni minori accessorie:** ammesse

**Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti:**

Il recupero abitativo dei sottotetti è ammesso nel rispetto degli articoli 63-64 e 65 della L.R. 12/2005, con la precisazione che lo spazio per i parcheggi pertinenziali di cui al comma 3 dell'art. 64 potranno essere monetizzati ma dovranno essere reperiti con le modalità di cui all'articolo n° 10 delle NTA relativo ai parcheggi privati.

**Gradi di intervento:**

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia.

Lettera e) interventi di nuova costruzione, di trasformazione edilizia ed urbanistica.

**NORME PARTICOLARI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Le disposizioni contenute nel presente articolo definiscono le destinazioni previste per le attività commerciali tenendo conto esclusivamente della S.l.p. come definita dalle presenti norme.

Sono considerate attività commerciali quelle attività che utilizzano spazi esclusivamente per la vendita di prodotti, nonché gli spazi strumentali collegati all'attività di vendita e comunque in grado di consentire l'accesso al pubblico.

Inoltre, sono considerate attività commerciali la erogazione diretta di servizi che si realizza negli stessi locali destinati alla fruizione del servizio stesso tra le quali:

tutti i laboratori in genere per la produzione gastronomica, dolciaria, e in genere tutte le produzioni artigianali in diretto collegamento con il pubblico che attuano vendita di beni e/o servizi prodotti negli stessi locali.

La "superficie di vendita" di un esercizio commerciale, ai sensi del D.lgs 114/98, è definita dall'area complessiva destinata al pubblico e ad esso accessibile dei locali ove avviene la vendita comprensiva degli spazi utilizzati dalle attrezzature mobili, camerini di prova, espositori e simili. Sono escluse dal computo le superfici dei magazzini, locali di lavorazione, depositi, servizi tecnologici, uffici, servizi per gli addetti e servizi igienici per il pubblico, e in genere tutte quelle superfici non espressamente destinate alla vendita.

**21.2 A.T. - ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

**Definizione:**

Il Piano delle Regole individua come ambito per le attrezzature tecnologiche le

	<p>parti del territorio destinate alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico, per l'erogazione del gas e dell'acqua, cabine elettriche, telefoniche, idriche, depuratori per fognature, piazzola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc., a servizio della comunità. Le prescrizioni previste per l'installazione di nuovi servizi tecnologici sono riscontrabili nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi. In tali zone opera (per intervento diretto) solo il Comune o gli Enti preposti all'espletamento, per competenza dei servizi cui sono preposte. Le opere realizzate su tali aree dovranno essere conformi ai regolamenti e alle disposizioni di legge specifiche in materia.</p> <p><b>21.3 AN – AREE TECNOLOGICHE PER LE TELECOMUNICAZIONI</b></p> <p>Il Piano delle Regole individua uno specifico ambito di territorio destinato alle attrezzature e all'installazione di impianti tecnologici pubblici o di uso pubblico, per le telecomunicazioni e la radiotelevisione a servizio della comunità. Gli interventi per l'installazione di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia di compatibilità ambientale. Sul territorio comunale essendo stata specificatamente individuata una apposita area non sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne nella restante parte del territorio comunale. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a quanto disposto dal D.lgs n. 259 del 01/08/2003 e dal Regolamento Comunale.</p> <p>Nello specifico ambito di PGT l'installazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni e la telefonia devono rispettare i seguenti parametri edilizi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) La distanza minima dai confini di proprietà deve essere di metri 5,00;</li><li>b) distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura telefonica anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.</li><li>c) Le infrastrutture di telefonia, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.</li></ul> <p><b>In tutte le aree e gli ambiti che comprendono i recettori sensibili, così come indicati all'art. 33 viene espressamente vietata l'installazione di qualsiasi impianto per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.</b></p>
<b>ART. 22</b>	<b>IL SISTEMA AGRICOLO</b>
	<p><b>22.1 – Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.</b> <b><u>Definizione ed Individuazione nel territorio comunale degli ambiti agricoli:</u></b></p> <p>La legge n°12/2005, al capo III° esplicita le norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura; il PTCP della Provincia di Sondrio nella componente agricola del piano indica gli obiettivi, individua gli ambiti agricoli strategici e detta norme specifiche per la tutela e la valorizzazione delle aree agricole.</p> <p>Gli indirizzi urbanistici e paesaggistici della Regione Lombardia, ripresi in dettagli e nello specifico del territorio Valtellinese e Valchiavennasco dal PTCP, riconoscono agli ambiti ed alle attività agricole una forma insostituibile di presidio, tutela, salvaguardia del territorio e degli aspetti culturali ed antropici presenti nel territorio provinciale.</p> <p>Per attività agricole si intendono le azioni dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento degli</p>

animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni e servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'esercizio dell'attività agricola, ivi comprese le attività di valorizzazione del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità. Il PGT, in ottemperanza alle indicazioni contenute nel PTCP, riconosce l'importanza delle aree agricole e ne persegue il mantenimento degli elementi costitutivi della struttura storica del paesaggio agrario ai fini della prosecuzione dell'attività agricola e della conservazione del paesaggio.

L'art. 22 del PGT che norma e disciplina gli interventi in ambito agricolo assicura la conservazione e promuovono l'integrazione degli elementi costitutivi del paesaggio quali i prati-maggenghi-pascoli, boschi di latifoglie e di conifere, sentieri, strade interpoderali, ed altri segni significativi del tipico paesaggio alpino.

In relazione ai criteri contenuti nell'art. 45 delle NTA allegato al PTCP, il PGT individua gli ambiti agricoli da assoggettare ai disposti della parte II titolo III della LR. 11.3.2005, n.12/2005, che includono le aree di rilevanza per le attività agricole a coltivo e per le attività agricole legate alla monticazione finalizzata alla produzione del formaggio "Bitto"..

Il PGT provvede alla definitiva individuazione e delimitazione degli ambiti agricoli nonché a definire le modalità di intervento sugli immobili non destinati ad uso agricolo presenti in tali aree.

L'individuazione delle aree destinate all'agricoltura da parte del PGT tiene conto della effettiva situazione dell'uso agricolo del suolo esistente dando priorità alla presenza di elementi qualificanti quali:

- boschi produttivi o protettivi, desunti da specifiche analisi sull'uso del suolo;
- produzioni agroalimentari tradizionali o tipiche anche riferite ai marchi Doc, Docg, Igp, Dop;
- aree di spiccata naturalità con zone umide;
- attività agrituristiche o di vendita diretta di prodotti tipici o in generale di attività legate alla multifunzionalità dell'agricoltura, nonché ogni altro elemento che consenta l'individuazione della funzione agricola del territorio comunale.

#### **MODALITÀ DI INTERVENTO PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Nelle zone agricole devono essere mantenute le caratteristiche tipologiche degli edifici rurali esistenti.

Gli interventi edilizi avranno come obiettivo il risanamento conservativo e il restauro conservativo per la valorizzazione dell'architettura alpina rurale.

Per i lavori di ristrutturazione o ricostruzione dovranno essere osservate le norme e le modalità costruttive contenute nella tavola PdR.08 (norme tecniche di attuazione per gli ambiti urbanistici "A2-A3").

Le aree del territorio comunale di Gerola destinate all'attività agricola sono state individuate in relazione sia all'attuale specifico utilizzo che per una precisa funzione di salvaguardia del sistema ambientale-ecologico e del paesaggio, e sono state suddivise in quattro distinte tipologie:

- **AREE E.0 – Ambito agricolo non edificabile**

Tali ambiti di territorio sono caratterizzati da una particolare connotazione paesaggistico-ambientale da conservare e valorizzare pur mantenendone un uso-utilizzo agricolo dei suoli.

Per questi particolari ambiti si prescrive il solo utilizzo agricolo inteso come attività colturale e nessun utilizzo edilizio di tipo agricolo.

Queste aree sono ubicate all'inizio dell'abitato di Gerola in adiacenza al torrente Bitto.

- **AREE E.1 - Ambiti agricoli a coltivo**

Tali ambiti agricoli sono destinati all'esercizio dell'attività agricola ed agrituristica; queste aree ubicate nelle parti meno scoscese del territorio del Comune di Gerola sono ritenute idonee per gli insediamenti e le strutture agricole;

- **AREE E.2 – Ambiti agricoli boscati di versante montano**

Questi ambiti occupano il versante boscato a monte degli insediamenti abitati e sono destinati all'attività agricola con specifica funzione di presidio territoriale e salvaguardia del sistema ambientale-ecologico e del paesaggio;

- **AREE E.3 – Ambiti agricoli dei prati-maggenghi e dei pascoli**

Questi ambiti occupano il versante montano posto monte degli insediamenti abitati e sono utilizzati per l'attività agricola legata alla monticazione distribuita alle diverse quote altimetriche.

Il mantenimento e la valorizzazione di questi specifici ambiti è essenziale ed indispensabile per il presidio territoriale e la salvaguardia sia per il sistema agricolo montano degli alpeggi che per il sistema ambiente e del paesaggio;

- **AREE E.4 – Ambiti agricoli incolti**

Questi ambiti occupano i versanti montani oltre una certa quota e sono per lo più privi di vegetazione.

## **22.2 – NORME DI CARATTERE GENERALE PER LE AREE AGRICOLE**

### **Modalità di attuazione:**

La trasformazione del territorio e le nuove costruzioni sono soggette alle disposizioni del titolo III° della legge regionale n°12/2005 e s.m.i.

Le previsioni contenute nel Piano delle Regole attraverso gli specifici elaborati e documenti tecnici, verranno attuate secondo le seguenti modalità:

Intervento diretto:

- Permesso di Costruire;
- DIA per gli interventi di cui all'art. 62 comma 1 della LR12/2005.

Intervento convenzionato:

- Permesso di Costruire convenzionato.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, annessi e connessi all'attività agricola di cui sopra, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

### **Destinazioni d'uso:**

#### **Destinazione principale:**

- attività agricola;
- attività agrituristica.

#### **Destinazioni complementari/compatibili:**

- strutture per la conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda di cui

sia dimostrata la necessità di insediamento in azienda;

- allevamenti zootecnici non intensivi intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 60% e allo smaltimento delle deiezioni non inferiore alla misura minima di superficie aziendale.
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- ricovero attrezzi e macchinari agricoli;
- prima trasformazione, manipolazione e conservazione direttamente effettuata dalle aziende insediate per i propri prodotti agricoli;
- serre mobili e fisse per colture orticole e florovivaistiche;
- attività agrituristiche e di ristorazione esclusivamente connessa all'attività agricola;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

**Destinazioni non ammesse:**

- qualsiasi tipo di allevamento intensivo .
- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento;
- allevamenti di cani;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legate all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

**Definizione della superficie aziendale:**

L'accorpamento dei diritti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della L.R. 12/2005, per tutte le costruzioni consentite in zona agricola può essere effettuato solo in aree di proprietà di superficie non inferiore a 1000 mq, (superficie compatibile per le caratteristiche del territorio montano di Gerola) e con origine da aree con dislivello non superiore a +/- 250 metri rispetto a quelle da edificare. Tali parametri sono diversi da quelli previsti all'art. 48 del PTCP ma piu' consoni ed aderenti alla morfologia del territorio montano di Gerola restando comunque coerenti con i principi ispiratori del PTCP, art. 48 comma 2 del PTCP.

**Prescrizioni particolari:**

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali (sterri, rinterri, accatastamenti di materiali) dovrà ottenere il relativo titolo abilitativo. È fatto obbligo ai proprietari dei fondi di conservare in termini naturalistici le aree a prato a protezione dell'avanzare continuo ed incessante delle aree boscate.

**Operatori**

Nelle aree destinate all'agricoltura gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati, includendo tra essi ogni manufatto costituente superficie coperta, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, che può essere rilasciato esclusivamente:

- all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi ammessi dal

presente articolo.

- al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

#### **Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire**

Il permesso di costruire, quindi ogni intervento edificatorio relativo alla realizzazione di nuovi fabbricati, è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di vincolo che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione
- b) alla presentazione di una relazione programmatica illustrativa dello sviluppo aziendale corredata da una documentazione tecnico-economica comprovante i fabbisogni dell'edificazione richiesta;
- c) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- d) limitatamente all'imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente punto "Limiti e criteri per il rilascio del Permesso di Costruire" è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune, contestualmente al permesso di costruire, rilascia una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

#### **Edifici di piccole dimensioni**

Al fine di favorire il presidio del territorio di versante montano e per fini manutentivi del territorio rurale-boschivo, in relazione a quanto previsto dall'art. 62 comma 1bis della LR 12/2005, è possibile realizzare edifici di piccole dimensioni purchè insistenti su di un lotto minimo di mq. 1000 e nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi contenuti nel precedente art. 13 "edifici minori accessori".

Non sono ammesse tipologie costruttive tipo box prefabbricati in lamiera e le costruzioni minori accessorie aventi carattere temporaneo, ad esclusione degli impianti di cantiere per la sola durata degli stessi.

La Realizzazione degli edifici di piccole dimensioni è condizionata alla sottoscrizione di relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, per l'utilizzo ai fini manutentivi del territorio rurale-boschivo.

#### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Al fine di favorire il presidio del territorio sugli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, sono autorizzabili i seguenti interventi edilizi:

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Ristrutturazione ed ampliamento sino ad un incremento *una tantum* di SLP o del VOLUME pari al 20% nel rispetto degli altri parametri edilizi del presente articolo, a condizione che non abbiano già usufruito di tale possibilità dopo il 28 ottobre 1999.

Per gli edifici esistenti sulle aree in ambito agricolo precedentemente adibiti ad

uso rurale, che risultassero inutilizzati a tale uso alla data di adozione del PGT, sono consentiti anche interventi di cambio destinazione d'uso a carattere residenziale, turistico e per il tempo libero, a condizione che siano mantenute le caratteristiche tipologico-costruttive esplicitate nel presente articolo.  
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere eseguiti anche mediante DIA (Denuncia Inizio Attività), ai sensi dell'art. 62 comma 1 della Legge Regionale 12/05.

#### **Caratteristiche degli edifici**

A tutela delle caratteristiche dell'ambiente naturale e della morfologia del territorio gli interventi edilizi sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente, dovranno di norma essere eseguite con materiali locali e tipici del luogo.

Sono vietati materiali non tipici della tradizione locale quale il calcestruzzo a vista, le aperture con vetrate a specchio, ecc.

Le costruzioni non adibite a residenza dovranno essere prevalentemente di tipo tradizionale e dovranno di norma essere eseguite con materiali locali e tipici del luogo nel pieno rispetto dell'ambiente.

Gli interventi edilizi sono altresì assoggettati alla specifica normativa prevista per gli ambiti di cui alla zona "A2 ed A3" di cui alle specifiche norme tecniche di attuazione tavola PdR.08 "Norme Tecniche di Attuazione per i nuclei di antica formazione – gli agglomerati ed edifici rurali sparsi"

#### **PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI AGRICOLI INCLUSI NELLE AREE SCIISTICHE.**

Gli interventi edilizi ammessi per gli ambiti urbanistici agricoli di cui al presente articolo delle NTA, qualora siano altresì inclusi nell'ambito urbanistico delle aree sciistiche (Domini sciabili) così come definiti dall'art. 66 delle NTA del PTCP sono assoggettati alle seguenti limitazioni:

- 1)- Ogni intervento edilizio deve essere verificato e compatibile con l'attività sportiva per la pratica dello scii;
- 2) – Non sono ammesse recinzioni di alcun tipo, né costruzioni agricole o residenziali o altre che possano costituire pericolo per gli sciatori o impedimento alla pratica degli sport alpini o qualsivoglia attività che ostacoli e impedisca agli esercenti il mantenimento sulle piste da scii delle condizioni minime di sicurezza per i fruitori.

#### **22.3 – E.0 – AREE AGRICOLE NON EDIFICABILI.**

##### **Definizione:**

Il Piano delle Regole individua come ambito agricolo non edificabili, le aree destinate alle coltivazioni agricole ubicate in prossimità dell'abitato di Gerola.

L'ambito urbanistico che il PGT individua per le aree agricole non edificabili, equiparate di fatto ad ambiti territoriali filtro tra l'area agricola a coltivo ed edificabile per strutture edilizie agricole con ambiti aventi destinazioni d'uso residenziali-commerciali.

##### **Obbiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obbiettivi:

- Il mantenimento delle colture agricole esistenti preservandole da interventi edilizi di tipo o con destinazioni d'uso agricole tali da comprometterne in futuro eventuali nuovi usi.
- Il mantenimento dell'assetto naturale, la continuazione dell'attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti;
- Il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico-culturali.

**Modalità di attuazione:**

Non è ammessa alcuna trasformazione del territorio, ivi incluse attività edilizie aventi destinazioni d'uso agricole.

In queste aree sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo ed all'attività colturale e la realizzazione delle recinzioni nel rispetto delle specifiche norme.

Le aree incluse in tale ambito possono essere urbanisticamente conteggiate nella Superficie Aziendale ed essere incluse nel fascicolo aziendale agricolo.

**22.4 – E1 – AREE AGRICOLE A COLTIVO**

**Definizione:**

Il Piano delle Regole individua come ambito agricolo a coltivo le aree destinate all'attività agricola ed all'insediamento di infrastrutture agricole ed agrituristiche. Gli ambiti urbanistici che il PGT individua per le aree agricole di tipo E1 a Gerola sono ubicati sulla sponda destra orografica del Bitto antistante l'abitato di Gerola, ove è presente una morfologia di territorio montano idoneo all'insediamento di strutture agricole.

L'estensione di tale ambito agricolo già coltivato ed utilizzato come tale e' altresì sufficiente per eventuali nuove attività agricole.

**Obbiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obbiettivi:

- Il mantenimento delle attività agricole montane preservandole da interventi edilizi in contrasto con la vocazione agricola di questa porzione di territorio;
- Il mantenimento della morfologia naturale e del costruito territoriale con la continuazione dell'attività agricola anche da parte di proprietari e/o affittuari non coltivatori diretti;
- Il mantenimento del paesaggio agricolo tradizionale a usi compatibili per il tempo libero e per le attività didattico-culturali.
- Il miglioramento delle condizioni ambientali complessive svolgendo tali aree agricole la funzione di cerniera tra gli ambiti urbanizzati ed il sistema insediativo residenziale e le ampie aree boscate di versante a forte vocazione e valenza paesaggistica.

**Indici e parametri urbanistici:**

- **strutture produttive ed attrezzature**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** nessuna verifica (art. 59 comma 4 della LR 12/2005);

**Rc-Rapporto di copertura:**

- riferita al lotto dell'insediamento: mq 4 di SLP ogni 10mq di superficie del lotto;
- riferita alla superficie aziendale: mq 1 di SLP ogni 10 mq. di Superficie aziendale; per le serre è ammesso un rapporto sino a mq 4 ogni 10mq.

Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, il rapporto di copertura è incrementato del 20%; art.59 comma 4bis.

**Sd- Superficie drenante:** 30%

**H max – Altezza massima:** 8,50.

**H media – Altezza media:** 7,50.

**Ds-Distanza dalle strade:** mt. 7,50.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare

distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 7,50

**De-Distanza dagli edifici:** mt. 20.00

**D-zo:Distanza dalle zone di PGT diverse da quelle agricole:**

Fermo restando che la costruzione di stalle per il ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali è consentito solo nelle zone appositamente individuate dallo strumento urbanistico comunale, riprendendo l'articolo 3.14.5 del Regolamento Locale d'igiene Tipo, sono altresì vincolanti per le strutture di allevamento, le seguenti distanze rapportate agli ambiti di PGT diversi da quelli E.1 e E.2 destinati all'attività agricola.

- bovini, equini, ovini, caprini, animali da pelliccia m. 50;
- suini, vitelli a carne bianca, avicoli, cunicoli m. 100;

○ **abitazioni**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc 0,06 per mq sui terreni agricoli a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;  
mc. 0,01 per mq, per un massimo di 500mc sui terreni a bosco ed a pascolo;  
mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

**Rc-Rapporto di copertura:** 1 mq di Sc ogni 4 mq di Sf.

Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, l'indice di utilizzazione fondiario ed il rapporto di copertura è incrementato del 20%; art.59 comma 4bis.

**Sd- Superficie drenante:** 30%

**H max – Altezza massima:** 9,00.

**H media – Altezza media:** 8,00.

**Ds-Distanza dalle strade:** persistente o mt. 5,00.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** mt. 10.00.

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

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

## **22.5 – E2 – AREE AGRICOLE BOScate**

### **Definizione:**

Il Piano delle Regole individua come ambito agricolo boscato le aree di versante destinate all'attività agricola relativa alla coltivazione del bosco.

L'ambito urbanistico delle aree boscate, per il territorio comunale di Gerola, coincide con il versante montano delle numerose valli e vallette presenti sul territorio.

Questa porzione di territorio comunale include i boschi governati a ceduo di latifoglie e misti di conifere.

**Obbiettivi:**

Il Piano delle Regole si prefigge per questo ambito i seguenti obbiettivi:

- Il mantenimento delle attività agricole esistenti relative alla coltivazione bosco e della pastorizia esistente.
- Il presidio territoriale del versante montano, favorendo il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.
- Il mantenimento del paesaggio boscato circostante gli insediamenti abitati quale elemento naturale di rifugio per la piccola fauna montana.
- Il miglioramento delle condizioni paesaggistico-ambientali complessive svolgendo tali aree boscate una importante funzione ecologico e di presidi territoriale di versante montano.

**Indici e parametri urbanistici:**

- **strutture produttive ed attrezzature**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:**nessuna verifica (art. 59 comma 4 della LR 12/2005);

**Rc-Rapporto di copertura:**

- riferita al lotto dell'insediamento: mq 4 di SLP ogni 10mq di superficie del lotto;
- riferita alla superficie aziendale: mq 1 di SLP ogni 10 mq. di Superficie aziendale; .

Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, il rapporto di copertura è incrementato del 20%; art.59 comma 4bis.

**Sd- Superficie drenante:** 30%

**H max – Altezza massima:** 8,00.

**H media – Altezza media:** 7,00.

**Ds-Distanza dalle strade:** mt. 5,00.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 7,50.

**De-Distanza dagli edifici:** mt. 20.00.

**D-zo:Distanza dalle zone di PGT diverse da quelle agricole:**

Fermo restando che la costruzione di stalle per il ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali è consentito solo nelle zone appositamente individuate dallo strumento urbanistico comunale, riprendendo l'articolo 3.14.5 del Regolamento Locale d'igiene Tipo, sono altresì vincolanti per le strutture di allevamento, le seguenti distanze rapportate agli ambiti di PGT diversi da quelli E.1 e E.2 destinati all'attività agricola.

- bovini, equini, ovini, caprini, animali da pelliccia m. 50;
- suini, vitelli a carne bianca, avicoli, cunicoli m. 100;

- **abitazioni**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:**mc 0,06 per mq sui terreni agricoli a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;  
mc. 0,01 per mq, per un massimo di 500mc

sui terreni a bosco ed a pascolo;  
mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

**Rc-Rapporto di copertura:** 1 mq di Sc ogni 4 mq di Sf.

Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, l'indice di utilizzazione fondiario ed il rapporto di copertura è incrementato del 20%; art.59 comma 4bis.

**Sd- Superficie drenante:** 30%

**H max – Altezza massima:** 7,50.

**H media – Altezza media:** 6,50.

**Ds-Distanza dalle strade:** persistente o mt. 5,00.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** mt. 10,00.

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, 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 atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

## **22.6 – E3 – AREE AGRICOLE dei PRATI , DEI MAGGENGHI E DEI PASCOLI**

### **Definizione:**

Il Piano delle Regole individua come ambito agricolo dei prati, dei maggenghi e dei pascoli, tutti gli ambiti territoriali privi di vegetazione a bosco, posti esternamente al sistema insediativo ed ubicati sui versanti montani.

### **Obiettivi:**

Il Piano delle Regole, riconoscendo a questi particolari ambiti una forte valenza di presidio agricolo legato alla "monticazione" del territorio montano prativo e ravvisando la necessità di impedire-ostacolare l'avanzare del bosco, che di fatto andrebbe a diminuire le aree per il pascolo dei bovini e dei caprini, si prefigge i seguenti obiettivi:

- Mantenere le attività agricole esistenti relative all'allevamento ed alla pastorizia esistenti.
- Valorizzare le strutture agricole esistenti adeguandole alle specifiche normative igienico sanitarie.
- Conservare Il presidio territoriale delle aree prative del versante montano, favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente sia per usi agricoli che per le abitazioni ad uso stagionale;
- Ostacolare l'avanzata del bosco al fine di preservare le aree prative montane quale spazio essenziale per la "monticazione" nonché quale habitat naturale per la fauna e la flora montana.

### **Interventi di nuova costruzione:**

#### **Strutture produttive ed attrezzature**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:**nessuna verifica (art. 59 comma 4 della LR 12/2005);

**Rc-Rapporto di copertura:**

- riferita al lotto dell'insediamento: mq 4 di SLP ogni 10mq di superficie del lotto;

- riferita alla superficie aziendale: mq 1 di SLP ogni 10 mq. di Superficie aziendale; .

Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, il rapporto di copertura è incrementato del 20%; art.59 comma 4bis.

**H max – Altezza massima:** 7,50.

**H media – Altezza media:** 6,50.

**Ds-Distanza dalle strade:** mt. 5,00.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 7,50.

**De-Distanza dagli edifici non di proprietà:** mt. 20.00.

**D-zo:Distanza dalle zone di PGT diverse da quelle agricole:**

La costruzione di ricoveri per l'allevamento estensivo è consentito nel rispetto delle seguenti distanze di cui all'art. 3.14.5 del Regolamento Locale d'igiene Tipo:

- bovini, equini, ovini, caprini, animali da pelliccia m. 50;
- suini, vitelli a carne bianca, avicoli, cunicoli m. 100;

○ **abitazioni**

**Uf-Indice di fabbricabilità fondiaria:** mc. 0,01 per mq, per un massimo di 500mc sui terreni a bosco ed a pascolo;  
mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

**Rc-Rapporto di copertura:** 1 mq di Sc ogni 4 mq di Sf.

Per le aziende agricole esistenti e funzionanti alla data di prima approvazione del PGT, l'indice di utilizzazione fondiario ed il rapporto di copertura è incrementato del 20%; LR 12/2005 art.59 comma 4bis.

**Sd- Superficie drenante:** 30%

**H max – Altezza massima:** 7,50.

**H media – Altezza media:** 6,50.

**Ds-Distanza dalle strade:** persistente o mt. 5,00.

L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare distanze minori di mt. 5,00 qualora vi sia la necessità di mantenere un allineamento con i fabbricati esistenti.

**Dc-Distanza dai confini:** mt. 5,00.

**De-Distanza dagli edifici:** mt. 10.00.

La distanza dei confini o tra edifici di ml. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti con atto pubblico, 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 atto pubblico da trascriversi, a costruire a distanza tale che fra le due costruzioni sia rispettata la distanza minima.

## **22.7 – E4 – AREE AGRICOLE INCOLTE**

### **Definizione:**

Il Piano delle Regole individua come ambito agricolo incolto il territorio montano prevalentemente posto sopra quota 1800/2000 e posto a monte delle aree boscate alpine.

### **Obiettivi:**

Il Piano delle Regole, riconoscendo a questo particolare ambito una forte valenza paesaggistica-ambientale ed ecologica, si prefigge i seguenti obiettivi:

- Il presidio territoriale dei versanti, dei crinali e delle cime, ecc.
- Il mantenimento del paesaggio alpino quale habitat naturale per la fauna montana.

	<p><b><u>destinazioni d'uso</u></b> La destinazione d'uso di questo specifico ambito è il presidio del territorio.</p> <p><b><u>modalità di intervento</u></b> Le trasformazioni edilizie ammesse sono quelle legate alla difesa e salvaguardia del territorio.</p> <p><b><u>prescrizioni particolari</u></b> Tutti gli interventi di consolidamento e di sistemazione idrogeologica dei terreni oltreché di regimazione idraulica devono attenersi alle migliori tecniche di ingegneria naturalistica. Gli interventi ammissibili devono preservare le viste attive e passive di valenza paesaggistica e devono provvedere alla mitigazione delle fasi di cantiere sotto l'aspetto visuale. La cartellonista ed i sostegni metallici devono essere dislocati e realizzati in modo da evitare interferenze con le visuali paesaggistiche nonché essere limitati allo stretto necessario.</p>
--	--

<b>ART. 23</b>	<b>IL SISTEMA AMBIENTALE</b>
	<p><b>23.1 – Premesse</b> Il Piano di Governo del Territorio (PGT) e nello specifico il Piano delle Regole, ai sensi della LR 12/2005 -art. 10 comma 7 lettera f, individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche. Recependo le direttive degli articoli 76 e 77 della stessa legge Regionale, in materia di salvaguardia e tutela paesaggistica, individua in scala di dettaglio gli ambiti da assoggettare a specifica tutela e salvaguardia derivanti dalla pianificazione sovraordinata: il PTR regionale ed il PTCP della Provincia di Sondrio. Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche recepite dalla pianificazione sovracomunale e confermate dal presente piano come meritevoli di valorizzazione a livello locale e di specifiche normative per la loro salvaguardia sono di seguito indicate e meglio esplicitate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Ambito paesaggistico derivante dalla tavola A del piano regionale “ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio” ove per il territorio di GEROLA sono stati individuati i laghetti alpini posti a sud del territorio comunale.</li><li>○ Ambiti derivanti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale:<ul style="list-style-type: none"><li>• punti panoramici (art. 14 delle NTA allegate al PTCP).</li></ul></li></ul> <p>c Gli ambiti territoriali sopra elencati sono individuati nel PGT ed inclusi nel sistema ambientale da sottoporre a specifica normativa di tutela e salvaguardia. In aggiunta a queste aree di provenienza sovraordinata, a seguito di specifiche ricerche ed analisi-ricognizioni sul territorio, il tutto meglio indicato ed esplicitato sugli elaborati del Documento di Piano quali le tavole DdP.QC08-“sistema ambientale e tutela vegetazionale” e la tavola DdP.QC09-“percezione del territorio”, sono state altresì individuati nuovi e specifici ambiti esplicitati come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistema dei beni culturali derivante dal censimento-catalogazione promosso dalla Comunità Montana di Morbegno</li><li>- sistema dei percorsi storici-escursionistici e paesaggistici.</li></ul> <p>Le indicazioni specifiche relative alle destinazioni d'uso, ai parametri, alle modalità di intervento ed alle prescrizioni particolari per queste aree sono stabilite per ogni singolo ambito e sistema ed elementi del paesaggio locale.</p>

### **23.2 – AREE DI NATURALITA' FLUVIALE dei torrenti Bitto, Bomino e Val di PAI.**

#### **Definizione:**

Il Piano delle Regole, ha individuato in scala di dettaglio l'ambito territoriale relativo all'area di naturalità fluviale dei torrenti posti sul territorio montano a valle dell'abitato di Gerola, quali il Bitto, il Bomino e la valle del Pai.

Queste aree di naturalità fluviale, con apposite ricognizioni sul posto, sono state meglio individuate sul territorio e riportate sulle tavole del PdR relativa alla disciplina delle aree.

#### **Obiettivi:**

Seguendo le indicazioni di salvaguardia e tutela dell'art. 13 delle N.T.A. del PTCP, la specifica normativa del Piano delle Regole ne persegue la conservazione, la riqualificazione, il mantenimento dell'uso agricolo dove esistente, con possibile rinaturalizzazione e conseguente valorizzazione anche a fini ricreativi.

Altro obiettivo è il recupero e la valorizzazione dei manufatti storici (mulattiere, ponticelli, fabbricati rurali, terrazzamenti ecc.,) quale presidio territoriale ed a salvaguardia del costruito territoriale.

#### **Prescrizioni e norme di tutela:**

Il Piano delle Regole al fine di tutelare e valorizzare questi particolari ambiti nonché gli habitat naturali ubicati lungo i torrenti, prevede esclusivamente 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.
- 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;

### **23.3 – TUTELA DELLE ECCELLENZE TERRITORIALI**

#### **Definizione:**

Il Piano delle Regole, recependo le indicazioni del PTCP, tavola 6.1/10 "previsioni progettuali strategiche" amplia ed ulteriormente censisce le eccellenze territoriali del Comune di Gerola come indicato e meglio precisato sulla tavola PdR.05.b.

Il presente articolo esplicita in dettaglio le eccellenze territoriali di cui al capo 3 delle NTA del PTCP, presenti sul territorio comunale di Gerola ed individua per ciascuna di queste le norme di tutela e valorizzazione.

In aggiunta alle indicazioni del PTCP, ed a seguito di specifiche ricognizioni territoriali nonché recependo il censimento della CM di Morbegno per i beni culturali sulla tavola QC.09 "percezione del territorio", sono stati censiti e cartografati i beni culturali-etnografici da conservare e valorizzare.

#### **Obiettivi:**

Seguendo le indicazioni di salvaguardia e tutela derivanti dal PTCP, e riprese

dal Documento di Piano, la specifica normativa del Piano delle Regole ne persegue sia il mantenimento sul territorio nonché esplicita specifiche norme atte a salvaguardare queste eccellenze territoriali da eventuali nuove costruzioni od ostacoli artificiali.

**Prescrizioni e norme di tutela:**

Il Piano delle Regole al fine di tutelare e valorizzare questi particolari componenti del paesaggio, in attuazione della specifica normativa di cui al capo 3° delle NTA del PTCP, esplicita le seguenti prescrizioni suddivise per eccellenze territoriali:

**Viste Passive e attive, statiche e dinamiche di importanza paesistica**

- Sono vietate le realizzazioni di barriere fisiche che impediscano la libera visuale o che interferiscano con il campo di percezione visivo;
- Sono vietate le modifiche dello stato dei luoghi che impediscano o interrompano le visuali ed i percorsi panoramici;
- Fermo restando quanto sopra prescritto, la salvaguardia del quadro panoramico meritevole di tutela è altresì assicurata anche attraverso prescrizioni specifiche riguardanti la localizzazione ed il dimensionamento delle opere consentite nonché attraverso prescrizioni relative alla messa a dimora di essenze vegetali.

**Itinerari di interesse paesistico, turistico e storico.**

- Sono vietate le alterazioni e modifiche dei tracciati e del contenuto materico originale degli itinerari-sentieri e mulattiere storiche;
- Eventuali interferenze tra gli itinerari-percorsi storici con nuovi tracciati viari (strade tagliafuoco-agro-silvo-pastorali e/o comunque qualsiasi nuova viabilità necessaria alla manutenzione e presidio del versante montano), sono possibili solo a condizione che il tracciato storico sia mantenuto e valorizzato con specifiche opere di restauro e che la nuova viabilità non ne alteri il tracciato, le componenti materiche originarie e che sia posizionata all'altezza dell'incrocio tra i due tracciati viari, apposta cartellonistica con le indicazioni storiche dell'itinerario da conservare.

**Beni etnografici e Testimonianze storiche del costruito territoriale.**

- Sono vietate le alterazioni e le modifiche dei beni etnografici intesi come edifici o testimonianze che presentano interesse artistico-storico archeologico ecc..., sia del contenuto materico originale che del sedimento-sagoma e destinazione d'uso al fine di conservarli integri all'interno del costruito territoriale.

I beni etnografici di cui alle sopracitate prescrizioni sono individuati nelle specifiche tavole del PGT del sistema ambientale denominate :  
DdP.QC.09 a e b.

**Orrido-forre-gola al confine con Bema e Pedesina.**

In ottemperanza alla disciplina di tutela di cui all'art. 21 del PTCP, sono vietate le alterazioni e le modifiche morfologico-territoriali nell'ambito paesaggistico-ambientale costituito dalla forra posta sul confine comunale con i comuni di Pedesina e Bema individuata sulla tavola del PGT DdP.PP.09.

**Geosito regionale del lago di Trona**

Il sito paleontologico è ubicato alla testata della valle di Trona, in Valgerola, pochi metri al di sotto della linea di cresta che corre dal Pizzo di Trona - il quale emerge dalle acque del Lago Rotondo, residuo delle grandi glaciazioni quaternarie che si caratterizza per non avere immissari visibili e neppure si notano ghiacciai che lo alimentano - al Passo Bocca di Trona, ad Est della Cima di Giarolo a quota 2.344 mt. Slm.

Nella fascia-area di rispetto del geosito è vietata qualsiasi alterazione della morfologia del territorio.

**23.4 – LIMITAZIONI DELL'USO DEL SUOLO DI CUI ALL'ART. 17 DELLE NTA del Piano Paesaggistico Regionale.**

**Limitazioni derivanti dall'ambito di elevata naturalità.**

L'art.17 delle NTA del PPR "Tutela paesistica degli ambiti di elevata naturalità", introduce specifici limiti all'edificabilità per tali ambiti che per il territorio di Gerola coincidono con l'area assoggettata al Parco delle Orobie Valtellinesi posta a quota superiore di mt. 1200 slm così come individuata con la DGR del 10 dicembre 1985 n°4/3859.

L'ambito di elevata naturalità è riportato sulle tavole PdR.02 e PdR.05 del Piano delle Regole ed ogni intervento edilizio deve essere conforme alla specifica normativa regionale.

**ART. 24 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

**Definizione e localizzazione**

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) e nello specifico il Piano delle Regole, ai sensi della LR 12/2005 -art. 10 comma 7 lettera f, individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In tali aree il PGT individua gli edifici esistenti dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali ed ambientali.

La DGRL n° 8/1681 del 29.12.2005 "modalità per la pianificazione comunale" al punto 4.3.4 definisce la tipologia delle aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono le parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, che per ragioni oggettive e/o per scelta di piano sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto allo stato di fatto.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica non devono essere considerate residuali o di scarso interesse in quanto alla loro corretta gestione è legata la sicurezza e la vivibilità del territorio comunale. La non trasformabilità urbanistica non deve pertanto tradursi in assenza di interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica, privilegiando in tali aree la localizzazione di misure compensative.

Al punto 4.3.4 comma 2 della sopracitata DGRL sono state definite n°5 tipologie di ambiti territoriali (dalla lettera a alla lettera e) rientranti nella classificazione di "area non soggetta a trasformazione urbanistica".

Il PGT, recependo le specifiche definizioni derivanti dalla normativa regionale, individua sulla tavola n°PdR.02 "struttura di piano e disciplina delle aree" con una apposita campitura e lettera identificativa gli ambiti assoggettati alle aree non trasformabili suddivisi per tipologia, così meglio esplicitate:

Tipologia di cui alla lettera b e c):

- *area che per ragioni geologiche-morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee per essere urbanizzate- aree soggette a rischio geologico ed idraulico elevato:*

Tali ambiti territoriali sono stati individuati sul versante montano dell'abitato di Gerola sia in sponda destra che sinistra orografica del Bitto e sul versante in sponda orografica sinistra della valle del Pai ed in sinistra del torrente Bomino.

La conservazione di questi ambiti posto a monte o valle di aree abitate, è necessaria in quanto deve essere sottratto ad utilizzazioni che comportino scostamenti urbanistici significativi rispetto allo stato di fatto e assolutamente sottoposte a interventi che ne favoriscano la valorizzazione

ambientale in considerazione della loro importanza per la vivibilità del territorio.

Tipologia di cui alla lettera d):

- *aree opportunamente localizzate in prossimità dei beni storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.*

Queste particolari aree sono state individuate in prossimità dei nuclei di antica formazione di Laveggiolo, di Valle, di Ravizze e di San Giovanni-Case di Sopra.

La conservazione di questi ambiti permette di salvaguardare particolari immagini-scorci-viste panoramiche e d'insieme, sia verso le testimonianze storiche presenti nel costruito territoriale (nuclei ed agglomerati di antica formazione, chiese, sagrati, ecc. che le vedute visibili dagli stessi nuclei storici.

**Obiettivi:**

Salvaguardare queste particolari ambiti di territorio da utilizzazioni che comportino scostamenti urbanistici significativi rispetto allo stato di fatto.

Valorizzare il sistema vegetativo esistente per fini paesaggistici-ambientali al fine di migliorare la vivibilità degli insediamenti.

**Prescrizioni e norme di tutela:**

Il Piano delle Regole al fine di tutelare e valorizzare questi particolari parti di territorio ad elevata naturalità, ne prescrive la generale inedificabilità ammettendo esclusivamente i seguenti interventi:

- mantenimento dei tradizionali muri di sostegno, delimitazione e recinzione in pietrame a secco;
- regimazione, raccolta e scolo delle acque con opere di bio-ingegneria;
- attività agricole di conduzione dei fondi e taglio del bosco;
- sugli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono consentiti gli interventi di cambio d'uso e gli interventi di cui all'art.27 della L.R.12/2005 lettere a), b),c), nonché gli interventi di cui alla lettera d) ed alla lettera e) punto 1) (solo per gli ampliamenti) 2 e 3 sono ammissibili previa acquisizione del parere vincolante della Commissione del Paesaggio.
- Gli ampliamenti contenuti nella quota massima del 20% della SLP e del volume esistente, sono ammessi per il mantenimento, conservazione, valorizzazione ed il miglioramento funzionale del costruito nonché per documentata esigenze di adeguamenti igienico-sanitari nei cambi d'uso da rurale a residenza.
- Realizzazione delle costruzioni accessorie ad uso autorimessa e costruzioni minori accessorie.
- Realizzazione di servizi pubblici e funzionali per i quali è documentata l'impossibilità di diversa localizzazione e per i quali devono essere previste le mitigazioni e compensazioni ambientali.

Sono assolutamente vietati gli interventi di realizzazione di impianti tecnologici quali le antenne ricetrasmittenti-impianti fotovoltaici ecc..

**Indici e parametri urbanistici:**

Le aree di non trasformazione con attività agricole presenti possono essere computate, per gli aventi titolo, nel computo della superficie aziendale, esclusivamente per interventi nelle zone agricole E-1 ed E-2.

## **TITOLO 5° NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI**

<b>ART. 25</b>	<b>INTERVENTI IN ASSENZA DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA SU AREE PREVISTE DALL'ELABORATO DEL DOCUMENTO DI PIANO DdP.PP.02 e DdP.PP.03.</b>
	<p>Secondo quanto disposto dall'art.9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;</li><li>• gli interventi indicati alla lettera d) dell'art 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.</li></ul>
<b>ART. 26</b>	<b>RECUPERO DEI SOTTOTETTI ED AMBITI DI ESCLUSIONE</b>
	<p>Sono definiti sottotetti i volumi che sovrastano l'ultimo piano degli edifici per i quali siano stati completati il rustico e la copertura.</p> <p>E' consentito il recupero abitativo dei sottotetti, secondo le modalità di cui ai commi successivi, ai sensi degli art. 63,64,65 della L.R. 12/05, negli edifici con destinazione residenziale per almeno il 25% della SLP complessiva, esistenti al 31.12.05 o autorizzati con permesso di costruire entro tale data, ovvero con D.I.A. entro il 01.12.05, al solo scopo residenziale.</p> <p>Per gli edifici autorizzati oltre tali date il recupero del sottotetto potrà avvenire decorsi 5 anni dalla data di conseguimento della agibilità.</p> <p>Il recupero di tali volumi ai fini residenziali è ammesso solo quando:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>a) gli edifici siano destinati in tutto o almeno il 25% a residenza;</li><li>b) gli edifici siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie;</li><li>c) sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di <b>m.2,10</b>, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi m. 1,50 per la superficie relativa e siano rispettate tutte le altre prescrizioni igienico-sanitarie;</li><li>d) siano previste idonee opere di isolamento termico.</li></ol> <p>In ottemperanza con quanto previsto dall'art. 65 comma 1 della LR 12/2005, gli interventi per il recupero volumetrico dei sottotetti sono specificatamente disciplinati nei diversi ambiti territoriali-zone urbanistiche omogenee di cui al titolo 4° delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.</p>
<b>ART. 27</b>	<b>LOCALIZZAZIONE DEI RICETTORI SENSIBILI</b>
	<p>Sono recettori sensibili gli edifici destinati alla accoglienza ed alla permanenza di fasce indifese di popolazione che per loro connotazione offrono servizi di tipo sociale ai sensi dell'art.4 comma 8 della Legge Regionale 11 Maggio 2001 n. 11.</p> <p>In particolare, nel territorio di Gerola, sono identificabili i seguenti recettori sensibili:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Chiese</li><li>- ex scuole, oratorio e spazi di aggregazione</li><li>- Parchi e giardini pubblici attrezzati</li><li>- Strutture ricreative, turistico-ricettive e sportive.</li></ul>

<b>ART. 28</b>	<b>IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE</b>
	<p>Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici sono consentiti nei seguenti ambiti urbanistici:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nelle fasce di rispetto stradale poste all'esterno del centro abitato.</li><li>• Negli altri ambiti urbanistici, con esclusione delle zone "A ed E", nel rispetto della specifica normativa.</li></ul>

<b>ART. 29</b>	<b>AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI CUI AGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO N°DdP.PP.02 e DdP.PP.03.</b>
	<p>Sono definiti Ambiti di Trasformazione le parti del territorio individuate graficamente nelle tavole del Documento di Piano e rappresentano gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune di Gerola.</p> <p>Tali ambiti sono normati dallo specifico elaborato urbanistico del Documento di Piano DdP.PP.03 per quanto concerne i criteri realizzativi, i limiti quantitativi e gli obiettivi qualitativi degli interventi edilizi; nonché per la dotazione infrastrutturale e di servizi.</p> <p>A piano attuato verranno inclusi nel tessuto urbano consolidato e normati secondo la specifica zona di appartenenza.</p> <p>Ogni ambito è dotato di specifica scheda che fornisce tutte le indicazioni necessarie relative all'inquadramento, obiettivi, indici e parametri urbanistici, servizi, analisi delle criticità ambientali, prescrizioni e strategie.</p> <p>Con tali schede, l'Amministrazione ha lo strumento tecnico necessario per la valutazione di soluzioni progettuali alternative in sede di redazione dei singoli piani attuativi, a condizione che vengano mantenuti inalterati gli obiettivi quantitativi, qualitativi e le strategie che l'Amministrazione stessa intende raggiungere attraverso l'impostazione progettuale-planimetrica prevista per ogni singolo ambito di trasformazione.</p>

<b>ART. 30</b>	<b>INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI E PER IL SOLARE-TERMICO</b>
	<p>In ottemperanza a quanto contenuto nell'art. 11 del D.Lgs. 30 maggio 2008 n° 115, gli impianti solari termici e fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria e non sono soggetti alla disciplina della DIA di cui agli articoli 22-23 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del presidente della Repubblica n° 380 del 06 giugno 2001. e qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso.</p> <p>Gli impianti solari termici e fotovoltaici da realizzarsi in modo diverso da quanto indicato nel comma precedente, sono ammessi esclusivamente nel sistema insediativo ad eccezione delle zone "A1-A2-A3", negli ambiti del sistema turistico-ricettivo, dei servizi e negli ambiti agricoli E1 ed E3; il tutto nei limiti delle vigenti normative nazionali e regionali e previo parere vincolate della Commissione del Paesaggio.</p>

<b>ART. 31</b>	<b>INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI</b>
	<p>Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT, posti all'interno del sistema insediativo e nel caso in cui abbiano una volumetria superiore all'area fondiaria e che necessitano di interventi di adeguamento igienico-sanitario e funzionale-tecnologico, sono ammessi i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manutenzione straordinaria;</li> <li>• Restauro e risanamento conservativo;</li> <li>• Ristrutturazione edilizia ed ampliamento sino ad un incremento <i>una tantum</i> di SLP oppure del volume urbanistico pari al 20% purchè siano rispettati tutti gli altri parametri edilizi relativi all'ambito urbanistico ove l'intervento edilizio ricade.</li> </ul>

<b>ART. 32</b>	<b>PRESCRIZIONI DELL'ARPA in MATERIA DELLA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE</b>
	<p>L'Arpa in sede di definizione del PGT ha formulato specifiche osservazioni riassunte nel presente articolo ed esplicitate come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisire l'assenso esplicito degli enti gestori delle reti sulla congruità dell'acquedotto, della fognatura, e dell'impianto di depurazione a supportare nuovi carichi insediativi con particolare riguardo agli ambiti di trasformazione e di completamento.</li> <li>• Privilegiare soluzioni atte a ridurre le portate meteoriche circolanti nelle reti fognarie, prevedendo una raccolta separata delle acque non suscettibili di essere contaminate e il loro smaltimento sul suolo o negli strati superficiali del suolo e in via subordinata, in corpi idrici superficiali (DGR 8/2244 del 29.03.2006).</li> <li>• Recepire le disposizioni di cui all'art. 6 del R.R. N°2/06 in merito al risparmio ed al riutilizzo della risorsa idrica.</li> <li>• Recepire lo standard minimo della superficie drenante (non minore del 30%) riferito alle aree oggetto di intervento così come stabilito dall'articolo 3.2.3 del Regolamento d'igiene tipo della R.L. (DGR 4/45266 DEL 25.07.1989). Sulle aree drenanti non potrà essere eseguita alcuna opera ad eccezione del verde sistemato;</li> <li>• Per il recapito delle acque meteoriche nella pubblica fognatura e per l'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, attenersi alle disposizioni di cui al DGR 8/2244 del 29.03.2006;</li> <li>• Utilizzare impianti di illuminazione esterna in conformità ai criteri antinquinamento luminoso individuati nella L.R. 17/2000 e n°38/2004.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sulle aree drenanti non potrà essere eseguita alcuna opera ad eccezione del verde sistemato;</li> <li>• Per il recapito delle acque meteoriche nella pubblica fognatura e per l'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, attenersi alle disposizioni di cui al DGR 8/2244 del 29.03.2006;</li> <li>• Utilizzare impianti di illuminazione esterna in conformità ai criteri antinquinamento luminoso individuati nella L.R. 17/2000 e n°38/2004.</li> <li>• Per i nuovi insediamenti residenziali da realizzarsi all'interno della fascia di rispetto di prima approssimazione (eletrodotti) prevedere l'obbligo di verifica di cui all'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 con la metodologia di calcolo contenuta nello stesso DM.</li> </ul>

## **TITOLO 6° NORME DI TUTELA E PER LE FASCE DI RISPETTO**

<b>ART. 33</b>	<b>TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE</b>
	<p>Il PGT del comune di Gerola impostato sul contenimento dell'uso dei suoli e sulla valorizzazione delle aree a prato e maggenghi e del territorio naturale esterno agli insediamenti, attua una politica di salvaguardia e di tutela degli aspetti naturali e paesaggistici del proprio ambiente naturale.</p> <p>Per una corretta azione di tutela e di salvaguardia ambientale si esplicitano di seguito le prescrizioni generali per gli interventi nelle aree a verde esterne agli insediamenti.</p> <p>In tale aree è vietato:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. utilizzare aree a prato ed a bosco per depositi di materiale di qualsiasi tipo, o per attività industriali - artigianali ed in genere per qualsiasi attività diversa da quella agricola e forestale.</li><li>2. rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie le aree libere nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.</li><li>3. utilizzare le essenze arboree elencate nella "lista nera" così come definita dalla DGR 7736/2008.</li></ol>
<b>ART. 34</b>	<b>AREE DI RISPETTO CIMITERIALE</b>
	<p><b>Nell'area di rispetto cimiteriale sono esclusivamente consentiti i seguenti interventi:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• mantenimento delle aree verdi ed agricole a coltivo;</li><li>• realizzazione di spazi a verde pubblico e parcheggi a servizio ed a completamento della struttura cimiteriale.</li><li>• Interventi sugli edifici esistenti sino al grado di cui all'art. 27 lettere a-b-c-d della LR 12/2005, di cambio destinazione d'uso e di ampliamento volumetrico sino al 10% dell'esistente (art.28 legge 166/2002).</li></ul>
<b>ART. 35</b>	<b>FASCE DI RISPETTO STRADALE</b>
	<p>Le fasce di rispetto stradali sono state definite secondo le prescrizioni del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice della strada DPR 16.12.1992 N° 495 e sono state riportate sulla tavola del Piano delle Regole n° PdR.02 e PdR.06.</p> <p>In tali ambiti non sono ammesse nuove edificazioni ma solo interventi su manufatti esistenti sino al grado di cui all'art. 27 lettere a-b-c-d della LR 12/2005, senza incremento di volume e sedime.</p> <p>Sono altresì ammessi, se previsti negli specifici ambiti urbanistici, la realizzazione dei manufatti e costruzioni accessorie come disciplinate negli articoli 11-12 e 13 delle presenti NTA.</p> <p>E' ammesso solo ed esclusivamente per particolari casi di comprovata esigenza e con lo scopo di migliorare la sicurezza della viabilità, l'intervento edilizio di demolizione e ricostruzione di volumi edilizi posti all'interno od o ridosso della fascia di rispetto stradale con la ricollocazione del volume esistente e la variazione del sedime.</p> <p>L'atto abilitativo per tale intervento dovrà essere esclusivamente il Permesso di Costruire "Convenzionato" ove sarà definito l'uso dell'area di arretramento dell'edificio in funzione della sicurezza stradale.</p> <p>In tali ambiti è consentita la collocazione delle seguenti infrastrutture ed impianti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sostegni di linee elettriche e telefoniche;</li><li>• cabine di trasformazione dell'energia elettrica;</li><li>• gasdotti;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• reti idriche e di fognatura;</li> <li>• canalizzazioni irrigue;</li> <li>• pozzi e serbatoi interrati;</li> <li>• parcheggi privati;</li> <li>• recinzioni previo parere vincolante dell'ente proprietario della sede viaria;</li> <li>• stazioni di distribuzione carburante con annessi servizi per gli utenti.</li> </ul> <p>Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici sono ammessi e consentiti nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ essere ubicati in fregio alla viabilità in posizione tale da non arrecare problemi alla sicurezza stradale, assicurando gli adeguati spazi per le immisioni e per le uscite dalla carreggiata principale.</li> <li>▪ Essere dotate di idonei spazi a parcheggio pari a 2,5 volte il sedime coperto dalla struttura.</li> <li>▪ La struttura nel suo complesso non potrà superare per ogni singola stazione di servizio la volumetria di mc. 600 con altezza massima contenuta in mt. 5,00.</li> </ul> <p style="color: red;">La presente normativa per le fasce di rispetto stradale inedificabili e per la cartellonistica stradale è altresì integrata e completata dalla disciplina urbanistica e prescrizioni contenute negli articoli 51 e 52 delle NTA del PTCP. Ulteriori prescrizioni inerenti la cartellonistica stradale sono contenute nel regolamento provinciale approvato con DCP n°7 del 27 gennaio 2011.</p>
--	---

<b>ART. 36</b>	<b>FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI</b>
	<p>Nel territorio del comune di Gerola è ubicata la seguente linea elettrica aerea ad alta tensione, con la relativa fascia di rispetto di prima approssimazione sulla tavola del Piano delle Regole n°PdR.05/c:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Linea Terna 132 kV n. 450 "ARDENNO-ZOGNO-PEDESINA-GEROLA-BORDOGNA".</b></li> <li>- <b>Linea Terna 220 kV n. 265-266 "CISLAGO-SONDRIO".</b></li> </ul> <p>Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;</li> <li>- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;</li> <li>- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;</li> <li>- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.</li> <li>- DM del 28 maggio 2008 Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.</li> </ul> <p>Nelle aree interessate dall'attraversamento di elettrodotti la possibilità di edificare è subordinata al rispetto dei limiti di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limite di esposizione della popolazione a campi magnetici della</p>

	<p>frequenza di 50 Hz generati dagli elettrodotti).</p> <p>L'eventuale realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli <b>enti gestori delle linee</b>.</p> <p>La realizzazione delle cabine di trasformazione é regolata come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la superficie delle cabine non viene computata ai fini del calcolo della SLP e della Sc ammesse;</li><li>- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, con H non superiore a mt. 2,50, salvo specifiche esigenze tecniche;</li><li>- le cabine possono essere costruite aree per servizi.</li></ul> <p>Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità geologica allegata al Rapporto tecnico ed all'elaborato DdP.PP.02 ove sono riportate le previsioni di Piano.</p> <p>Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente.</p> <p>Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".</p>
--	--

<b>ART. 37</b>	<b>FASCIA DI RISPETTO IDROGEOLOGICO</b>
	Queste zone sono sottoposte alle disposizioni dell'art. 44 della L.R. 31/2008.

<b>ART. 38</b>	<b>FASCIA DI SALVAGUARDIA DELLE SORGENTI</b>
	<p>La tavola PdR.05.a "tavola dei vincoli e classi di fattibilità di progetto" individua le zone di rispetto delle sorgenti utilizzate per scopo potabile sono stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 e D.G.R. 27 giugno 1996 n.6/15137 e sono distinte in:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Zona di tutela assoluta: Area circostante la captazione con raggio non inferiore a 10 m;</li><li>2) Zona di rispetto: Area circostante la captazione con raggio non minore 200 m;</li><li>3) Zona di protezione: Area di "alimentazione" degli acquiferi, con dimensioni non prefissate.</li></ol> <p>Le possibilità di ampliare le zone 1 e 2 sono da mettersi in relazione alle necessità ed alle caratteristiche idrogeologiche locali.</p> <p>In mancanza di studi idrogeologici adeguati si propone la definizione delle zone di tutela assoluta, di rispetto e di protezione indicata nel seguito e rappresentata nella Carta dei Vincoli e nella Carta di Sintesi:</p> <p><b>ZONE DI TUTELA ASSOLUTA</b></p> <p>La zona è estesa fino a 10 m di distanza dal perimetro della struttura drenante nei settori di versante posti ai lati e a monte della captazione, con aumento nel settore direttamente a monte fino alla distanza che comporti una salita di 10 m dalla quota della sorgente.</p> <p>Art. 5 del D.P.R. 24/5/88 n°236. Tale zona è adibita esclusivamente ad opera di presa e di servizio; deve essere recintata e provvista di canalizzazioni atte alla raccolta ed all'allontanamento delle acque di scorrimento superficiale e di precipitazione meteorica.</p> <p><b>ZONE DI RISPETTO</b></p> <p>Tale zona è costituita da una porzione di cerchio di raggio non inferiore a 200 m, con centro nel punto di captazione, che si estende idrogeologicamente a monte dell'opera di presa ed è delimitata verso valle dall'isoipsa passante per la</p>

	<p>captazione.</p> <p>Art 6 del D.P.R. 24/5/88 n°236. Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:                  dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;                  accumulo di concimi organici;                  dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;                  aree cimiteriali;                  di spargimento di pesticidi e fertilizzanti;                  apertura di cave o pozzi;                  discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;                  stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;                  centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;                  impianti di trattamento di rifiuti;                  pascolo e stazzo di bestiame;</p> <p>Nelle zone di rispetto è vietata l'esecuzione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento. Si propone, inoltre, che qualsiasi intervento che comporti un mutamento dello stato attuale di uso del suolo possa essere autorizzato solo dopo che si sia accertato, in base ad indagine idrogeologica adeguatamente approfondita, che l'intervento stesso non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate.</p> <p><b>ZONE DI PROTEZIONE</b>                  A tale zona corrisponde il bacino di alimentazione della sorgente.                  Art. 7 del D.P.R. 24/5/88 n°236. Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.</p> <p>Pertanto, anche per questa zona si suggerisce di imporre che qualsiasi intervento che comporti mutamento dell'uso attuale del suolo debba preliminarmente essere sottoposto a verifica di compatibilità con l'esigenza della risorsa da tutelare.</p>
--	---

<p><b>ART. 39</b></p>	<p><b>RACCORDO CON LA PIANIFICAZIONE GEOLOGICA-                  IDROGEOLOGICA E SISMICA</b></p>
	<p>Le classi di fattibilità sono individuate sulle Carte della fattibilità geologica allegata al Rapporto tecnico ed all'elaborato DdP.PP.02 ove sono riportate le previsioni di Piano.                  Le classi di fattibilità riconosciute, i caratteri distintivi, i caratteri limitanti e le prescrizioni si intendono qui richiamati integralmente.                  Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".</p>

ART. 40	<b>PRESCRIZIONI TIPOLOGICO-COSTRUTTIVE PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARSI ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO.</b>
	<p>Gli interventi edilizi oltre il rispetto dei parametri urbanistici previsti per i singoli ambiti dovranno osservare le seguenti norme tipologico-costruttive:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Copertura a falde con struttura portante in legno.</li><li>2. I manti di copertura devono essere realizzati con scandole o materiale litoide locale posato non a corsi o comunque con materiale litoide simile a quello locale (scandole, ardesie "bergamasche" ecc.).</li><li>3. Per i fabbricati agricoli il manto di copertura può essere realizzato in piode, in scandole od in lamiera.</li><li>4. Le gronde sui timpani dovranno essere sprovviste di scossaline; le canali e i pluviali dovranno essere realizzati in rame a sagoma tonda; le travi e i travetti sulle gronde dovranno avere lavorazione a taglio unico lineare con esclusione assoluta di qualsiasi lavorazione con andamento curvilineo;</li><li>5. tutti i muri d'ambito devono essere realizzati come l'esistente o in pietra locale a vista;</li><li>6. tutti gli infissi devono essere realizzati in legno e le finestre dotate di grata a disegno semplice e lineare al piano seminterrato e terreno, scuri interni in legno; eccezionalmente saranno ammessi antoni in legno ai piani primo e superiori, eseguiti a scomparsa nelle mazzette;</li><li>7. I balconi in aggetto (solo soletta) possono essere realizzati anche in cemento armato ad esclusione degli interventi su edifici ex rurali.</li><li>8. ringhiere, parapetti e similari potranno essere realizzati solo in ferro o in legno, eccezionalmente potrà venire concessa la formazione di balconi che non dovranno sporgere più di ml. 1.00 ed essere eseguiti in legno;</li><li>9. per il completamento di edifici o blocchi di edifici esistenti intonacati, potrà venire concesso l'utilizzo dello stesso materiale nella ristrutturazione dei fabbricati adiacenti, evitando comunque l'impiego di tinte forti o il bianco nelle coloriture.</li></ol> <p>Tutti i fabbricati di nuova costruzione o modificati devono avere un aspetto appropriato alla località ed all'ambiente su cui sorgono, ovvero:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. I prospetti devono presentare una soluzione architettonica debitamente armonizzata con i prospetti degli edifici vicini, con speciale riguardo all'importanza artistica e alla tipicità di questi.</li><li>2. Per la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del territorio comunale e per il miglioramento della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione, anche nel caso di progetti per la cui approvazione non è richiesto il parere della Commissione Edilizia integrata dagli Esperti Ambientali, il Responsabile del Procedimento può comunque richiederlo al fine della</li></ol>

	<p>valutazione dell'inserimento paesistico dell'intervento nel contesto. In tali casi e per le finalità sopraindicate la Commissione Edilizia nell'esprimere il proprio parere potrà quindi respingere il progetto, richiedere eventuali modifiche ed integrazioni o formulare particolari prescrizioni.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Tutti i muri di nuova costruzione o rinnovati, compresi i muri di sostegno e di cinta, devono essere intonacati o trattati con idonei rivestimenti protettivi, salvo quelli lavorati "a vista" (pietra naturale, blocchi a vista da esterni, c.a. a vista ecc.).</li><li>4. La qualità ed il colore dei rivestimenti e delle tinteggiature sono soggetti alla approvazione della Commissione Edilizia.</li><li>5. Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia può ordinare il rinnovamento dell'intonaco e della tinta di quegli edifici e di quei muri che, per il loro stato, fossero giudicati indecorosi. A tale scopo viene notificata ai proprietari una ingiunzione che stabilisce il tempo concesso per l'esecuzione dei lavori, decorso il quale il Sindaco provvede a spese degli inadempienti.</li></ol> <p>Eventuali deroghe alle prescrizioni di carattere tipologico-costruttivo di cui al presente articolo, ad esclusione della prescrizione di cui ai punti 3 e 7 evidenziate in azzurro, sono ammesse previa specifica e motivata richiesta con positiva valutazione della Commissione del Paesaggio.</p>
--	--

<b>ART. 41</b>	<b>Perequazione – incentivazione e trasferibilità delle volumetrie</b>
	<p><b>PEREQUAZIONE:</b> In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, è definito il seguente criterio:</p> <p>Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>le aree destinate a servizi pubblici per il parcheggio ed il verde pubblico e sportivo in progetto.</b></li></ul> <p>Il diritto edificatorio assegnato è pari a <b><u>0,15 mc/mq</u></b> per aree cedute senza alcun corrispettivo economico e detti diritti edificatori possono essere trasferiti per gli interventi posti all'interno del tessuto insediativo ad esclusione dei centri e nuclei di antica formazione. Non sono ammessi trasferimenti di volumetria per gli ambiti di trasformazione.</p> <p>La capacità teorica di cui al comma precedente si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.</p> <p><b>INCENTIVAZIONE:</b> L'istituto dell'incentivazione, facoltà prevista al comma 5 dell'art.11 della legge 12/2005, è una premialità volumetrica assegnabile agli interventi edilizi a fronte sia di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obbiettivi fissati che per fini di promozione dell'edilizia bioclimatica ed al risparmio energetico.</p>

Per il PGT di Gerola non si ritiene necessario prevedere premialità volumetriche per gli interventi di mitigazione o altri servizi di interesse pubblico posti all'interno degli ambiti di trasformazione.  
Gli interventi edilizi "premiabili", come riportato sull'elaborato del Documento di Piano DdP.PP01 "quadro di sintesi delle strategie di Piano", sono quelli relativi alla bio-edilizia, al risparmio energetico e che utilizzino fonti energetiche rinnovabili.  
In relazione alle singole opere/interventi di cui sopra, la tabella sottoriportata indica per ogni opera la corrispondente premialità volumetrica.

Nuovi edifici in classe A	MC 0,15/MQ
Recupero, ristrutturazione ed in genere interventi sugli edifici esistenti con almeno un incremento di classe	MC 0,05/MQ
Utilizzo di materiali ecologicamente sostenibili	MC. 0,05/MQ
Realizzazione di impianto interno per la raccolta e recupero dell'acqua piovana ai fini del risparmio idrico	MC. 0,05/MQ
Realizzazione impianto fotovoltaico con copertura minima del 50% del fabbisogno	MC. 0,05/MQ
Realizzazione impianto solare termico, oltre la quota di legge, per rendere le unità immobiliari autonome nel periodo aprile/settembre.	MC. 0,05/MQ
Impiego di fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore ecc.)	MC. 0,05/MQ

La premialità, contenuta entro il tetto massimo del 15% della volumetria ammessa dal Pgt per singolo ambito urbanistico, è applicabile esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione, di recupero e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ubicati nelle aree del tessuto urbano consolidato e di completamento.

#### **TRASFERIBILITA' DELLE VOLUMETRIE**

Sul territorio comunale di Gerola le volumetrie sono trasferibili con le seguenti prescrizioni e modalità:

➤ **DERIVANTI DALLA PEREQUAZIONE:**

Sono trasferibili negli ambiti urbanistici B1 e C1 le volumetrie derivanti dalla cessione gratuita delle nuove aree per servizi pubblici in progetto e previste dal Piano dei Servizi con un indice pari a mc. 0,15/mq.

➤ **DERIVANTI DA AREE NON UTILIZZATE URBANISTICAMENTE :**

Sono trasferibili negli ambiti urbanistici "B1 e C1", le volumetrie derivanti da particelle libere e porzioni di particelle non utilizzate per fini edificatori, purchè il trasferimento sia limitato all'abitato o frazione ove è ubicata la particella cedente la volumetria.

I diritti edificatori di cui sopra sono commerciabili ed il Comune istituisce apposito registro per le cessioni degli stessi.