



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



Comune di Verceia



Provincia di Sondrio



- VARIANTE GENERALE -

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti

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

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

progettista:

sindaco:

segretario:



Variante Generale adottato dal C.C. con delibera	n° 5	del 28/03/2024
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n° 827	del 30/07/2024
Variante Generale approvata dal C.C. con delibera	n° 25	del 26/11/2024

- DOCUMENTO DI PIANO -

Disposizioni Normative



commessa:	804/CH	scala:		tavola:	DN
-----------	--------	--------	--	---------	----

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All. DN_DisposizioniNormative.docx	Maggio '23	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	SM	SM	SM	0
All. DN_DisposizioniNormative.docx	Gennaio '24	ADOZIONE	SM	SM	SM	1
All. DN_DisposizioniNormative.docx	Settembre '24	APPROVAZIONE	SM	SM	SM	2

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

INDICE

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	4
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	4
Art.1 Piano di Governo del Territorio	4
Art.2 Campo di applicazione.....	4
Art.3 Prevalenza	4
Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi	4
Art.5 Norme particolari relative alle distanze.....	10
Art.6 Destinazioni d’uso	11
Art.7 Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di P.G.T.	13
PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	15
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE	15
Art.8 Finalità e contenuti del Documento di Piano	15
Art.9 Elaborati costitutivi il Documento di Piano.....	15
Art.10 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione	15
TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO.....	16
Art.11 Unità di Paesaggio	16
Art.12 Tavola dei vincoli	16
Art.13 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio	17
Art.14 Norma generale sul paesaggio	17
Art.15 Rete ecologica	17
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E DI TRASFORMAZIONE.....	18
Art.16 Normativa di riferimento per gli ambiti di rigenerazione e di trasformazione	18
Art.17 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale - Ambito di trasformazione.	18
PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI	25
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE	25
Art.18 Contenuti ed elaborati costitutivi.....	25
Art.19 Definizione dei servizi.....	25
Art.20 Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi.....	25
Art.21 Effetti e durata dei vincoli	25
Art.22 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico.....	26
Art.23 Parametri ed indici urbanistici.....	26
Art.24 Dotazione di aree a servizi.....	26
Art.25 Urbanizzazione del territorio a livello comunale	27
Art.26 Modifica delle destinazioni specifiche.....	28

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....	28
Art.27 Attuazione del Piano dei Servizi.....	28
Art.28 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina	29
TITOLO III - NORME PARTICOLARI	29
Art.29 Impianti tecnologici.....	29
Art.30 Transitorietà dell'uso del suolo	29
Art.31 Compensazione urbanistica.....	29
PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE	31
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE	31
Art.32 Contenuti ed elaborati costitutivi.....	31
Art.33 Parcheggi.....	31
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	32
Art.34 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole.....	32
Art.35 Strumento urbanistico preventivo	32
Art.36 Intervento edilizio diretto.....	32
Art.37 Zone di recupero	33
Art.38 Utilizzazione degli indici fondiari	33
Art.39 Trasferimento di capacità insediativa.....	33
Art.40 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti	34
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	34
Art.41 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	34
Art.42 NA_Nuclei di antica formazione	36
Art.43 NR_Nuclei rurali	42
Art.44 T1_Tessuto urbano saturo.....	44
Art.45 T2_Tessuto urbano di completamento	46
Art.46 T3_Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale	48
Art.47 T4_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde.....	50
Art.48 T5_Tessuto produttivo esistente e di completamento.....	52
Art.49 T6_Tessuto tecnologico.....	54
Art.50 ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune.....	55
Art.51 ST2 - Attrezzature private di interesse comune	58
Art.52 RFA_Rispetto fluviale ed ambientale.....	60
Art.53 AG1_Aree agricole comunali	61
Art.54 AG2_Aree agricole di versante	63
Art.55 RC_Rispetto cimiteriale	65
Art.56 Area Ferroviaria	66

Art.57	Aree destinate alla viabilità	66
TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO		66
Art.58	Norma generale sul paesaggio	66
Art.59	Beni culturali.....	67
Art.60	Tutela paesaggistica ed ambientale	67
Art.61	Alberi monumentali - Tutela del verde.....	69
Art.62	Disciplina relativa alla rete ecologica.....	69
TITOLO IV - NORME EDILIZIE DI INTERESSE GENERALE.....		70
Art.63	Recinzioni – Muri di sostegno.....	70
Art.64	Autorimesse private	71
Art.65	Fabbricati accessori	72
Art.66	Fabbricati in disfacimento	72
Art.67	Piscine	73
Art.68	Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti	73
Art.69	Barriere architettoniche	73
Art.70	Sottotetti	74
Art.71	Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica	74
Art.72	Zone per installazione impianti di telecomunicazione	74
Art.73	Convenzione di garanzia anti-inquinamento	75
TITOLO IV – ATTIVITA' COMMERCIALI		75
Art.74	Disciplina delle attività commerciali	75
TITOLO VII - NORME FINALI		76
Art.75	Vincolo idrogeologico	76
Art.76	Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica.....	76
Art.77	Demanio lacuale	76
Art.78	Norme finali.....	76

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.1 Piano di Governo del Territorio

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

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

Art.2 Campo di applicazione

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

Art.3 Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

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

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

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

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

Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi

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

4.1 - ST - Superficie territoriale

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

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

4.2 - SF - Superficie fondiaria

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

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

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

4.3 - IT - Indice di edificabilità territoriale

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

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

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

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

4.4 - IF - Indice di edificabilità fondiaria

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

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

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

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

4.5 - CU - Carico urbanistico

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

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

4.6 - DT - Dotazioni territoriali

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

4.7 - Sedime

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

4.8 - SCOP - Superficie coperta

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

Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerare nella loro interezza.

Nella verifica della SCOP si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica.

4.9 - SP - Superficie permeabile

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

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

4.10 - IPT/IPF - Indice di permeabilità

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

4.11 - IC - Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.12 - STOT - Superficie totale

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

4.13 - SL - Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

4.14 - SU - Superficie utile

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

4.15 - SA - Superficie accessoria

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali con una profondità non superiore a m. 3,00;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con una profondità non superiore a m. 1,50;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato, e i vani e locali interrati e seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (sia dal terreno naturale che sistemato se più basso) all'intradosso del solaio di copertura non superiore a mt. 0,80 tutti privi dei requisiti per la permanenza continuative di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiori a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m. 1,50 sono da intendersi

- esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
 - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
 - i volumi tecnici;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticali quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

4.16 - SC - Superficie complessiva

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

4.17 - SCAL - Superficie calpestabile

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

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

4.18 - Sagoma

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

4.19 - VT - Volume totale o volumetria complessiva

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

4.20 - Piano fuori terra

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

4.21 - Piano seminterrato

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

4.22 - Piano interrato

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

4.23 - Sottotetto

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

4.24 - Soppalco

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

4.25 - Numero dei piani

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

4.26 - Altezza lorda

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

4.27 - Altezza del fronte

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

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio rispetto al terreno naturale o sistemato se più basso;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

4.28 - Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

4.29 - Altezza utile

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

4.30 - Distanze

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

4.31 - Volume tecnico

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

4.32 - Edificio

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

4.33 - Edificio unifamiliare

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

4.34 - Pertinenza

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

4.35 - Balcone

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

4.36 - Ballatoio

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

4.37 - Loggia/Loggiato

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

4.38 - Pensilina

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

4.39 - Portico/Porticato

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

4.40 - Terrazza

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

4.41 - Tettoia

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

4.42 - Veranda

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

4.43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento

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

4.44 - AU - Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal P.G.T. da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

L'altezza urbanistica è pari alla differenza tra la quota del profilo naturale del terreno ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- Per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, la quota dell'intradosso del solaio piano o del punto medio del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile. Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita. Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.
- Per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, la quota del punto più alto dell'intradosso delle strutture portanti del solaio piano o del punto medio più alto di ogni falda dell'intradosso delle strutture portanti del solaio inclinato di copertura. Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita. Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

L'altezza massima (Hmax) è stabilita, per le diverse parti del territorio, dagli atti del P.G.T.

Nella verifica della Hmax si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica.

4.45 - VU - Volume urbanistico

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

Art.5 Norme particolari relative alle distanze

5.1 - DS - Distanza dalle strade

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

5.2 - DC - Distanza dai confini

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m 5. Tra i confinanti sono consentiti reciproci accordi, definiti con scrittura privata, volti ad ottenere la seguente

concessione ad una delle due parti:

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

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

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto al confine una distanza minima di m. 5,00 mentre per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10,00.

5.3 - DF - Distanza tra fabbricati

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 c.c.

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

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

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso diversa almeno m. 20,00.

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

Art.6 Destinazioni d'uso

6.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del P.G.T. individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, d'interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto

dell'effettivo fabbisogno dalle stesse, indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1 - Agricoltura

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

6.1.2 - Residenza

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

6.1.3 - Attività del settore industriale ed artigianale

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

6.1.4 - Attività artigianale di servizio

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

6.1.5 - Attività del settore terziario

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

6.1.6 - Attività del settore commerciale

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

6.1.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio. Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.8 - Attività ricettive all'aria aperta

Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate e attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti a ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in villaggi turistici, campeggi e aree di sosta.

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

In tali aree, la sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

I campeggi e i villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative e attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensioni minime pari al trenta per cento della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

Rispetto all'attività ricettiva all'aria aperta sono compatibili la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

6.1.9 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

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

Art.7 Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di P.G.T.

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del P.G.T. e che siano in

contrasto con previsioni degli atti del P.G.T. o siano inseriti in ambito ST1 o ST2 possono, se a suo tempo legittimamente realizzati, essere mantenuti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed utilizzate alla data di adozione del P.G.T., possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni ed agli atti del P.G.T..

PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.8 Finalità e contenuti del Documento di Piano

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

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

Art.9 Elaborati costitutivi il Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle seguenti Disposizioni Normative, dalla Relazione tecnica di variante e da tavole aventi carattere ricognitivo o illustrativo o prescrittivo:

All.RV_Relazione tecnica di variante

All.DN_Disposizioni normative

Tav.DP1_Uso del suolo ad orientamento vegetazionale - Tav. generale –	Scala 1:5000
Tav.DP2_Tavola dei vincoli - Tav. generale –	Scala 1:5000
Tav.DP3_Unità tipologiche di paesaggio - Tav. generale –	Scala 1:5000
Tav.DP4_Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio - Tav. generale –	Scala 1:5000
Tav.DP5_Tavola della rete ecologica e della rete verde– Carta ecopaesistica - Tav. generale –	Scala 1:5000
Tav.DP6_Tavola della riduzione del consumo di suolo - Confronto ambiti di trasformazione 2014-2023-	Scala 1:2000
Tav.DP7_Carta del consumo di suolo – STATO DI FATTO 2014 - Tav. generale –	Scala 1:5000
Tav.DP 8a_Tavola delle previsioni di piano - Tav. generale -	Scala 1:5000
Tav.DP 8b_Tavola delle previsioni di piano – Ambiti urbani –	Scala 1:2000

Art.10 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

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

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, possono essere attribuiti a compensazione della cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili definite dal Piano delle Regole; in sede di cessione delle aree il Comune assegna ai proprietari un apposito certificato volumetrico, annotando nell'apposito registro i dati relativi.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano dei Servizi fissa i relativi parametri urbanistici ed il Piano delle Regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

I diritti edificatori attribuiti ai sensi del presente articolo, sono commerciabili.

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori,

aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nei quali si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO

Art.11 Unità di Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella tavola Tav. DP3_Unità tipologiche del paesaggio, l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del P.T.C.P.

Gli indirizzi di tutela di riferimento sono introdotti nel "Quadro di riferimento paesaggistico provinciale e indirizzi di tutela" del P.T.C.P. di Sondrio; le unità tipologiche che ricadono nel comune di Verceia e gli indirizzi normativi di riferimento sono i seguenti:

- a) Paesaggio delle energie di rilievo
 - Gli interventi devono essere orientati alla difesa degli elementi di naturalità dei luoghi ed al mantenimento dei caratteri geomorfologici e strutturali del paesaggio salvaguardando il paesaggio sommitale e i suoi elementi costitutivi;
 - Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio;
 - Devono essere mantenuti gli insediamenti antropici esistenti e le attività economiche connesse con l'agricoltura ed il turismo esistenti.
- b) Paesaggio di versante
 - Deve essere mantenuta la struttura paesistica dei luoghi e della diversità di paesaggio costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti del versante, anche attraverso interventi di manutenzione del territorio eseguiti a tale scopo;
 - Definire gli interventi volti alla riqualificazione del tessuto urbanizzato e del patrimonio abitativo, al recupero dei beni di interesse storico culturale, all'individuazione dei caratteri formali dei nuclei sparsi e al riordino urbanistico ed edilizio;
 - Il Piano delle Regole individua le metodologie di intervento dei maggenghi e nei nuclei rurali esistenti al fine di favorire la fruizione dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche storiche e paesistiche, oltreché prevedere interventi che facilitino il recupero delle architetture anche per un utilizzo ai fini turistici;
- c) Paesaggio dei laghi insubrici
 - Gli interventi devono essere orientati alla conservazione degli elementi lineari del paesaggio e alla tutela ed alla conservazione del paesaggio lacuale, delle sponde, delle zone umide e della vegetazione ripariale.

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

Art.12 Tavola dei vincoli

Il Documento di piano riporta nella tavola Tav. DP2_Tavola dei vincoli, il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla Regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici

(S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.

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

La tavola riporta inoltre le distanze di prima approssimazione dagli elettrodotti determinate secondo le indicazioni di cui al decreto Ministero dell'Ambiente del 29 maggio 2008.

La precisa individuazione dell'area assoggettata a tutela di cui all'art.136 del d.lgs. 42 del 2004, deve essere accertata sulle fonti originali.

Art.13 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio

Il Documento di piano identifica nella Tav.DP4_Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio anche in attuazione agli indirizzi del P.T.C.P., sia elementi costitutivi del paesaggio che una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Ad essa si fa riferimento per la valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti secondo le metodologie fornite dalla d.g.r. 8 novembre 2002 n.7/1145.

Art.14 Norma generale sul paesaggio

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav.DP4_Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio e nello specifico capitolo della relazione.

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

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

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

Art.15 Rete ecologica

Il Documento di Piano identifica la rete ecologica comunale nella Tav. DP5_Tavola della rete ecologica – Carta ecopaesistica, che riporta i contenuti della pianificazione sovraordinata adattandola alla scala comunale ed integrando le previsioni con nuovi elementi di carattere comunale.

La rete ecologica comunale integra le previsioni sovraordinate riportando nella tavola specifica il corridoio ecologico fluviale di interesse locale, confermando il ruolo che il corridoio rappresenta trattandosi dell'unico elemento di continuità che va dalla parte sommitale del Comune fino allo sbocco nel lago di Mezzola.

Le aree agricole costituiscono un ulteriore elemento di mantenimento della naturalità ecosistemica in particolare nel paesaggio di versante dove la presenza diffusa del bosco diviene un elemento ecosistemico anche di valore paesistico.

Il Piano dei Servizi introduce norme che garantiscono il mantenimento della continuità della rete ecologica tese ad evitare trasformazioni che possano compromettere le condizioni di naturalità e di funzionalità ecosistemica, nel rispetto delle attività antropiche esistenti.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE E DI TRASFORMAZIONE

Art.16 Normativa di riferimento per gli ambiti di rigenerazione e di trasformazione

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di rigenerazione sono quelli definiti nelle schede degli ambiti o, in assenza di indicazioni specifiche, dall'art.4 delle presenti disposizioni normative.

La quantificazione della dotazione di parcheggi privati o da asseverare all'uso pubblico nei termini di legge prevista negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, è stabilita nella normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art.17 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale - Ambito di trasformazione.

Il Documento di Piano identifica nella tavola DP8_Tavola delle Previsioni di Piano, gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e l'ambito di trasformazione, individuati ai sensi dell'art.8 della l.r. 12/2005.

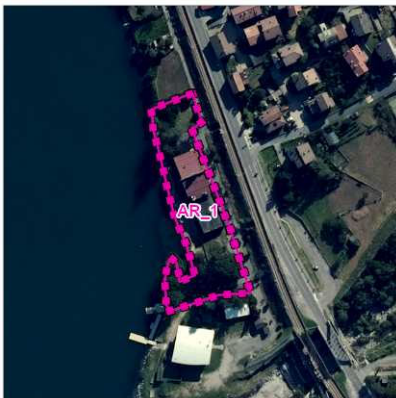
Le modalità di attuazione sono riportate nelle schede degli ambiti allegata al presente articolo.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di rigenerazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- Modifiche al perimetro degli ambiti di rigenerazione riportati nella tavola Tav.DP8_Tavola delle Previsioni di Piano, nel limite massimo del 10 % in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.
- Incrementi volumetrici rispetto a quanto indicato nelle singole schede degli ambiti di rigenerazione, attraverso l'applicazione della deroga urbanistica, a fronte di sensibili incrementi dei benefici pubblici derivanti dall'attuazione delle previsioni contenute negli ambiti a discrezione dell'Amministrazione Comunale.
- Modifiche relative all'ambito di trasformazione riguardanti la riduzione delle aree coinvolte fino ad un massimo del 10 % delle superfici

Le schede relative agli ambiti di rigenerazione e di trasformazione sono riportate nelle pagine seguenti.

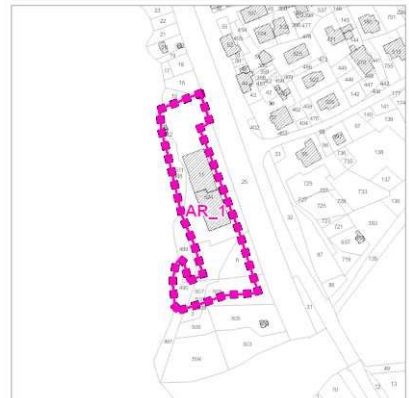
SCHEDA N.1 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_1 – S.S. n.36 dello Spluga – Lungo lago



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

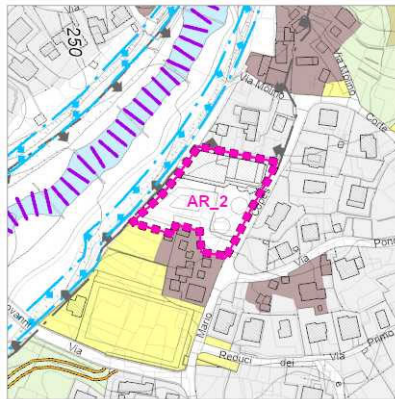
IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Verceia (SO)
LOCALIZZAZIONE	Strada Statale n.36 dello Spluga
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3d – Aree potenzialmente allagabili 4f – Fascia A PAI
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica molto elevata
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	L'area è servita dalle opere di urbanizzazione
VINCOLISTICA	
<p>L'area è vincolata ai sensi degli artt.136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico lett.c)d) e 142 "Aree tutelate per legge" lett.b), lett.c) e in parte lett.f) del D.Lgs.42/2004. Inoltre è ricompreso negli ambiti soggetti alla tutela del paesaggio lombardo del PPR quali "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale" art.19 c.4. e "Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici" art.19 c.5.</p>	
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	4.482
OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE	
<p>Recupero di un fabbricato a destinazione turistico ricettiva che si trova in uno stato di degrado, riqualificando l'intera area che presenta caratteristiche paesaggistiche ed ambientali rilevanti.</p>	
PARAMENTRI URBANISTICI	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Turistico ricettiva alberghiera
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	Industriale - residenziale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<p>Recupero della volumetria esistente, con la possibilità di demolizione e ricostruzione e traslazione delle volumetrie</p> <p>Altezza massima – preesistente</p>

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Sono a carico dell'intervento le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la riorganizzazione del comparto.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo (PA)
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
<p>Amnesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione se previste.</p> <p>Trattandosi di un intervento a destinazione alberghiera, in sede di redazione del Piano Attuativo, a fronte di un evidente beneficio pubblico generato dalle caratteristiche tipologiche e qualitative della proposta, il Comune può a suo insindacabile giudizio utilizzare i disposti di cui all'art. 40 della legge 12/2005.</p> <p>L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assoggettare a Valutazione di Incidenza la fase progettuale dell'ambito di rigenerazione; - tutelare la vegetazione arborea eventualmente presente lungo la sponda del lago e l'eventuale presenza di nidi di chiroterri; - prevedere soluzioni progettuali che utilizzano la natura per migliorare la qualità ambientale; - prevedere l'arricchimento vegetazionale lungo il perimetro con elementi verdi a fruttificazione edule; - predisporre uno specifico studio paesaggistico che consente un'attenta valutazione relativa alla traslazione delle volumetrie verso il lago, ciò al fine di meglio definire il rapporto tra la costruzione ed il paesaggio delle acque superficiali. 	

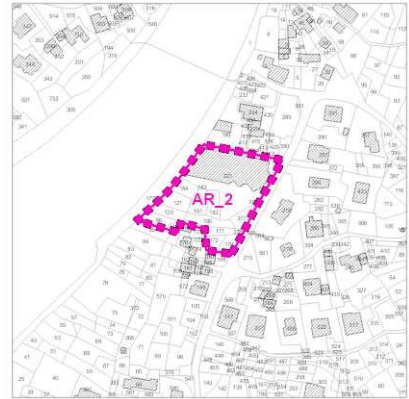
SCHEDA N.2 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_2 – Via Mario Copes – Loc. Poncia



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)

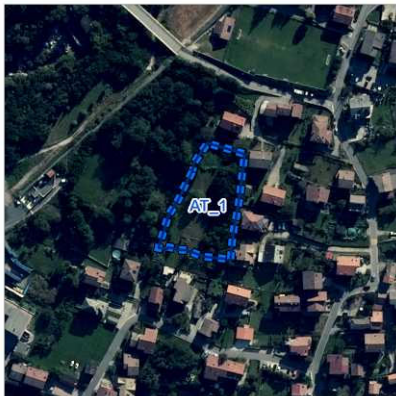


Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

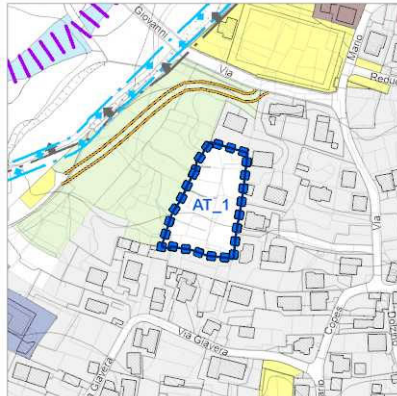
IDENTIFICAZIONE AREA	
COMUNE	Verceia (SO)
LOCALIZZAZIONE	Via Mario Copes – Loc. Poncia
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3 - Fattibilità con consistenti limitazioni 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	L'area è servita dalle opere di urbanizzazione
VINCOLISTICA	
L'area è vincolata ai sensi degli artt.136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico lett.c)d) e 142 "Aree tutelate per legge" lett.c) del D.Lgs.42/2004. Inoltre è ricompreso negli ambiti soggetti alla tutela del paesaggio lombardo del PPR quale "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale" art.19 c.4.	
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	3.577
OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE	
Recupero e potenziamento della struttura ricettiva esistente con l'ampliamento dei posti letto e con la creazione di nuovi servizi alberghieri, wellness, aumento della dotazione di parcheggi, miglioramento complessivo della qualità dei servizi offerti.	
PARAMENTRI URBANISTICI	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Attività ricettiva alberghiera
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Artigianale/Industriale e Residenziale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	Recupero delle volumetrie esistenti con incremento volumetrico come descritto nel paragrafo prescrizioni particolari.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Aree per servizi da reperire: parcheggi

STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
<p>Per la realizzazione dell'intervento è consentito il recupero della volumetria esistente, con un incremento non superiore a 2.700 mc, nel rispetto dei seguenti criteri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deve essere prevista una ricomposizione architettonica che permetta un'armonizzazione delle nuove volumetrie con la struttura esistente. - La progettazione deve rivedere l'intero comparto e le aree contermini per definire le modalità di accesso alla struttura e la possibilità di garantire la presenza di parcheggi di fruizione pubblica. - L'intervento deve garantire un aumento significativo dei posti letto e dei servizi alberghieri. - Devono essere previsti i parcheggi attraverso soluzioni interrato che mitigano la presenza delle auto, con sovrastante sistemazione a verde delle aree. <p>Ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione se previste.</p> <p>Trattandosi di un intervento a destinazione alberghiera, in sede di redazione del Piano Attuativo, a fronte di un evidente beneficio pubblico generato dalle caratteristiche tipologiche e qualitative della proposta, il Comune può a suo insindacabile giudizio utilizzare i disposti di cui all'art. 40 della legge 12/2005.</p> <p>L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere soluzioni progettuali attraverso interventi che utilizzano la natura per migliorare la qualità ambientale, come ad esempio ingegneria naturalistica, etc....; - prevedere l'arricchimento vegetazionale lungo il perimetro con elementi verdi a fruttificazione edule; 	

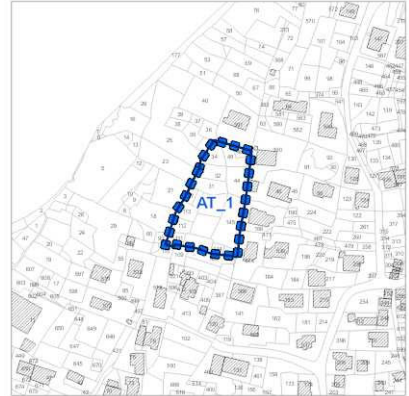
SCHEDA N.1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_1 – Verceia



Estratto da Ortofoto



Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)



Estratto Catastale
(scala 1:5.000)

IDENTIFICAZIONE AREA		
COMUNE	Verceia (SO)	
LOCALIZZAZIONE	Tra Via Giavera e Via Giovanni XXIII	
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2 - Fattibilità con modeste limitazioni	
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Sensibilità paesistica media	
DISPONIBILITA' DOTAZIONE IDRICA E DEPURAZIONE	L'area è servita dalle opere di urbanizzazione	
VINCOLISTICA		
<p>L'area è vincolata ai sensi degli artt.136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico lett.c)d) e 142 "Aree tutelate per legge" lett.b) e lett.c) del D.Lgs.42/2004.</p> <p>Inoltre è ricompreso negli ambiti soggetti alla tutela del paesaggio lombardo del PPR quali "Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale" art.19 c.4. e "Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici" art.19 c.5.</p>		
ESTENSIONE		
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	2.771	
OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE		
Completamento dello sviluppo residenziale del comune		
PARAMENTRI URBANISTICI		
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Residenziale, Attività commerciali e professionali, Attività turistico ricettive	
DESTINAZIONE D' USO ESCLUSE	Artigianale/Industriale	
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq 1,00
	Indice di copertura	30%
	N° piani fuori terra	2
	Altezza massima	m. 7,50
	E' possibile prevedere l'utilizzo della volumetria derivante dalla compensazione; il P.A. prevede le	

	modalità fino al raggiungimento dell'indice massimo pari a 1,2 mc/mq.
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Definiti dal piano attuativo nel rispetto dei minimi di legge
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
<p>Costruzioni unifamiliari, piccole plurifamiliari con tipologia uniformata alle costruzioni tradizionali</p> <p>Gli interventi edilizi devono prestare attenzione agli aspetti paesaggistici dei luoghi, collocando le volumetrie nel rispetto dell'attuale morfologia dei terreni. La tipologia edilizia deve prevedere l'impiego di materiali e cromie idonei ad una integrazione paesaggistica ed ambientale.</p> <p>L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- prevedere soluzioni progettuali attraverso interventi che utilizzano la natura per migliorare la qualità ambientale, come ad esempio ingegneria naturalistica, etc....;- prevedere l'arricchimento vegetazionale lungo il perimetro con elementi verdi a fruttificazione edule;	

PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.18 Contenuti ed elaborati costitutivi

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

Per soddisfare le relative esigenze, il Piano dei Servizi conferma le attrezzature e i servizi esistenti, eventualmente prevedendone la trasformazione, l'integrazione o il potenziamento e individua le nuove attrezzature da realizzare e i nuovi servizi da rendere definendo, tra l'altro, la dotazione da assicurare nei piani urbanistici preventivi e quella eventualmente fungibile a mezzo dello strumento della monetizzazione.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

All. RC: Relazione tecnica e Catalogo dei servizi esistenti

Tav.PS1a_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto – Tav.generale - Scala 1:5000

Tav.PS1b_ Tavola dei servizi esistenti e di progetto - Ambiti urbani – Scala 1:2000

Art.19 Definizione dei servizi

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

Art.20 Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi

Le norme di attuazione del Piano dei Servizi integrano le previsioni urbanistiche contenute nel Piano delle Regole.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

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

Le attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nell'ambito dei piani urbanistici preventivi sono soggette alle prescrizioni delle presenti Disposizioni Normative e, per quanto non in contrasto con queste, alle Disposizioni del Piano delle Regole, Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

Art.21 Effetti e durata dei vincoli

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblica

Amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso.

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

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

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

Art.22 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico

In ottemperanza al disposto dell'art.14 del d.p.r. 06/06/2001 n.380, i poteri di deroga sono esercitabili esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, con le modalità previste dall'art.40 della l.r. 11 marzo 2005 n.12.

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

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

Art.23 Parametri ed indici urbanistici

I parametri e gli indici urbanistici/edilizi a cui devono essere riferiti gli standard e le dotazioni minime di aree pubbliche sono definiti dagli artt.4, 52 e 53 delle presenti disposizioni normative.

I servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione e di rigenerazione sono indicati nella scheda dei singoli ambiti di cui agli artt.16 e 17 delle presenti disposizioni normative.

Art.24 Dotazione di aree a servizi

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

La dotazione di aree per la destinazione residenziale è prevista per i piani di intervento urbanistico preventivo nella misura minima di 18 mq. ogni abitante (ossia ogni 50 mq. di SL) calcolata sulla base del parametro di 150 mc. /abitante.

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

La dotazione di aree per servizi è articolata come segue:

- destinazioni di carattere commerciale alimentare: 100 % della SL di cui la metà monetizzabili a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- destinazioni di carattere commerciale non alimentare: 50 % della SL di cui la metà monetizzabili a

insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale;

Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche.

I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi, ivi comprese l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica. La localizzazione della zona a standard negli Ambiti di Trasformazione, negli Ambiti di Rigenerazione o Piani Attuativi, è indicativa e può essere modificata in sede di approvazione dello strumento urbanistico preventivo.

Art.25 Urbanizzazione del territorio a livello comunale

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

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

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

- Istruzione: asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola d'obbligo (primaria e secondaria di 1° grado ed i primi due anni delle scuole secondarie di 2° grado);
- Attività collettive a livello comunale: centro civico, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, cimiteriali, ricreative e simili;
- Attrezzature collettive;
- Attrezzature collettive religiose;
- Verde pubblico: verde attrezzato ed impianti per il gioco dei ragazzi e per lo svolgimento di attività sportive;
- Parcheggi pubblici.

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

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

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

I singoli casi devono essere attentamente valutati per quanto riguarda le soluzioni tecniche e tipologiche, l'efficacia degli impianti di depurazione di acque e fumi, l'ambiente di lavoro, la salvaguardia dell'ambiente esterno, la nocività e rumorosità delle attività subordinando alle vigenti norme e a queste valutazioni l'ammissibilità del nuovo insediamento produttivo, secondo l'art.216 del Testo Unico delle leggi sanitarie e dei decreti attuativi successivi.

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

Art.26 Modifica delle destinazioni specifiche

Le destinazioni specifiche ad attrezzature cimiteriali, chiese ed altri servizi religiosi sono considerate non modificabili se non con l'approvazione di una variante del Piano dei Servizi.

Le altre destinazioni specifiche possono essere sostituite con diversa destinazione specifica mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che dia conto della coerenza della nuova destinazione con l'assetto del territorio circostante.

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

Art.27 Attuazione del Piano dei Servizi

I servizi dei quali tratta la presente disciplina si distinguono fra quelli che l'Amministrazione Comunale riserva alla propria iniziativa realizzativa, anche mediante forme di compartecipazione della iniziativa privata, nell'ambito del programma pluriennale delle opere pubbliche, e quelli la cui realizzazione viene lasciata alla libera iniziativa dei privati, sulla base di convenzione stipulata con il Comune.

A tutti i terreni compresi in zone destinate alla realizzazione di nuove attrezzature per standard urbanistici, localizzate direttamente dal PGT e non inserite in ambiti soggetti a piani attuativi o a strumenti di programmazione negoziata, viene attribuito un indice di edificabilità fondiaria (IF) teorica, pari a 0,50 mc./mq. La SL che si ottiene, a fronte della cessione gratuita delle aree al comune, potrà essere utilizzata su altro terreno edificabile o alienata a terzi con atto pubblico.

L'edificazione in altri lotti di tali diritti edificatori può essere eseguita in deroga agli indici di edificabilità del lotto di accoglienza purché essi non vengano superati per oltre il 20%.

Per gli ambiti edificabili ubicati all'interno dell'urbano consolidato, assoggettati all'obbligo del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, è stabilito che l'obbligo di dotazione in loco di standard urbanistici sia mantenuto unicamente per la quota relativa al parcheggio pubblico (mq.2,50 per abitante/vano), con possibile monetizzazione della restante quota, attesa la dotazione già esistente, e l'interesse del Comune a realizzare le altre quote in altri ambiti.

La cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o di aree per la realizzazione di piste ciclabili, marciapiedi, allargamenti stradali, comporta l'attribuzione alle aree stesse di

un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,20 mq/mq.

Qualora per la realizzazione di opere relative a nuove strade o allargamenti stradali o nuovi marciapiedi risulti necessario demolire volumetrie esistenti, è possibile attribuire ai proprietari, in luogo della cessione gratuita delle aree necessarie per gli interventi, la possibilità di riutilizzare i volumi stessi che divengono diritti edificatori, utilizzabili con le modalità previste nel presente articolo.

L'individuazione nelle tavole di progetto del Piano dei Servizi delle previsioni di allargamento stradale con apposita simbologia, riguarda la previsione di interventi prioritari da parte del Comune sia per allargare la pubblica via che per realizzare marciapiedi o piste ciclo pedonali.

Per questi interventi, la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per gli allargamenti stradali, può avvenire con le modalità descritte precedentemente.

Gli interventi di progetto nelle aree poste a fronte lago, tra la linea ferroviaria ed il Lago, dovranno essere assoggettati a Valutazione di Incidenza.

Art.28 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina

Il Piano dei Servizi sulle Tavv.PS1a e PS1b ed il Piano delle Regole sulle Tavv. PR1a e PR1b individuano gli ambiti territoriali che assicurano una dotazione globale di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, costituenti le aree atte a soddisfare le esigenze rilevate sul territorio, classificate come segue:

T6_Tessuto tecnologico

ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune

ST2_Attrezzature private di interesse comune

Gli articoli 49, 50 e 51 della disciplina del Piano delle Regole definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento.

TITOLO III - NORME PARTICOLARI

Art.29 Impianti tecnologici

Le aree individuate nel Piano dei Servizi sono destinate alla formazione delle strutture di supporto logistico alle attività di servizio comunale.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia.

Art.30 Transitorietà dell'uso del suolo

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di approvazione del P.G.T. con le modalità indicate all'art.10 delle presenti disposizioni normative.

Art.31 Compensazione urbanistica

In applicazione all'art.11 della l.r. 12/2005 ed all'art.27 delle presenti disposizioni normative, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su

altre aree edificabili individuate nel Piano delle Regole.

I diritti edificatori sono trasferibili nella zona T2 e negli Ambiti di Trasformazione secondo le quantità previste nelle norme di riferimento.

PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.32 Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art.10 bis, commi 7 e 8 della l.r. 11 marzo 2005 n.12. e s.m.i.

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

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

All.SN_Schedatura Nuclei di antica formazione

Tav.PR1a_Tavola di progetto - Tav. generale - Scala 1:5000

Tav.PR1b_Tavola di progetto - Ambiti urbani - Scala 1:2000

Tav.PR2a_Nuclei di antica formazione – Gradi di intervento Scala 1:500

- Corte -Poncia e Molino - Coltivo e Stalle – Ponte – Villa – Sceglio - Crotti Sceglio - San Fedele -
- Vico – Crotti Vico

Tav.PR2b_Nuclei di antica formazione – Gradi di intervento Scala 1:500

- Frasnedo – Foppaccia - Monte Drogo - Motta Dei Cecchi – Pesciallo – Motta – Casten –
- Alpe Mammone – Moledana – Saleccio – Pecendre

Tav.PR3_Tavola dei vincoli - Tav. generale – Scala 1:2000

Tav.PR4_Carta del consumo di suolo – VARIANTE GENERALE ADOZIONE Scala 1:5000

- Tav. generale –

Tav.PR5_Tavola del Bilancio Ecologico - Tav. generale - Scala 1:5000

- Riduzione del consumo di suolo (DdP) – Bilancio ecologico (PdR e PdS)

Tav.PR6_Carta del consumo di suolo – QUALITA' DEI SUOLI LIBERI - Tav. generale – Scala 1:5000

Art.33 Parcheggi

33.1 Negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, devono essere previsti spazi a parcheggio privati necessari per la sosta degli autoveicoli, compresi quelli necessari per la manovra e per l'accesso nella quantità minima prescritta dalla legge, ovvero secondo quanto stabilito al successivo comma 33.4.

33.2 Negli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e in caso di incremento delle unità abitative, la dotazione di parcheggi è obbligatoria soltanto per la parte di edificio in ampliamento o per le sole unità abitative aggiuntive.

33.3 Le dimensioni minima dello stallo di un posto auto sono m. 5,00 x 2,50; nel caso di posto auto dedicato a persone portatrici di handicap le dimensioni minime sono m. 5,00 x 3,60.

33.4 Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti:

- a) per gli edifici residenziali sino a due unità abitative, 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo di 2 posti auto per ogni unità immobiliare;

- b) per gli edifici residenziali con più di due unità abitative, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 2 posto auto per ogni unità immobiliare;
- c) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 1 posto auto ogni 2 camere;
- d) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo all'aria aperta, minimo 1 posto auto ogni piazzuola;
- e) per gli edifici ad uso terziario, 1 posto auto ogni 40 mq. di SL;
- f) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 50 % della SL;
- g) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 1 mq. ogni 10 mq. di SL;
- h) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 1 posto auto ogni 25 mq. di SL.

I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi all'interno dell'area di pertinenza.

33.5 Per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale deve essere prevista un'autorimessa per ogni alloggio.

33.6 Per gli interventi di nuova costruzione devono essere previsti 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso pubblico, aggiuntivi rispetto a quanto indicato al punto 33.4, all'esterno della recinzione e comunque accessibili in posizione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

33.7 Nel caso in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperire la dotazione minima di parcheggi pertinenziali o questa sia incoerente con il contesto in termini funzionali e paesistici a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, è consentita la monetizzazione

33.8 Nel caso di edifici con destinazione ad usi plurimi la dotazione delle aree a parcheggio deve corrispondere, per ogni singola porzione, alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.34 Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua per mezzo di strumenti di attuazione di iniziativa pubblica e privata. Gli strumenti di attuazione del P.G.T. sono:

- Intervento edilizio diretto.
- Strumento urbanistico preventivo

Art.35 Strumento urbanistico preventivo

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

Art.36 Intervento edilizio diretto

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

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

Art.37 Zone di recupero

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

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

Art.38 Utilizzazione degli indici fondiari

38.1 Ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione ed edificabilità fondiaria e della determinazione delle SL edificabili va tenuto conto di quanto già edificato sul lotto, a qualsiasi titolo, anche se condonato in base alle leggi 28.2.1985 n.47, 23.12.1994 n.724 e d.l. 30.9.2003 n.269. A tale scopo, tenuto conto della modifica del sistema di computo dell'edificabilità, verrà computata la SL come effettivamente approvata in base agli originari titoli abilitativi, comprendendovi tutti gli ambienti a suo tempo computati come volume, e la sua commutazione in SL si otterrà dividendo il volume così determinato per l'altezza di m. 3,00 salvo che il mantenimento della SL esistente non risulti più conveniente per la proprietà.

38.2 Il lotto è da ritenere impegnato sotto il profilo urbanistico quando in base agli indici applicabili ed alla volumetria esistente sia esaurita ogni possibilità edificatoria. È libero in assenza di edificazione, è parzialmente libero quando residui una possibilità edificatoria. Al fine di verificare il grado di utilizzazione delle potenzialità urbanistico-edilizie, secondo i titoli edilizi rilasciati, si tiene conto di tutta la volumetria o la SL realizzata (originariamente legittima o successivamente condonata) nel rapporto con la superficie del terreno asservito secondo la rappresentazione fornita nel titolo abilitativo; qualora ciò non fosse possibile deve essere considerata la volumetria esistente in rapporto con la superficie del terreno costituente la proprietà alla data di entrata in vigore del P.G.T. indipendentemente dalle suddivisioni catastali.

Per i titoli che verranno rilasciati dopo l'entrata in vigore del P.G.T. sarà obbligatorio il vincolo di asservimento trascritto nei Registri immobiliari dei mappali utilizzati al fine del calcolo dell'edificabilità assentita. L'atto di vincolo trascritto deve essere depositato al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Art.39 Trasferimento di capacità insediativa

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree non omogenee a diversa destinazione di zona e di uso salvo quanto previsto dall'art.11 e dal Titolo III della l.r. n.12/2005, dalle disposizioni normative del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione e per i casi specifici normati dal Piano delle Regole.

Non è consentito, salvo i casi previsti specificatamente dal P.G.T. e dalla legislazione vigente nazionale e regionale, il trasferimento della capacità insediativa ammessa nel Piano di Governo del Territorio salvo il caso di asservimento di aree aventi la stessa destinazione funzionale principale e tra loro confinanti (anche in presenza di interruzioni di continuità da viabilità di qualsiasi natura esistente o prevista dal P.G.T.), da realizzare mediante atto registrato e trascritto nei termini di legge; in questo caso la verifica dei parametri ed indici urbanistici ed edilizi deve essere effettuata tenendo conto della sommatoria delle aree interessate. E' ammessa la possibilità di utilizzazione di diritti edificatori, al di fuori dei casi già disciplinati dal Piano dei

Servizi ma entro i limiti massimi da esso stabiliti, fra aree non contigue che, tuttavia, abbiano omogeneità di destinazione d'uso, e sempre che il terreno di origine, per la sua consistenza e configurazione territoriale del lotto o del contesto non sia effettivamente utilizzabile per la edificabilità. La non utilizzabilità deve essere proposta con specifica richiesta al Comune che, attraverso l'ufficio tecnico, certifica la sussistenza dei requisiti sopra riportati e comunica la possibilità di utilizzo dei diritti edificatori generati.

I diritti generati da questa modalità possono essere riutilizzati solo all'interno della zona T2.

In tal caso il trasferimento del diritto edificatorio deve essere trascritto con atto pubblico nei registri immobiliari. Sulle aree che hanno ceduto i diritti edificatori non sono trasferibili successivamente altri diritti edificatori derivati dal sistema di perequazione.

Art.40 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti

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

Non necessitano di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

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

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

Art.41 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina

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

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Tessuto residenziale

- NA_Nuclei di antica formazione
- NR_Nuclei rurali
- T1_Tessuto urbano saturo
- T2_Tessuto urbano di completamento
- T3_Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale
- T4_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

Tessuto produttivo

- T5_Tessuto produttivo esistente e di completamento

Aree per servizi

- ST1_Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2_Attrezzature private di interesse comune
- T6_Tessuto tecnologico

AMBITI DESTINATI ALL' ATTIVITÀ AGRICOLA

- AG1_Aree agricole comunali
- AG2_Aree agricole di versante

AMBITI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA

- RC_Rispetto cimiteriale
- RFA_Rispetto fluviale ed ambientale

Art.42 NA_Nuclei di antica formazione

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito dei centri storici e dei nuclei di antica formazione del comune nei quali sono conservate caratteristiche storico, architettonico e ambientali di maggiore importanza.

42.1 DESTINAZIONI D'USO

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

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

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 05/08/1978 e dell'art.37 delle presenti disposizioni normative.

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

42.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

42.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria Preesistente
- Indice di copertura Preesistente
- Altezza dell'edificio Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale. Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente e l'indice di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero.

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) o di nuova costruzione l'altezza massima non dovrà in ogni caso superare quella dei fabbricati esistenti con un massimo di m. 9,00.

42.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale Preesistente
- Dai confini Preesistente
- Tra edifici Preesistente

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale verrà definita dal Piano Attuativo;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;
- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza

stabilita dal Codice Civile;

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

42.5 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art.33 delle presenti disposizioni normative.

42.6 INDIRIZZI DI TUTELA

Per gli edifici classificati nelle categorie C1, C2, C3, C4 sono ammessi gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e dettagli costruttivi equivalenti a quelli del nucleo originario) allo scopo essenziale di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura.

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

42.7 CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi nelle zone NA sono disciplinati dalle norme contenute nel presente paragrafo che indica una descrizione dettagliata degli interventi ammessi nelle singole categorie identificate nelle tavole di progetto Tav.PR3a e PR3b_Nuclei di antica formazione e nuclei a Monte – Gradi di intervento.

42.7.1 CATEGORIA C1 - Restauro

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

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

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

Le opere, da eseguirsi con intervento edilizio diretto, sono quelle previste all'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380 lettera c).

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

42.7.2 CATEGORIA C2 - Risanamento conservativo

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

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

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

- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento parziale delle stesse, senza modifiche delle aperture

esistenti, salvo interventi minimali.

- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre m. 0,80, manto di coperture in "piotte"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%; i tetti a padiglione dovranno mantenere l'impostazione originaria.
- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- Conservazione degli eventuali balconi in pietra o legno.
- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di m. 2,40 ed una altezza minima di m. 1,50 senza sovrizzo del fabbricato ed escludendo la posa di abbaini o lucernari, con l'esclusione di tetti a pozzo.
- Mantenimento della quota di impostazione dei solai esistenti.
- Gli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici, dovranno essere obbligatoriamente rimossi.
- Possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso.

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

42.7.3 CATEGORIA C3 - Ristrutturazione conservativa

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

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

Sono consentiti gli incrementi volumetrici di cui all'art.68 delle presenti disposizioni normative.

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

- Conservazione delle facciate esterne con murature in sasso a vista o con intonaci originali, anche laddove ci fosse la necessità di un rifacimento o di un ampliamento delle stesse; sono ammesse soltanto limitate modifiche delle aperture esistenti finalizzate al miglioramento dei rapporti areoilluminanti, purché vengano mantenuti gli allineamenti delle aperture sia riguardo gli edifici oggetto dell'intervento che rispetto agli altri edifici della via.
- Mantenimento, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno e della tipologia costruttiva originaria, gronde sporgenti non oltre m. 0,80, manto di coperture in "piotte"; per i tetti a falda pendenza simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%.
- Realizzazione dei serramenti secondo la tipologia tradizionale.
- Conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, portali, sottogronde in pietra, aperture di particolare pregio.
- Conservazione degli eventuali balconi in pietra o in legno.
- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di m. 2,40 ed una altezza minima di m. 1,50.
- Possibilità di modifica della quota di impostazione dei solai esistenti e delle scale interne
- Possibilità di mutamento della destinazione d'uso, purché l'intervento non stravolga l'impianto architettonico originario.

- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici. Le opere di cui sopra saranno consentite attraverso intervento edilizio diretto.

42.7.4 CATEGORIA C4 - Ristrutturazione edilizia

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

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

Sono consentiti gli interventi previsti dall'art.3 lettera d) del d.p.r. 06.06.2001 n.380, con la possibilità degli incrementi volumetrici di cui all'art.68 delle presenti disposizioni normative.

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

- Conservazione o rifacimento delle murature esterne in sasso a vista ove esistenti.
- Utilizzazione, nei casi di rifacimento del tetto, della struttura in legno, di gronde sporgenti non oltre m. 0,80, manto di copertura in "piotte" o materiale similare quali tegole in colore grigio o tegole in lamiera opaca di colore grigio e con pendenza delle falde simile a quella esistente e comunque non inferiore al 45%; l'impiego di materiali similari è sottoposto a parere prescrittivo della commissione paesaggio.
- Realizzazione dei serramenti secondo forma, spessore, disegno e tipologia tradizionale
- Conservazione di eventuali elementi architettonici isolati quali affreschi, lapidi antiche, volte, davanzali, mensole, aperture di particolare pregio.
- Realizzazione degli eventuali balconi e terrazzi in pietra o legno secondo la foggia tradizionale ed in colore naturale.
- Possibilità di destinare a residenza, soffitte e sottotetti che abbiano altezza media ponderale di m. 2,40 ed una altezza minima di m.1,50.
- Possibilità di spostare e modificare aperture sulle facciate, con il mantenimento della foggia tradizionale delle stesse.
- Possibilità di modificare lo schema distributivo degli spazi interni anche con la creazione di nuove unità immobiliari e di modificare la quota di impostazione dei solai
- Rimozione degli elementi di contrasto indicati nelle schede di rilievo degli edifici dei centri storici.
- Non è ammessa la demolizione e ricostruzione totale dell'edificio.

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

42.7.5 CATEGORIA C5 - Ristrutturazione urbanistica

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

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

Gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti c), d) ed e) [dell'art.27 l.r. 12 /2005 lettera e\)](#) dell'art. 3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380 e, l'intervento di cui al punto e) dovrà avvenire attraverso l'approvazione di un piano attuativo con il possibile utilizzo dei disposti di cui all'art.66 e 68 delle presenti disposizioni normative.

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

Gli interventi di sostituzione del tessuto edilizio esistente di cui sopra, si potranno eseguire attraverso intervento edilizio diretto.

42.8 NORME GENERALI

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

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

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

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

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

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

42.9 ARREDO URBANO

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

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

42.10 NORME PARTICOLARI

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

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

La ricostruzione dei fabbricati identificati nella categoria di intervento C5, se avviene attraverso Piano di Recupero può prevedere lo spostamento del sedime del fabbricato purché una parte del nuovo sedime

coincida con quello dell'esistente.

La demolizione di fabbricati a seguito di ordinanze di demolizione sindacale a causa di pubblica incolumità, consente alla proprietà, qualora prima della demolizione viene effettuato un rilievo celerimetrico dell'immobile, di mantenere la possibilità di ricostruzione dell'immobile sullo stesso sedime o con spostamenti minimali che mantengano una parte significativa del sedime esistente.

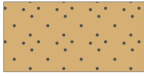
Qualora il rispetto della norma relativa alla posa del manto di copertura in piatte debba prevedere un adeguamento della pendenza, lo stesso può avvenire anche in superamento dell'altezza del fabbricato esistente, fino a raggiungere un massimo della pendenza del tetto pari al 45%.

42.11 NORME PARTICOLARI PER I CROTTI DI SCEGLIO E VICO

I crotti di Sceglio e Vico, a tutela delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e materiche, sono stati classificati nelle zone NA prevedendo l'applicazione della classificazione per ogni fabbricato prevista al paragrafo 42.7 delle presenti disposizioni normative; in queste zone, ai fini di tutelare l'impianto originario, non è consentito il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati.

Art.43 NR_Nuclei rurali

SIMBOLOGIA DI ZONA



Nuclei rurali di antica formazione collocati in ambito montano.

43.1 DESTINAZIONI D'USO

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

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 05/08/1978 n.457 e dell'art.37 delle presenti disposizioni normative.

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

43.2 DESTINAZIONI D'USO NO AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

43.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- | | | |
|---|-----------------------------------|----------------------------|
| - | Indice di edificabilità fondiaria | Preesistente |
| - | Indice di copertura | Preesistente |
| - | Altezza dell'edificio | Preesistente – vedi art.68 |

Per interventi di ristrutturazione l'indice di edificabilità fondiaria non deve superare quello preesistente, computato senza tener conto delle sovrastrutture e delle superfetazioni prive di valore storico-ambientale. Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione) l'indice di edificabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente.

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art.68 delle presenti disposizioni normative.

43.4 DISTANZE MINIME

- | | | |
|---|---------------------|--------------|
| - | Dal ciglio stradale | Preesistente |
| - | Dai confini | Preesistente |
| - | Tra edifici | Preesistente |

Per interventi di sostituzione (demolizione e ricostruzione):

- la distanza dal ciglio stradale sarà uguale a quella esistente;
- la distanza dal confine e fra gli edifici preesistente, potrà essere mantenuta solo per la parte di facciata preesistente;
- eventuali eccedenze potranno essere a confine o, in caso di arretramento dal confine, alla distanza stabilita dal Codice Civile;
- la distanza minima fra edifici e confini potrà essere pari a quella prevista dal Codice Civile.

43.5 MODALITA' DI INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art.33 delle presenti disposizioni normative esclusivamente nei nuclei collegati da viabilità carrabile.

43.6 INDIRIZZI DI TUTELA

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

43.7 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

- Conservazione o previsione di balconi in pietra;
- Conservazione di affreschi e decorazioni;
- Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture;
- Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti;
- Ringhiere in ferro;
- Conservazione della muratura in pietra o in rasopietra;
- Orditura e gronde in legno e manto di copertura in piotte.

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

43.8 NORME PARTICOLARI

La demolizione di fabbricati a seguito di ordinanze di demolizione sindacale a causa di pubblica incolumità, consente alla proprietà, qualora prima della demolizione viene effettuato un rilievo celerimetrico dell'immobile, di mantenere la possibilità di ricostruzione dell'immobile sullo stesso sedime o con spostamenti minimali che mantengano una parte significativa del sedime esistente.

Qualora il rispetto della norma relativa alla posa del manto di copertura in piotte debba prevedere un adeguamento della pendenza, lo stesso può avvenire anche in superamento dell'altezza del fabbricato esistente, fino a raggiungere un massimo della pendenza del tetto pari al 45%.

Qualora l'intervento riguardi situazioni pregresse che non prevedono manti di copertura in piotte o, fabbricati privi di caratteristiche paesaggistiche e materiche coerenti con i fabbricati di interesse storico ambientale, su parere prescrittivo della commissione paesaggio è autorizzabile l'impiego di materiali simili quali tegole cementizie in colore grigio o tegole in lamiera opaca di colore grigio.

Art.44 T1_Tessuto urbano saturo

SIMBOLOGIA DI ZONA



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

44.1 DESTINAZIONI D'USO

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali uffici pubblici e privati, attività assistenziali, culturali e ricreative, artigianali compatibili, attività turistiche e ricettive, autorimesse private o pubbliche. La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 05/08/1978 n.457 e dell'art.37 delle presenti disposizioni normative.

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

44.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

44.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria Preesistente
- Altezza dell'edificio Preesistente

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art.68 delle presenti disposizioni normative.

E' consentita la chiusura di verande e porticati esistenti alla data di approvazione del P.G.T., attraverso l'impiego di materiali che similari a quelli del fabbricato esistente tali da garantire un'integrazione dell'intervento con il fabbricato principale.

44.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale Preesistente
- Dai confini Preesistente
- Tra edifici Preesistente

Per gli interventi di sostituzione e ricostruzione o ampliamento, la distanza dal confine e dai fabbricati preesistenti potrà essere mantenuta solo per la porzione di facciata preesistente; eventuali eccedenze dovranno rispettare i limiti previsti nel d.m. 1444/68.

44.5 PIANI ABITALI

Numero massimo piani abitabili consentito pari al preesistente.

44.6 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380:

lettera a. Manutenzione ordinaria

lettera b. Manutenzione straordinaria

lettera c. Restauro e risanamento conservativo

lettera d. Ristrutturazione edilizia

lettera f. Ristrutturazione urbanistica

44.7 MODALITA' DI INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

44.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

Art.45 T2_Tessuto urbano di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



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

45.1 DESTINAZIONI D'USO

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

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 05/08/1978 n.457 e dell'art.37 delle presenti disposizioni normative.

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

45.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

45.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF – 1,10 mc./mq.
- Indice di copertura: IC - 50%
- Altezza dell'edificio: m. 7,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 30%

45.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale m. 5,00

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

- Dai confini m. 5,00
- Tra edifici m. 10,00

La distanza dei confini o tra edifici di m. 0,00 è possibile solo stabilendo accordo fra le parti 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.

45.5 PIANI ABITABILI

- Numero massimo piani abitabili consentito n.2

45.6 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380:

lettera a. Manutenzione ordinaria

lettera b. Manutenzione straordinaria

lettera c. Restauro e risanamento conservativo

lettera d. Ristrutturazione edilizia
lettera e. Nuova costruzione
lettera f. Ristrutturazione urbanistica

45.7 MODALITA' DI INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

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



45.8 DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori attribuiti nel Piano dei Servizi alle aree pubbliche di progetto, a compensazione di una loro cessione gratuita al Comune, sono utilizzabili nelle aree sotto indicate:

- Tutti gli ambiti della zona T2 con indice di edificabilità fondiaria pari a 1,10 mc./mq. nei quali è possibile utilizzare i diritti volumetrici sopra citati fino al raggiungimento di un indice massimo pari 1,30 mc./mq.

45.9 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di ampliamento dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale e non dovranno comportare corpi aggiunti di forme incongruenti rispetto all'edificio principale.
- Le autorimesse ed i fabbricati accessori dovranno essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, preferibilmente seminterrati e collocati nel fronte verso strada.
- Tutti gli interventi in ampliamento dovranno prevedere materiali e forme congruenti con quelli costitutivi dell'edificio principale in modo da ottenere il massimo grado di integrazione.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Ai fini dell'applicazione delle norme relative al recupero abitativo dei sottotetti l'altezza massima dei fabbricati può essere pari a mt 8,50.

Art.46 T3_Tessuto urbano in ambito di interesse ambientale**SIMBOLOGIA DI ZONA**

Tessuto urbano consolidato che presenta continuità di elementi di verde e/o continuità con il paesaggio idrografico superficiale, costituente ambiti di particolare interesse paesistico ed ambientale.

46.1 DESTINAZIONI D'USO

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

46.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

46.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: Preesistente- vedi norme particolari
- Indice di copertura: IC - 25%
- Altezza dell'edificio: m. 7,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 50%

46.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale m. 5,00

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di m. 5,00 per larghezza stradale inferiore a m. 7,00; m. 7,50 per larghezza stradale compresa tra m. 7,00 e m. 15,00 verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

- Dai confini m. 5,00
- Tra edifici m. 10,00

La distanza dai confini o tra edifici di m. 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.

46.5 PIANI ABITABILI

- Numero massimo piani abitabili consentito n.2

46.6 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380:

lettera a. Manutenzione ordinaria

lettera b. Manutenzione straordinaria

lettera c. Restauro e risanamento conservativo

lettera d. Ristrutturazione edilizia

lettera f. Ristrutturazione urbanistica

46.7 MODALITA' DI INTERVENTO

Lo strumento di attuazione ammesso è il seguente:

- Intervento edilizio diretto

46.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi di nuova costruzione saranno improntati alla ricerca di forme e volumi semplificati con coperture a padiglione regolare o a due falde.
- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa l'altezza massima di m. 9,00; gli interventi devono limitare al massimo la formazione di abbaini sul tetto preferendo il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti attraverso aperture sui timpani e/o sulle murature perimetrali.

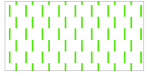
I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani ed in particolare dal lago.

46.9 NORME PARTICOLARI

- Gli interventi sugli edifici esistenti possono prevedere un incremento volumetrico del 20%, se orientati ad una composizione architettonica che preveda una integrazione con le volumetrie esistenti.
- Nell'ambito perimetrato sulle Tavv.PR1a e PR1b "Tavola di progetto" con la simbologia [%] è possibile la trasposizione della volumetria del fabbricato esistente, con la possibilità di eseguire un cambio di destinazione d'uso ed un incremento volumetrico del 50%, attraverso un permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione gratuita al Comune delle aree a parcheggio nella parte verso lago e la loro realizzazione a carico della proprietà.

Art.47 T4_Tessuto urbano in ambito a prevalenza di verde

SIMBOLOGIA DI ZONA



Tessuto urbano consolidato che presenta continuità di elementi di verde e di naturalità, costituente ambiti di interesse paesistico ed ambientale.

47.1 DESTINAZIONI D'USO

Insedimenti residenziali, attività commerciali, professionali, culturali e ricreative, attività turistiche e ricettive, autorimesse private e costruzioni accessorie a stretto servizio della residenza.

47.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

47.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: Preesistente
- Indice di copertura: Preesistente
- Indice di permeabilità: Preesistente
- Altezza massima: Preesistente

47.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale m. 5,00

La distanza minima dal ciglio stradale sarà di m. 5,00 per larghezza stradale inferiore a m. 7,00; m. 7,50 per larghezza stradale compresa tra m. 7,00 e m. 15,00 verificato che la distanza da edifici esistenti sul lato opposto della strada sia superiore all'altezza dell'edificio più alto.

- Dai confini m. 5,00
- Tra edifici m. 10,00

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

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

47.5 PIANI ABITABILI

- Numero massimo piani abitabili consentito Preesistente

47.6 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380:

lettera a. Manutenzione ordinaria

lettera b. Manutenzione straordinaria

lettera c. Restauro e risanamento conservativo

lettera d. Ristrutturazione edilizia

lettera f. Ristrutturazione urbanistica

47.7 MODALITA' DI INTERVENTO

Lo strumento di attuazione ammesso è il seguente:

- Intervento edilizio diretto

47.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno improntati alla ricerca ed al ripristino di forme e materiali riconducibili alla tradizione, prevedendo la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e costitutiva di fronti, coperture, materiali e cromie.
- In caso di recupero ad uso abitativo del sottotetto dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa l'altezza massima di m. 10,50; gli interventi devono limitare al massimo la formazione di abbaini sul tetto preferendo il raggiungimento dei rapporti aeroilluminanti attraverso aperture sui timpani e/o sulle murature perimetrali.

I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale foto-realistico, che permetta la valutazione dell'incidenza paesistica dell'opera anche da scorci lontani.

47.9 INDIRIZZI DI TUTELA DEL VERDE

Oltre a quanto indicato al paragrafo 47.8, gli interventi devono mantenere un corretto rapporto tra le costruzioni e le aree a verde circostanti, valorizzando la presenza di alberature di alto fusto.

I progetti devono presentare un rilievo delle alberature esistenti, con le indicazioni delle essenze ed il loro stato di conservazione, indicando contestualmente agli interventi edilizi, le modalità di intervento sulle piante esistenti. Qualora si rendesse necessaria l'eliminazione di piante di alto fusto, si dovrà procedere alla loro sostituzione con l'impiego di essenze autoctone.

47.10 NORME PARTICOLARI

- Gli interventi su edifici esistenti possono prevedere un incremento volumetrico massimo del 20%, se orientati ad una composizione architettonica che preveda un'integrazione dei nuovi volumi con le volumetrie esistenti.
- I parametri ed indici urbanistici ed edilizi di cui al paragrafo 47.3, potranno essere aumentati per l'utilizzo dell'incremento volumetrico consentito.

Art.48 T5_Tessuto produttivo esistente e di completamento

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito del tessuto urbano consolidato dove sono presenti edifici per attività produttive.

48.1 DESTINAZIONI D'USO

Insedimenti artigianali, eventuali laboratori di ricerca e costruzioni accessorie inerenti al ciclo produttivo, spacci destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda.

Attività commerciale negli ambiti identificati sulle tavole di progetto.

48.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

48.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

Per gli ambiti esterni ai piani attuativi:

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - 50%
- Indice di copertura: IC - 25%
- Altezza dell'edificio: m. 7,50

48.4 DISTANZE MINIME

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

48.5 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380:

lettera a. Manutenzione ordinaria

lettera b. Manutenzione straordinaria

lettera c. Restauro e risanamento conservativo

lettera d. Ristrutturazione edilizia

lettera e. Nuova costruzione

lettera f. Ristrutturazione urbanistica

48.6 MODALITA' DI INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto

48.7 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate saranno improntati all'uso di materiali il più possibile neutri rispetto all'ambiente circostante, evitando l'utilizzo di coperture metalliche con

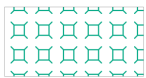
superfici riflettenti ed eccessive superfici vetrate.

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

Gli interventi dovranno rispettare quanto contenuto nell'art.68 delle presenti disposizioni normative.

Art.49 T6_Tessuto tecnologico

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di impianti tecnologici.

49.1 DESTINAZIONI D'USO

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

49.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività non destinate a servizi tecnologici.

49.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

Per interventi di ampliamento e integrazione l'indice di edificabilità fondiaria, l'indice di copertura, l'altezza massima, le distanze minime saranno stabilite a seconda della tipologia dell'intervento.

49.4 DISTANZE MINIME

Da Codice Civile

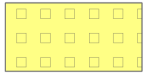
49.5 MODALITA' DI INTERVENTO

Lo strumento di attuazione ammesso è il seguente:

- Intervento edilizio diretto

Art.50 ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA



Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di iniziativa pubblica diretta ed in particolari casi convenzionabili attuata da parte di soggetti privati con la Pubblica Amministrazione.

50.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale relativi agli usi residenziali e non residenziali che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- Strutture per l'istruzione;
- Attrezzature di interesse comune:
 - strutture per la cultura;
 - strutture per lo spettacolo;
 - strutture di aggregazione e partecipazione;
 - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
- Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza;
- Aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative;
- Aree per parcheggi.

50.1.1 - Strutture per l'istruzione

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal d.m. 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

50.1.2 - Attrezzature di interesse comunale

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione scolastica vigente in particolare dal d.m. 18/12/1975.

L'esecuzione delle opere è affidata a singoli progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

50.1.3 - Strutture sanitarie, assistenziali e per i servizi di sicurezza ed emergenza

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente specifica per le singole attività collettive.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti competenti in materia.

50.1.4 - Aree miste verde ed attrezzature sportive e ricreative

Le aree per spazi di uso pubblico a verde attrezzato e sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica e privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività.

L'esecuzione delle opere sarà affidata a specifici progetti approvati dagli organi comunali e sovracomunali

competenti in materia ed attuati dall'Amministrazione Comunale o da altri Enti funzionalmente competenti in materia. L'utilizzazione specifica delle singole aree può prevedere anche la realizzazione delle attrezzature da parte dell'iniziativa privata, purché il programma d'intervento sia approvato dal Consiglio Comunale con la Convenzione riguardante la durata della concessione e le modalità di gestione.

50.1.5 - Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per realizzare impianti di interesse e iniziativa pubblica.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla legge n. 122/1989 e alla legge regionale 12/2005.

50.2 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale Preesistente
- Dai confini Preesistente
- Tra edifici Preesistente

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art.873 del Codice Civile e comunque con un minimo di m. 1,50.

50.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi dall'art.3 del d.p.r. 380/2001.

50.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

50.5 NORME PARTICOLARI

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature esistenti sulle aree, in contrasto con la destinazione di Piano, sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi di manutenzione straordinaria. Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei Servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST1 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dall'art.22 delle presenti disposizioni normative.

Nell'area situata in fregio al lago individuata nella tavola del Piano dei Servizi con il simbolo [&] è consentito un intervento finalizzato alla realizzazione di servizi turistico-sportivi.

Nell'area è possibile realizzare un chiosco con bar e servizi vari, una struttura sportiva a supporto degli sport lacuali (vela, canottaggio, ecc.), con l'impegno realizzare parcheggi pubblici di supporto alla passeggiata a

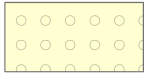
lago.

L'intervento può essere realizzato sia dalla pubblica amministrazione che da Enti o privati convenzionati ai sensi del comma precedente.

Il progetto di intervento deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

Art.51 ST2 - Attrezzature private di interesse comune

SIMBOLOGIA DI ZONA



Le aree per attrezzature private di interesse pubblico sono quelle destinate a servizi gestiti direttamente da privati, destinate allo svolgimento di servizi di interesse comune, quali le aree e le strutture per il culto comprensive delle attività assistenziali e ricreative, le attività sportive e le aree a parcheggio.

51.1 DESTINAZIONI D'USO

Aree per attrezzature private di interesse comune che in base alla loro utilizzazione funzionale si suddividono in:

- Strutture per l'esercizio del culto;
- Strutture sportive;
- Aree per parcheggi.

51.1.1 - Strutture per l'esercizio del culto

Le aree destinate alle attività religiose e di culto sulle quali è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

51.1.2 - Strutture sportive

Le aree per spazi di uso pubblico di carattere sportivo e ricreativo realizzabili con iniziativa privata.

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla normativa di settore vigente specifica per le singole attività (norme CONI, FSN, UNI, UNI EN, ISO).

51.1.3 - Aree per parcheggi

Le aree per spazi di uso pubblico a parcheggio sono utilizzabili per la realizzazione di impianti da parte dell'iniziativa privata.

I proprietari delle aree vincolate a parcheggio di uso pubblico possono impegnarsi a realizzare in alternativa all'esproprio e previa Convenzione con l'Amministrazione Comunale, una struttura asservita ad uso pubblico la cui ricettività sia pari a quella dell'area vincolata, integrata ad un sistema di posti auto ad uso privato rispondenti ai requisiti di cui alla legge n. 122/1989 e alla legge regionale 12/2005.

51.2 DISTANZE MINIME

- | | |
|-----------------------|--------------|
| - Dal ciglio stradale | Preesistente |
| - Dai confini | Preesistente |
| - Tra edifici | Preesistente |

Per interventi di ristrutturazione urbanistica e, ove non siano mantenute le sagome ed il sedime preesistente, di ristrutturazione edilizia:

- la distanza minima dai confini è conservata solo per la parte di sedime preesistente;
- gli ampliamenti ed i sopralzi sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art.873 del Codice Civile e comunque con un minimo di m. 1,50.

51.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi dall'art.3 del d.p.r. 380/2001.

51.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

51.5 NORME PARTICOLARI

Per qualsiasi tipologia di intervento relativo agli edifici religiosi presenti sul territorio le modalità di intervento sono quelle indicate nei precedenti commi di questo articolo.

Per i manufatti, gli edifici e le attrezzature eventualmente esistenti sulle aree in contrasto con la destinazione di Piano sono consentiti, in attesa della realizzazione della struttura pubblica, gli interventi di manutenzione straordinaria.

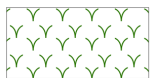
Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

La razionale distribuzione delle attrezzature urbane di interesse pubblico nelle diverse parti del territorio comunale è affidata al Piano dei Servizi, atto che concorre alla definizione dell'assetto del territorio nell'ambito del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno dell'ambito ST2 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche e dall'art.22 delle presenti disposizioni normative.

Art.52 RFA_Rispetto fluviale ed ambientale

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti posti ai lati del Torrente Ratti costituenti una fascia di rispetto ambientale ed ecologica.

52.1 DESTINAZIONI D'USO

Sistemazione a verde con piantumazione, impianti tecnologici ed interventi di pubblica utilità riguardanti viabilità, parcheggi, infrastrutture lineari.

52.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non compatibili, attività industriale.

52.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Altezza massima esistente con incremento massimo del 10%

52.4 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380:

lettera a. Manutenzione ordinaria

lettera b. Manutenzione straordinaria

Sono consentiti interventi relativi alla rimodellazione del territorio, inerbimenti, piantumazioni e realizzazione di posti auto escludendo la realizzazione di recinzioni continue che ostacolano la libera circolazione degli animali selvatici.

Art.53 AG1_Aree agricole comunali

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti destinati ad attività agricola, posti in prossimità con il tessuto urbano, caratterizzati dalla presenza di fabbricati a destinazione residenziale.

53.1 DESTINAZIONI D'USO

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

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 05/08/1978 e dell'art.37 delle presenti disposizioni normative.

53.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali, attività industriale, attività commerciali e direzionali, residenza.

53.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

Indice di edificabilità fondiaria:

- Gli indici di densità edilizia per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e per le attività agrituristiche non possono superare i seguenti limiti:
 - a) mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
 - b) mc./mq. 0,01 con un massimo di mc. 500 per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.
 - c) mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli.
- Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti, che non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non potranno superare l'indice di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale (40% solo per le serre).
- Gli indici edilizi sopra indicati sono disponibili solo per gli accorpamenti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art.59 della l.r.11.3.2005 n.12, in quanto nella zona AG1 non sono consentite nuove costruzioni.
- Le norme di cui all'art. 48 delle norme di attuazione del P.T.C.P., non si applicano in considerazione sia dell'esiguità delle aree agricole comunali che delle attività esistenti.

53.4 DISTANZE MINIME

- | | |
|-----------------------|----------|
| - Dal ciglio stradale | m. 10,00 |
| - Dai confini | m. 6,00 |
| - Tra edifici | m. 12,00 |

La distanza dal ciglio stradale dovrà rispettare i minimi previsti dal d.p.r. 16/12/92 n.495 modificato con d.p.r. 26/04/93 n.147.

53.5 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi i gradi di intervento previsti dall'art.3 del d.p.r. 06.06.2001 n.380:
lettera a. Manutenzione ordinaria

lettera b. Manutenzione straordinaria
lettera c. Restauro e risanamento conservativo
lettera d. Ristrutturazione edilizia

53.6 COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'approvazione del P.G.T., ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art.68 delle presenti disposizioni normative.

53.7 MODALITA' DI INTERVENTO

Per nuove costruzioni intervento edilizio diretto mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, rilasciati esclusivamente agli aventi titolo a norma del Titolo III della l.r. 12/2005, secondo le modalità previste dalla citata legge.

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al paragrafo 53.6:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

53.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

53.9 NORME PARTICOLARI

I fabbricati costruiti per il ricovero di ovo-caprini o strutture per la trasformazione di prodotti in applicazione alla norma contenuta nel P.G.T. precedente non possono subire trasformazioni d'uso di nessuna natura e devono mantenere la destinazione agricola; si esclude esplicitamente la destinazione residenziale anche se riferita ad abitazioni connesse all'esercizio dell'attività agricola.

In deroga a quanto inserito nei paragrafi precedenti è consentita la realizzazione di nuove superfici destinate alla realizzazione di fienili in sovrizzo dei fabbricati esistenti, nel limite massimo di mq. 50,00 ed un'altezza massima complessiva pari a m. 6.00.

In applicazione dei contenuti del PTCP della provincia di Sondrio nelle aree terrazzate, puntualmente localizzate presso le località di Vico, di Villa e di Sceglio sulla tavola "DP4_Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio", si prescrive la conservazione di questa forma paesistica ed il mantenimento dei tradizionali muri di sostegno in pietrame.

Art.54 AG2_Aree agricole di versante

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambiti del versante con la presenza del bosco protettivo e di edilizia sparsa di tipo rurale, riguardanti il versante del territorio comunale fino alla parte sommitale.

54.1 DESTINAZIONI D'USO

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

La zona è compresa nella zona di recupero ai sensi dell'art.27 della legge 05/08/1978 e dell'art.37 delle presenti disposizioni normative.

54.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

54.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

Indice di edificabilità fondiaria:

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

Altezza dell'edificio:

- Per gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione, l'altezza massima consentita è di m. 7,50;
- Le norme di cui all'art. 48 delle Norme di attuazione del P.T.C.P., non si applicano in considerazione sia dell'esiguità delle aree agricole comunali che delle attività esistenti.

54.4 DISTANZE MINIME

- | | |
|-----------------------|--------------|
| - Dal ciglio stradale | Preesistente |
| - Dai confini | Preesistente |
| - Tra edifici | Preesistente |

Gli eventuali ampliamenti dovranno rispettare i limiti disposti d.m. 1444/68.

54.5 COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'approvazione del P.G.T., ed aventi destinazioni diverse da quella agricola o non più adibiti ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, con gli incrementi previsti dall'art.68 delle presenti disposizioni normative.

54.6 MODALITA' DI INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti di cui al paragrafo 54.5:

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

54.7 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

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

54.8 NORME PARTICOLARI

L'area contraddistinta sulle Tavv.PR1a e PR1b "Tavola di progetto" con la simbologia [#] è destinata alla realizzazione di una struttura a servizio delle attività ricreative e servizi igienici in località Alpe Foppaccia con le seguenti caratteristiche dimensionali:

- | | |
|---|-----------|
| - Superficie massima struttura ricreativa | mq. 80,00 |
| - Altezza della struttura ricreativa | m. 4,50 |
| - Superficie massima servizi igienici | mq. 8,00 |
| - Altezza dei servizi igienici | m. 3,00 |

La struttura deve essere costruita con materiali tradizionali, struttura del tetto in legno, manto di copertura in piatte locali e paramenti esterni delle facciate in pietra, intonaco rustico o legno.

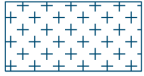
L'intervento deve essere eseguito con permesso di costruire convenzionato, rilasciato esclusivamente al Consorzio "Alpe Foppaccia" e la convenzione deve prevedere le modalità di costruzione della struttura e di gestione della stessa.

All'interno della stessa area è consentita la realizzazione di una struttura contenente i servizi consortili, di dimensioni massime mq. 50, ad un solo piano, avente le caratteristiche costruttive come al punto precedente.

Nel rifugio di Frasnedo, contraddistinto con la simbologia [=] è possibile un intervento di ampliamento della capacità ricettiva con un incremento volumetrico massimo pari al 50% delle volumetrie esistenti.

Art.55 RC_Rispetto cimiteriale

SIMBOLOGIA DI ZONA



Ambito che comprende le strutture cimiteriali e le relative aree a fascia di rispetto.

55.1 DESTINAZIONI D'USO

- ampliamento degli impianti cimiteriali;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- aree a verde;
- parcheggi e relativa viabilità consentiti solo nelle aree non interessate dalla rete ecologica;
- servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibile con il decoro e la riservatezza del luogo;

Ai sensi dell'art.338 del testo unico delle leggi sanitarie, modificato dall'art.28 della legge n.166 del 1 agosto 2002 (G.U. n. 181 S.O. del 03/08/02), all'interno della zona di rispetto cimiteriale, per gli edifici esistenti, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art.3 del d.p.r. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni. Le ampiezze delle fasce di rispetto cimiteriali non potranno essere variate senza la preventiva predisposizione del Piano Cimiteriale redatto ai sensi della l.r. n.33/2009 e del R.R. n.6/2004.

È consentita la posa in opera di pannelli solari e fotovoltaici, nelle quantità minime richieste dalla normativa vigente, sui tetti degli edifici esistenti.

55.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

55.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Altezza massima Preesistente

E' consentito l'incremento volumetrico previsto dall'art.68 delle presenti disposizioni normative.

55.4 DISTANZE MINIME

- Dal ciglio stradale In misura non inferiore alla preesistente
- Dai confini m. 5,00
- Tra edifici m. 10,00

55.5 MODALITA' D'INTERVENTO

Lo strumento di attuazione ammesso è il seguente:

- Intervento edilizio diretto

Art.56 Area Ferroviaria

La zona è destinata a dar sede a detti impianti che comprendono oltre alla linea ferroviaria esistente o da modificare, le relative opere d'arte quali sovrappassi, sottopassi sia veicolari che pedonali, gli edifici, i manufatti e le attrezzature di stazione, di scalo merci e di servizio dell'esercizio ferroviario (centrali ed impianti elettrici, ecc.), eventuali opere di mitigazione ambientali (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni, strade di servizio, spazi di parcheggio e di viabilità immediatamente connessi alle stazioni. La fascia di rispetto ferroviario si estende, a prescindere da eventuali rappresentazioni sulla tavola dell'azzonamento, per una profondità di m. 30 a partire dalla rotaia più esterna.

Devono essere rispettate in ogni caso tutte le norme contenute nel d.p.r. n. 753/1980.

Art.57 Aree destinate alla viabilità

Ai fini dell'applicazione delle norme del Codice della Strada si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, identificata nelle tavole di progetto del P.G.T..

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni tecniche gli assi stradali facenti parte della rete urbana sono equiparati alla classificazione e definizione di cui al d.lgs n.285/1992.

In tutto il territorio comunale, gli interventi di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti e di costruzione di recinzioni, devono distare non meno m. 1,20 dal ciglio stradale.

TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO**Art.58 Norma generale sul paesaggio**

Nel territorio comunale di Verceia sono presenti i seguenti vincoli:

- art.136 lettera c) immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
- art.142 lettera b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche per i territori elevati su laghi;
- art.142 lettera c) i territori contermini a fiumi, a torrenti, a corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- art.142 lettera d) i territori montani per la parte eccedente i 1200 metri sul livello del mare.
- art.142 lettera f) le riserve regionali.
- art.142 lettera g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincoli di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6 del d.lgs n. 227/2001.
- art.142 lettera i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448

Il Documento di Piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola DP4. Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel documento di piano detta le seguenti prescrizioni relative alle modalità di intervento da rispettare sull'intero territorio comunale.

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

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


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

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

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

Art.59 Beni culturali

Gli immobili che presentano interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, sono classificati beni culturali ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n.42 (PARTE SECONDA - Beni culturali) e sono localizzati con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto del P.G.T.

 Beni culturali oggetto di vincolo ai sensi dell'art.10 del d.lgs. n.42/2004:

- CHIESA DI SAN FEDELE
- CHIESA DI SANT'ANNA
- CHIESETTA MADONNA DELLE NEVI

Qualunque tipologia di intervento sui beni culturali deve essere autorizzata preventivamente dalla competente Soprintendenza.

La conservazione dei beni culturali è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro ai sensi dell'art.29 del d.lgs. n.42/2004.

Art.60 Tutela paesaggistica ed ambientale

Il P.G.T. costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.).

La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I, espressi dal Piano Paesaggistico (P.P.R.) per la fascia geografica e l'unità tipologica

di paesaggio di appartenenza attribuita dal P.T.C.P..

60.1 TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ E DEI LAGHI LOMBARDI

Gli ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.200 metri sul livello medio del mare costituiscono ambiti di elevata naturalità così definiti e regolamentati dall'art. 17 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Le disposizioni riportate all'art.17 succitato sono immediatamente operative.

Il territorio del Comune che si affaccia sullo specchio lacuale del lago di Mezzola e lo stesso specchio d'acqua, che fa parte del bacino idrografico del Lago di Como, costituiscono un ambito di tutela paesaggistica del lago e di salvaguardia dello scenario lacuale regolamentati dall'art.19 della Normativa del Piano Paesaggistico del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), le cui disposizioni sono immediatamente operative.

60.2 CARTELLONISTICA

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

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

60.3 SENTIERI E TRACCIATI DI INTERESSE STORICO E PAESAGGISTICO

I sentieri e tracciati di interesse storico e paesaggistico sono individuati sulle tavole del Documento di Piano e riguardano il Sentiero dei Cavalli, il Tracciolino Val Codera-Val dei Ratti e sentieri di interesse panoramico e paesistico.

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

- Esecuzione di un rilievo che permetta una conoscenza dettagliata della situazione di fatto in merito allo stato di conservazione ed alle caratteristiche storiche tipologiche e materiche della struttura viaria.
- Definizione delle modalità di intervento, volte al mantenimento dell'impianto originario ed alla conservazione dei selciati, dei muri di sostegno, dei manufatti in pietra ed in genere degli elementi di pregio architettonico e paesaggistico.
- Al fine di salvaguardare i sentieri e percorsi storici è istituita una fascia di salvaguardia di m. 5,00 alla quale devono attenersi tutte le costruzioni. Tale norma non trova applicazione in adiacenza alle zone urbanistiche del tessuto urbano consolidato.
- Lungo tali percorsi non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

60.4 TUTELA DEI CHIROTTERI

Gli interventi devono tutelare la presenza dei chirotteri ai sensi della Legge 157/92, del DPR 357/98, del

D.Lgs. 152/2006, come dettato dalle Linee guida per la conservazione dei chirotteri del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare.

L'installazione di sistemi di illuminazione riguardanti chiese, campanili, monumenti, potrà avvenire al massimo su tre lati dei manufatti, lasciando privo di illuminazione almeno un lato al fine di tutelare i chirotteri.

Art.61 Alberi monumentali - Tutela del verde

61.1 ALBERI MONUMENTALI

Nel territorio comunale è stata riscontrata la presenza di 4 alberi monumentali rappresentati nelle tavole del Piano delle Regole.

Per questi esemplari e per altri esemplari di alberi di alto fusto aventi particolari caratteristiche botaniche che li rendano assimilabili ad alberi monumentali, è vietata ogni azione diretta o indiretta, non specialistica, che possa causarne il deterioramento della forma, del portamento e dello stato conservativo, fatte salve provate esigenze di pubblica incolumità.

Sono vietati nell'immediato intorno l'accostamento di strutture edilizie, il danneggiamento delle radici per opere nel sottosuolo e la pavimentazione invasiva.

Ai fini della tutela e della salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale, si applicano le disposizioni di cui alla l. 10/2013.

61.2 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino o di un parco sono ammessi anche con modifiche delle pertinenze a verde, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata l'immagine consolidata dei luoghi.

Ogni richiesta di titolo abilitativo a costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, e dal progetto della nuova sistemazione esterna proposta, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

In tutti gli ambiti in cui sono presenti preesistenze arboree di una certa consistenza, tali elementi devono essere preservati e laddove possibili riqualificati nell'ottica di un graduale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato negli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuta la sagoma ed il sedime preesistente, di ristrutturazione al fine di garantire la riqualificazione ambientale dei luoghi e la mitigazione dell'impatto visivo dei costruenti edifici è fatto obbligo di prevedere la seguente dotazione minima di verde:

- Indice arboreo: 1 albero ogni 150 mq. dell'area scoperta.

La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, è da intendersi non come mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento.

Art.62 Disciplina relativa alla rete ecologica

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

Gli elementi costitutivi della rete ecologica regionale (R.E.R.) presenti sul territorio comunale riguardano gli elementi di primo livello e di secondo livello. In questi contesti devono essere mantenuti gli ecosistemi esistenti con particolare riguardo alla tutela degli habitat e devono essere promosse forme di connessione ecologica evitando insediamenti che ostacolano il raggiungimento di questi obiettivi.

Gli elementi della rete ecologica provinciale presenti nel comune di Verceia comprendono la Riserva Naturale "Pian di Spagna - Lago di Mezzola" e gli elementi di Rete Natura 2000 quali le ZSC "Valle dei Ratti" e "Pian di Spagna e Lago di Mezzola" e le ZPS "Lago di Mezzola e Pian di Spagna" e "Valle dei Ratti - Cime di Gaiazzo".

Gli elementi della rete ecologica comunale individuati riguardano i corridoi ecologici di interesse locale posti in fregio al torrente Ratti e la fascia paesaggistica della diga di "Moledana".

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

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

Nelle aree ricomprese nella rete ecologica è sempre vietato:

- modificare i tracciati e chiudere i sentieri esistenti;
- modificare la tipologia dei materiali e dei manufatti presenti nei sentieri di valore storico;
- introdurre nell'ambiente naturale specie arbustive ed arboree non presenti nell'ecosistema;
- realizzare infrastrutture lineari, senza la previsione di opere compensative o di mitigazione.

Gli interventi devono privilegiare soluzioni progettuali che utilizzano la natura per migliorare la qualità ambientale.

TITOLO IV - NORME EDILIZIE DI INTERESSE GENERALE

Art.63 Recinzioni – Muri di sostegno

63.1 RECINZIONI

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

63.1.1 Zone del tessuto urbano consolidato o aree di pertinenza di costruzioni esistenti al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed aventi destinazione d'uso residenziale

Recinzioni tra aree poste allo stesso livello: altezza massima m. 1,80 di cui per lo zoccolo in muratura massimo m. 0,50.

Recinzione tra due aree poste a diversi livelli: altezza massima m. 1,50 oltre allo zoccolo in muratura che non potrà superare di m. 0,50 la quota più alta tra quella del terreno e quella della sede stradale o del fondo confinante. Il muro di contenimento non potrà avere in nessun punto un'altezza totale superiore a m. 1,80.

63.1.2 Zone destinate all'agricoltura – aree di rispetto

Le recinzioni nelle aree situate nelle zone omogenee destinate all'agricoltura sono ammesse limitatamente alla parte di proprietà edificata e per un'area pari a 10 volte la superficie coperta dal fabbricato ad uso abitazione di cui la stessa costituisce pertinenza con le stesse modalità del comma precedente.

La residua parte della proprietà potrà essere delimitata con recinzioni in legno o in filo metallico o similari o eventualmente con siepi, alberature o staccionate in legno, senza zoccolo in muratura tra aree poste allo stesso livello.

Per esigenze particolari quali la messa a dimora di piantagioni di alberi d'alto fusto o il pascolo del bestiame o altre necessità legate all'utilizzo agricolo delle aree, sono ammesse recinzioni della tipologia adeguata alla necessità.

63.1.3 - Aree per attrezzature di interesse comune

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

63.1.4 Norme generali per tutte le zone

I cancelli di accesso alle proprietà, da realizzare ove possibile con materiali e caratteristiche omologhe alla recinzione, dovranno essere arretrati almeno m. 5,00 dal ciglio stradale, salvo maggiori distanze disposte dall'ente gestore della strada. Gli accessi pedonali devono essere realizzati con un arretramento dal ciglio stradale di almeno m. 1,00.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento superasse i m. 2,00, si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi larghezza minima pari a mt 1,50, con muri di sostegno di altezza massima pari a m. 1,50.

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

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

Le nuove recinzioni poste lungo le strade comunali carrabili, devono essere arretrate di almeno m. 0,50 dal ciglio stradale; l'Amministrazione ha la facoltà di richiedere un arretramento fino a m. 1,50 per la realizzazione dei marciapiedi.

63.2 MURI DI SOSTEGNO

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno, esclusivamente con paramento a vista in pietra naturale, di altezza massima m. 1,80 rispetto al profilo naturale del terreno. I nuovi muri di sostegno devono distare dai confini di proprietà almeno m. 1,50 salvo convenzione da stipulare tra i confinanti nel caso di eccedenze rispetto al profilo naturale del terreno.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento supera m. 1,50 si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi aventi profondità minima pari a m. 1,50.

È ammessa la fedele ricostruzione con paramento a vista in pietra dei muri di sostegno esistenti aventi altezze maggiori.

I terrapieni devono rispettare la distanza dai confini e dagli edifici previsti nella zona omogenea in cui vengono previsti.

Lungo le rive del lago gli eventuali muri di sostegno dovranno essere realizzati con scogliera a secco avente adeguata pendenza, onde evitare la creazione di barriere insormontabili per la fauna.

Art.64 Autorimesse private

La costruzione di ricoveri autovetture (autorimesse) a servizio delle costruzioni esistenti che ne risultino sprovviste al 31 dicembre 2000, è ammessa nelle zone NA, T1, T2, T3 e AG1.

Per tali manufatti è prescritta altezza massima all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e dai fabbricati e dai confini ed un indice di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale); per le zone NA la percentuale di cui sopra non potrà eccedere il 30%.

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

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

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ove non in contrasto con la normativa geologica, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, come previsto dall'art.9 della legge 24/03/1989 n.122 e successive modificazioni e integrazioni. I parcheggi interrati potranno essere realizzati anche a confine (salvo che le aree confinanti siano destinate ad uso pubblico).

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico.

Art.65 Fabbricati accessori

E' consentita la costruzione di fabbricati accessori nella misura di 1 per ogni costruzione nelle zone T1 – T2 – T3 – T4 – AG1 aventi una superficie massima di mq. 15 ed un'altezza media all'intradosso della soletta di copertura non superiore a m. 2,50, la distanza regolamentare dal ciglio stradale e la distanza minima tra fabbricati e confini previste dal d.m. 1444/68 ed un indice di copertura non eccedente il 10% dell'area libera residua del lotto (al netto del fabbricato principale).

Nei nuclei di montagna, individuati sulle tavole di progetto del Piano delle Regole, in zona NA - NR e AG2 è consentita la costruzione di fabbricati accessori per il ricovero del legname a servizio e a pertinenza dei fabbricati residenziali che ne risultino sprovvisti alla data di approvazione del P.G.T., nella misura di 1 per ogni costruzione, aventi una superficie massima di mq. 12, realizzati in muratura in pietra a vista o con rivestimento nella parte superiore in legno, con tetto in legno avente pendenze simili a quelle del fabbricato principale, manto di copertura in piatte; i fabbricati saranno preferibilmente realizzati in aderenza al fabbricato principale e comunque nell'area pertinenziale.

I fabbricati accessori non possono essere ceduti separatamente dall'immobile al quale sono legati da vincolo pertinenziale attraverso un impegno unilaterale da parte della proprietà da sottoscrivere prima del rilascio del titolo abilitativo.

Art.66 Fabbricati in disfacimento

I vecchi fabbricati esistenti in zona NA - NR - T1 - AG1 - AG2, che sono in completo disfacimento, ancorché inseriti in mappa, possono essere ricostruiti secondo le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere effettuata una ricognizione storica che consenta, anche con documentazione fotografica, di comprendere la tipologia e la dimensione del fabbricato esistente, con lo scopo di ricostruire le misure originali;
- Qualora non fosse possibile attraverso la ricostruzione storica definire le caratteristiche del fabbricato, è consentito ricostruire sul sedime originale, incrementabile per adeguamenti igienico/tecnologici e funzionali del 20%, un fabbricato di due piani fuori terra; l'incremento di sedime dovrà rispettare le

distanze previste dal d.m. 1444/68. Su richiesta della proprietà, in base a documentati motivi di natura geologica o per motivazioni legate alla natura dei suoli (eccessive pendenze, particolari difficoltà di accesso,...), è possibile autorizzare lo spostamento del sedime;

- I fabbricati dovranno essere ricostruiti con tipologia assimilata ai fabbricati limitrofi o dell'ambito di riferimento (con particolare riferimento ai fabbricati di antica formazione), comunque con muratura esterna in pietra a vista, tetto con struttura in legno e copertura in piatte locali o materiali simili, con pendenza minima delle falde 45%, serramenti in legno di foggia tradizionale, balconi in legno o pietra con parapetti in legno di tipologia storica.

Art.67 Piscine

Le piscine all'aperto sono realizzabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato con esclusione degli ambiti ST1, ST2 e non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda (SL), del volume totale (VT) e della superficie coperta (SCOP) se inferiori a mq. 50; per le attività turistico-ricettive non vale il limite dimensionale avanti riportato.

La realizzazione di piscine all'aperto è ammessa con le seguenti modalità:

- distanza dai confini: m. 5,00
m. 2,00 per piscine non sporgenti dal profilo naturale del terreno.

La realizzazione di piscine all'aperto è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Art.68 Adeguamento igienico edilizio degli edifici esistenti

Allo scopo di promuovere il riuso e consentire il risanamento igienico e l'adeguamento edilizio e tecnologico degli edifici di epoca non recente insistenti su aree prive di ulteriori possibilità edificatorie secondo l'indice di densità edilizia della zona omogenea di appartenenza, sono consentiti, ove non ostino motivi di ordine estetico, ambientale, giuridico o di altra natura e sia dimostrata l'impossibilità di interventi alternativi, opere edilizie comportanti anche incrementi di volume, alle seguenti condizioni:

- Gli interventi riguardino edifici costruiti entro il 31/12/1990 che non abbiano già utilizzato l'incremento volumetrico previsto dal precedente P.R.G.;
- L'ampliamento sia destinato ad adeguamenti igienici, funzionali, sanitari e tecnologici;
- Il volume dell'ampliamento, non superi il 20% dell'esistente fino ad un massimo di mc. 60;
- I volumi aggiunti non diano luogo a corpi aggettanti, si inseriscano armoniosamente nella architettura dell'edificio esistente e ne rispettino le caratteristiche tipologiche e di impiego dei materiali;
- Gli interventi dovranno essere in ogni caso compatibili con la destinazione delle zone omogenee; per le distanze di cui all'art.4 delle presenti disposizioni normative si applicano le norme del d.m. 1444/68; questa norma si applica nelle zone T2 e T3 soltanto per i casi di soprizzo dei fabbricati;
- Nelle zone NR e T1, al fine di consentire l'utilizzo degli incrementi volumetrici previsti dal presente articolo e di adeguamento del fabbricato alle normative igienico sanitarie, è consentito un limitato aumento delle altezze dei fabbricati e/o dell'indice di copertura, purché l'intervento rispetti la morfologia del fabbricato originario ed il numero dei piani e preveda un impiego dei materiali omogenei rispetto all'esistente.

Art.69 Barriere architettoniche

Gli interventi edilizi, negli edifici privati, di nuova costruzione o di ristrutturazione devono prevedere il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge n. 13/89 modificata dalla

legge n. 62/89, del d.m. n. 236/89 e della l.r. n. 6/89.

Per interventi su edifici pubblici o aperti al pubblico, si applicano le norme previste dalla legge n. 118/71 e dal d.P.R. n. 384/78.

Art.70 Sottotetti

In applicazione degli art.63 e seguenti della l.r. 12/2005 è consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti in tutto il territorio comunale con l'esclusione delle zone NA, NR.

Il recupero abitativo dei sottotetti che non comporta l'innalzamento delle altezze del fabbricato è sempre consentito in tutte le zone.

Art.71 Attrezzature per distribuzione energia elettrica e rete telefonica

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

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

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

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


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

Per quanto riguarda gli elettrodotti, devono essere rispettate le norme e le distanze di cui al d.p.c.m. 23 aprile 1992.

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

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

Art.72 Zone per installazione impianti di telecomunicazione

Ai sensi dell'art.4 della legge 11 maggio 2001 n. 11, gli ambiti perimetrati con la simbologia  sulle tavole di progetto PR1a e PR1b, sono individuati dal P.G.T. quali zone dove è consentita l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopraccitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n.6 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono altresì individuati, quali ambiti dove sono consentite installazioni di impianti di telecomunicazione, gli edifici di proprietà comunale.

Art.73 Convenzione di garanzia anti-inquinamento

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

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

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

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

TITOLO IV – ATTIVITA' COMMERCIALI**Art.74 Disciplina delle attività commerciali**

Le presenti disposizioni normative assumono validità per ogni area e immobile o sua parte in cui il P.G.T. ammette la possibilità di localizzarvi insediamenti commerciali.

Gli esercizi commerciali sono classificati in base alla loro superficie di vendita con riferimento alle diverse tipologie distributive indicate dalla legislazione vigente in materia, con specifico riferimento ad uno o ambedue i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è rappresentata dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, esclusa la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi ancorché coperte, corselli di manovra).

La superficie di vendita degli esercizi commerciali finalizzati alla sola vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della SL (art. 4 delle presenti disposizioni normative); in tali esercizi possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che si chiedano ed ottengano le autorizzazioni prescritte dalla legge.

Le tipologie delle attività di commercio sono:

- Esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a mq. 150
- Media struttura di vendita:
 - superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1.500

Dove è consentito l'insediamento di una tipologia, è sempre ammessa la tipologia con superficie di vendita

inferiore a quella massima consentita dalle presenti disposizioni normative.

In considerazione delle volontà di preservare le peculiarità identificative dei luoghi in termini storico, architettonico e paesistico e dello stato attuale del sistema infrastrutturale e della mobilità comunale all'interno del territorio comunale è ammesso l'insediamento di soli nuovi esercizi di vicinato, in quanto unica attività commerciale in grado di garantire una sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità rispetto al territorio comunale.

Le procedure autorizzative per l'insediamento delle attività commerciali e l'eventuale correlazione con il procedimento edilizio sono quelle di legge.

Gli ampliamenti della superficie di vendita sono sempre consentiti entro i limiti dimensionali massimi stabiliti per la tipologia di appartenenza indicate nel presente articolo.

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali o il riattamento funzionale di quelli esistenti all'interno dell'ambito NA non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione nel rispetto degli indicatori di tutela indicati all'articolo dell'ambito del tessuto urbano consolidato residenziale.

La dotazione di standard urbanistici e parcheggi degli insediamenti commerciali, per le diverse tipologie di struttura e settori di vendita, la parziale o totale sua monetizzazione, è definita agli art.27 e 33 delle presenti disposizioni normative.

TITOLO VII - NORME FINALI

Art.75 Vincolo idrogeologico

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 r.d. 30/12/1923 n.3267 i progetti di costruzione devono essere sottoposti a preventiva approvazione da parte degli Enti competenti. Le tavole di progetto del Piano delle Regole riportano il perimetro del territorio vincolato ai sensi del r.d. 30 dicembre 1923 n.3267 allo scopo di consentire una immediata lettura della vincolistica esistente e senza che detto perimetro assuma valore giuridico, per il quale valgono le tavole originali allegate al vincolo.

Art.76 Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica

L'indagine locale della componente geologica ed idrogeologica, redatta ai sensi dell'art.57 della l.r. 11 marzo 2005 n.12, è parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Le normative di riferimento sono contenute in apposito allegato, che costituisce parte integrante alle presenti disposizioni normative.

Art.77 Demanio lacuale

La tavola "PR3_Tavola dei vincoli" rappresenta con specifica simbologia le aree del demanio lacuale individuate su base catastale, e ad esse si fa riferimento per la definizione della fascia di rispetto prevista dalla legislazione vigente.

Art.78 Norme finali

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

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

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

Alla scadenza della convenzione, le aree comprese nel piano attuativo divengono a tutti gli effetti ambiti del tessuto urbano suturo e sono classificate in zona T2.

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