

**PGT****VARIANTE  
GENERALE****Comune di CHIAVENNA**

Provincia di Sondrio

**STUDIOQUATTRO****DOCUMENTO DI PIANO**ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNIARCHITETTI  
Enzo Bonazzola  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti23022 **Chiavenna** (SO)  
P.zza Bertacchi, 6  
Tel. 0343.32835  
Fax 0343.35257  
E-mail: infoch@studioquattro.it22015 **Gravedona ed Uniti** (CO)  
Viale Stampa, 4  
Tel. 0344.85769  
Fax 0344.89240  
E-mail: infogr@studioquattro.it  
P.IVA 00145020145Progettista:  
Arch.Silvano Molinetti

Sindaco:

Segretario:

**- VARIANTE GENERALE -**Variante adottata dal C.C. con delibera n° 4 del 08.02.2024  
Variante approvata dal C.C. con delibera n° 44 del 30.09.2024**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

commessa:

685/CH

Allegato:

**DN**

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.DN_Disposizioni normative.pdf	Maggio '23	VAS - Variante generale	VM	SM	SM	0
All.DN_Disposizioni normative.pdf	Gennaio '24	ADOZIONE	VM	SM	SM	1
All.DN_Disposizioni normative.pdf	Luglio '24	APPROVAZIONE	VM	SM	SM	2

**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.....	11
Art.6 Destinazioni d’uso .....	13
PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	16
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	16
Art. 7 Finalità e campo di applicazione della disciplina del Documento di Piano .....	16
Art. 8 Elaborati del Documento di Piano .....	16
Art. 9 Criteri per la perequazione, compensazione e incentivazione .....	16
TITOLO II – NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO .....	17
Art.10 Unità di Paesaggio .....	17
Art.11 Articolazione dei paesaggi del territorio comunale .....	17
Art.12 Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione dei progetti .....	26
Art.13 Ambiti di elevata naturalità .....	27
Art.14 Tavola dei vincoli .....	27
Art.15 Vincoli e tutele derivanti da disposizioni legislative .....	27
Art.16 Rete ecologica .....	31
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE .....	31
Art.17 Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione .....	31
Art.18 Ambiti di trasformazione .....	31
Art.19 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale .....	32
PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI .....	33
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	33
Art.20 Contenuti ed elaborati costitutivi.....	33
Art.21 Definizione dei servizi.....	33
Art.22 Contenuto delle norme di attuazione del Piano dei Servizi .....	33
Art.23 Effetti e durata dei vincoli .....	33
Art.24 Parametri ed indici urbanistici.....	34
Art.25 Dotazione di aree a servizi.....	34
Art.26 Urbanizzazione del territorio a livello comunale .....	34

Art.27	Modifica delle destinazioni specifiche .....	36
TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI.....		36
Art.28	Attuazione del Piano dei Servizi e attribuzione dei diritti edificatori .....	36
Art.29	Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina .....	36
Art.30	Disciplina relativa alla rete ecologica comunale .....	37
TITOLO III - NORME PARTICOLARI .....		37
Art.31	Impianti tecnologici .....	37
Art.32	Impianti di telecomunicazione .....	38
Art.33	Transitorietà dell'uso del suolo.....	38
Art.34	Compensazione urbanistica.....	38
PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE.....		39
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE.....		39
Art.35	Contenuti ed elaborati costitutivi .....	39
Art.36	Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico.....	39
Art.37	Parcheggi .....	39
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....		40
Art.38	Strumenti di attuazione del Piano delle Regole.....	40
Art.39	Strumento urbanistico preventivo.....	41
Art.40	Intervento Edilizio diretto.....	41
Art.41	Zone di recupero .....	41
Art.42	Utilizzazione degli indici fondiari .....	41
Art.43	Trasferimento di Capacità Insediativa .....	42
Art.44	Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti.....	42
Art.45	Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica .....	42
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....		43
Art.46	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina .....	43
Art.47	NA - Nuclei di antica formazione .....	44
Art.48	NR – Nuclei rurali di antica formazione .....	51
Art.49	CR – Zona dei crotti .....	54
Art.50	T1 - Tessuto residenziale del crinale di Bette .....	57
Art.51	T2 - Tessuto residenziale del crinale di Viale Maloggia.....	59
Art.52	T3 - Tessuto residenziale di corona al centro antico .....	61
Art.53	T4 - Tessuto residenziale della piana di Bette e Raschi.....	63
Art.54	T5 - Tessuto residenziale delle frazioni.....	65
Art.55	T6 – Verde privato .....	68

Art.56	T7 - Tessuto produttivo esistente e/o di completamento (artigianale) .....	70
Art.57	T8 - Tessuto commerciale e direzionale .....	71
Art.58	T9 - Tessuto turistico ricettivo .....	72
Art.59	T10 – Aree di servizio .....	73
Art.60	ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune .....	74
Art.61	ST2 - Attrezzature private di interesse comune.....	77
Art.62	ST3 - Attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale.....	79
Art.63	AG1 – Aree agricole di interesse paesaggistico e versanti terrazzati.....	81
Art.64	AG2 - Aree agricole di interesse ambientale non trasformabili .....	85
Art.65	Area di rispetto cimiteriale .....	87
Art.66	Area Ferroviaria .....	87
Art.67	Aree destinate alla viabilità .....	87
TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO .....		88
Art.68	Norma generale sul paesaggio .....	88
Art.69	Beni culturali e archeologici .....	89
Art.70	Tutela paesaggistica ed ambientale .....	89
Art.71	Tutela del verde .....	90
Art.72	Criteri progettuali per sostenibilità paesistica .....	91
Art.73	Recinzioni .....	92
TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE .....		92
Art.74	Autorimesse private .....	92
Art.75	Fabbricati accessori .....	92
Art.76	Barriere Architettoniche.....	93
Art.77	Recupero abitativo dei sottotetti .....	93
Art.78	Piscine.....	94
TITOLO VI – ATTIVITA’ COMMERCIALI.....		94
Art.79	Disciplina delle attività commerciali .....	94
TITOLO VII - NORME FINALI .....		95
Art.80	Vincolo idrogeologico .....	95
Art.81	Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione .....	95
Art.82	Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica.....	95

## 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 PGT, 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 PGT oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi oltre che una semplicità di consultazione. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

#### Art.3 Prevalenza

Il presente Documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

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

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, 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 azzonamento del PGT, 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 PGT utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi, che riportano le definizioni tecniche uniformi di cui all'Allegato B della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695, integrate con note esplicative che hanno funzione di raccordo con le norme del PGT e che potranno essere ulteriormente specificate nel Regolamento Edilizio.

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

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

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

Per superficie reale si intende la superficie risultante da rilievo celerimetrico.

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

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

La superficie fondiaria (SF) è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strada o spazi pubblici e di uso pubblico. La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Per superficie reale si intende la superficie risultante da rilievo celerimetrico.

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

*Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.*

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

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

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

*Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.*

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

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

#### 4.5 - CU - carico urbanistico

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

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

#### 4.6 - DT - dotazioni territoriali

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

#### 4.7 - Sedime

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

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

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

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

Nel calcolo della superficie coperta sono inoltre comprese costruzioni accessorie e tettoie, anche se staccate dal corpo principale, aventi profondità superiore a 1,50 m., da considerarsi nella loro interezza; è fatto salvo quanto diversamente individuato nei successivi artt. 74-75.

Sono escluse dal calcolo della superficie coperta:

- le piscine e le vasche all'aperto;
- nei soli Tessuti produttivi e Tessuti commerciali e direzionali del tessuto urbano consolidato, i piani caricatori;
- le cabine di trasformazione dell'energia elettrica;

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

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

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

Può essere computata quale superficie permeabile l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati, grigliati erbosi o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno, certificati dall'azienda produttrice e purché posati senza sottofondo in cls o altro materiale impermeabile.

Possono inoltre essere computati, per una quota del 50% della loro superficie, anche le coperture piane degli edifici realizzate secondo la tecnica dei "tetti verdi" con strato vegetale di almeno 40 cm. di spessore e dotati di sistema di dispersione delle acque in falda.

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

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

#### 4.11 - IC - indice di copertura

*Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.*

#### 4.12 - STOT - superficie totale

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

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

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

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

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

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

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

*La superficie accessoria comprende:*

- *i portici e le gallerie pedonali con una profondità non superiore a 1,50 m.; le eccedenze sono calcolate nella SL. I portici e le gallerie pedonali di uso pubblico sono esclusi dal calcolo della superficie accessoria, utile e lorda;*
- *i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con una profondità non superiore a ml. 1,50; le eccedenze sono calcolate nella SL;*
- *le tettoie e le pensiline con una profondità superiore a 1,50 m. e non superiore a 2,50 m.; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a 1,50 m. sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;*
- *le cantine, i vani e i locali interrati e seminterrati, e i relativi corridoi di servizio, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, aventi le seguenti caratteristiche: altezza interna non superiore a m. 2,30, rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20 e intradosso del solaio di copertura (senza considerare eventuali controsoffitti o coibentazioni) emergente dal terreno originario non più di m. 0,50 calcolato nel punto medio. Diversamente tali vani dovranno essere computati nel calcolo della SL. Sono comunque compresi nella superficie accessoria i locali tecnici interrati o seminterrati che, per normativa tecnica specifica (es. prevenzione incendi) necessitino di maggiori altezze interne o maggiori requisiti aeroilluminanti;*
- *i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a 1,50 m., 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 1,50 m. sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda. Nel conteggio delle superfici di progetto, affinché i sottotetti privi dei requisiti per i locali abitabili siano da computare nel calcolo della superficie accessoria SA, i sottotetti dovranno avere altezza media ponderale inferiore a 1,60, rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20 ed essere privi di balconi, terrazze ed abbaini. Il calcolo dell'altezza media ponderale deve essere verificato mediante la divisione tra l'intero volume della porzione di edificio all'ultimo livello (e cioè non frazionata artificialmente con partizioni orizzontali, oblique o verticali di nessuna natura e comprendente anche gli spazi di altezza inferiore a 1,50 m.) e l'intera superficie dello stesso. Diversamente i sottotetti, per la porzione con altezza superiore a 1,50 m., dovranno essere computati nel calcolo della SL. E' fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 42;*
- *spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli, posti al piano interrato o seminterrato, aventi le seguenti caratteristiche: altezza interna non superiore a m. 2,30, rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20 e intradosso del solaio di copertura (senza considerare eventuali controsoffitti o coibentazioni) emergente dal terreno originario non più di m. 0,50 calcolato nel punto medio. Diversamente tali vani dovranno essere computati nel calcolo della SL. Sono comunque compresi nella superficie accessoria le autorimesse interrate o seminterrate che, per normativa tecnica specifica (es. prevenzione incendi) necessitino di maggiori altezze interne o maggiori requisiti aeroilluminanti. Sono escluse dalla SA e da computarsi nella SL le 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 nel limite del 5% della SL realizzabile; le eccedenze saranno conteggiate nella SL;*
  - *le parti comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda. I vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello sono da conteggiarsi nella SL;*
  - *i soppalchi con superficie inferiore al 20% della SL dell'unità immobiliare e che presentino altezze utili soprastanti non superiori a 2,30 m. In caso di copertura inclinata si considera l'altezza media. Diversamente i soppalchi, nella loro interezza, dovranno essere computati nel calcolo della SL;*
  - *le cabine elettriche di trasformazione dell'energia.*
- Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.*

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

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

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

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

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

#### 4.18 - sagoma

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

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

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

#### 4.20 - piano fuori terra

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

#### 4.21 - piano seminterrato

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

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

#### 4.22 - piano interrato

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

#### 4.23 - sottotetto

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

#### 4.24 - soppalco

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

#### 4.25 - numero dei piani

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

#### 4.26 - altezza lorda

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

#### 4.27 - altezza del fronte

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

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio del terreno naturale;
- 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

L'altezza di un edificio è la distanza fra la quota del piano di campagna e la quota più alta riferita ad uno dei seguenti elementi architettonici:

- intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile
- media delle altezze dell'intradosso del soffitto nel caso di ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

La quota del piano di campagna è costituita dal terreno originario; si intende per terreno originario la situazione esistente alla data di adozione del PGT (7 marzo 2012).

Il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto d'intervento in apposito elaborato.

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi dei singoli fronti o delle loro singole porzioni.

Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso della gronda o, se presente, all'intradosso della mensola di sostegno del carro-ponte.

#### 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.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del DM 1444/1968, la distanza tra i fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

#### 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. Restano ferme le possibilità consentite dalla LR 39/2004.

#### 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. Restano ferme le possibilità consentite dalla LR 39/2004.*

#### 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. Restano ferme le possibilità consentite dalla LR 39/2004.*

#### 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 PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico pari a m 3.*

#### 4.45 - VU - volume urbanistico

*Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici, per l'eventuale calcolo del contributo di costruzione e degli abitanti teorici.*

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

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

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, è prescritta una distanza minima dei fabbricati dal confine delle strade esistenti e di previsione, compreso gli allargamenti stradali, di 5 m., ferma l'eventuale diversa profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del PGT.

La modalità con cui va rilevata tale distanza è il metodo radiale, con riferimento alla sagoma dell'edificio.

Quando è previsto dagli elaborati di PGT un allargamento della sede stradale, è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici posti a ridosso delle strade, in deroga alla distanza minima, a condizione che la ricostruzione avvenga arretrandosi dal ciglio stradale con modalità da definire dall'Amministrazione comunale in relazione all'interesse pubblico e previa sottoscrizione di apposita convenzione. Alternativamente, per gli edifici interessati da previsioni di allargamento stradale, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Analoga possibilità di deroga alla distanza minima dalla sede stradale potrà essere concessa dall'Amministrazione comunale, previa sottoscrizione di apposita convenzione, per gli edifici esistenti che, in caso di demolizione e ricostruzione con arretramento dal ciglio stradale, determinino un beneficio per la

viabilità pubblica o per la realizzazione di marciapiedi o parcheggi.

Nel caso di recupero di sottotetto esistente ai sensi della LR 12/2005, è ammessa la possibilità di sopralzo in fascia di rispetto stradale nel caso in cui non si alteri sostanzialmente la situazione viabilistica esistente e/o il sopralzo sia relativo ad un edificio posto ad una distanza dalla strada in allineamento con i fabbricati esistenti, previa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

In caso di viabilità pedonale potranno essere concesse deroghe da parte dell'Amministrazione comunale previa sottoscrizione di apposita convenzione.

Per le parti di edificio completamente interrato deve essere rispettata la distanza minima dal confine delle strade di 5 m. fatto salvo eventuali proposte da definire con l'Amministrazione comunale in relazione all'interesse pubblico e previa sottoscrizione di apposita convenzione.

Sono fatti salvi eventuali accordi sottoscritti prima dell'adozione della variante generale al PGT.

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

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

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

I piani interrati 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.

La modalità con cui va rilevata tale distanza è il metodo radiale, con riferimento alla sagoma dell'edificio.

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

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

La modalità con cui va rilevata tale distanza è il metodo lineare di cui all'art. 4.30, secondo periodo, con riferimento alla sagoma dell'edificio.

Deve in ogni caso essere rispettata la disposizione di cui all'art. 873 c.c.

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

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.

Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 74-75 relativamente ai fabbricati accessori.

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

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

Le destinazioni d'uso degli immobili esistenti sono quelle indicati nei titoli edilizi, anche in sanatoria, rilasciati o acquisiti. In assenza o nell'indeterminazione di tali titoli, le destinazioni sono desunte dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, le destinazioni d'uso possono essere desunte da altri documenti probanti. E' fatta salva l'autocertificazione nelle forme e nei casi previsti dalla legislazione vigente.

### **6.1 - 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.

### **6.2 - 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.

### **6.3 - Attività del settore industriale ed artigianale**

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

### **6.4 - 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.

#### 6.5 - 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.

#### 6.6 - 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 PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di tipo 1 (superficie di vendita compresa tra mq. 151 e 800) e di tipo 2 (superficie di vendita compresa tra mq. 801 e 1500), le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

#### 6.7 - 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.

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

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

#### 6.9 – Edilizia residenziale pubblica

In tutte le zone di completamento e di espansione a destinazione residenziale, l'Amministrazione Comunale può concedere, ai sensi dell'art.51 della L.22.10.1971, n.865, un indice aggiuntivo per edilizia residenziale pubblica in particolare rivolta agli addetti alle attività economiche e di servizio, sulla base di una convenzione che ne disciplini i criteri di assegnazione a soggetti che abbiano i requisiti per accedere agli alloggi di edilizia

residenziale pubblica; la convenzione disciplina i prezzi vendita o eventuali canoni di locazione, nonché la durata non inferiore a 30 anni.

## PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

### TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art. 7 Finalità e campo di applicazione della disciplina del Documento di Piano

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

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

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

Il Documento di piano è costituito dai seguenti elaborati:

All. RV: Relazione tecnica di variante

All. DN: Disposizioni normative

All. SA: Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione

TAV_DP 1_Usa del suolo ad orientamento vegetazionale		scala	1:10000
TAV_DP 2a_Carta di sintesi dei vincoli	Tavola generale	scala	1:10000
TAV_DP 2b_Carta di sintesi dei vincoli	Ambito urbano	scala	1:2000
TAV_DP 3_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi		scala	1:10000
TAV_DP 4_Carta del paesaggio e delle unità tipologiche di paesaggio		scala	1:10000
TAV_DP 5_Carta della rete ecologica		scala	1:10000
TAV_DP 6a_Carta delle previsioni di piano	Tavola generale	scala	1:10000
TAV_DP 6b_Carta delle previsioni di piano	Ambito urbano	scala	1: 2000

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

In applicazione dei disposti di cui all' art. 11 della LR 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano definisce che il Piano delle Regole può prevedere un indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, disciplinando il rapporto con le volumetrie esistenti in relazione alle tipologie di intervento previste. Le modalità di gestione del sistema di perequazione avanti citato, se direttamente applicate dal Piano delle Regole, sono definite dallo stesso con specifica norma attuativa.

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 avalimento 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.10 Unità di Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella Tav\_DP 4\_Carta del paesaggio e delle unità tipologiche di paesaggio, l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTR e del PTCP.

Gli indirizzi normativi di riferimento sono i seguenti:

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.

- È prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

b) Paesaggio di versante

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

- Deve essere mantenuta e valorizzata la presenza dei terrazzamenti realizzati con le murature a secco che costituiscono un elemento caratterizzante l'architettura del paesaggio.

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

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

- È prevista la possibilità di realizzare interventi nei domini sciabili riguardanti ristrutturazione di impianti e piste esistenti e realizzazione di nuovi tracciati.

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

c) Paesaggio di fondovalle

Deve essere conservata la presenza degli elementi lineari di paesaggio quali fossi, canali, filari di alberi, sentieri, strade interpoderali, limitando la realizzazione di serre e di altri manufatti simili. Devono essere salvaguardati gli ambiti delle Giavere destinati alla produzione foraggera per il loro valore economico, qualitativo e paesaggistico.

### Art.11 Articolazione dei paesaggi del territorio comunale

Nell'elaborato Tav\_DP 3\_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi sono stati individuati un insieme di ambiti e sotto-ambiti omogenei dal punto di vista paesaggistico ed esplicitati, per ciascuno di essi, gli elementi di rilevanza, integrità e criticità.

Tali ambiti sono:

1. Sistema alpino del versante di Pianazzola
2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola
3. Sistema rurale del versante terrazzato di Pianazzola, articolato nei seguenti sub-ambiti:

- 3.1. Nucleo di Pianazzola
- 3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola
- 3.3. Terrazzamenti della salita di Bette
- 3.4. Terrazzamenti di San Carlo e Campedello
4. Sistema urbano, articolato nei seguenti sub-ambiti:
  - 4.1. Nuclei rurali della salita di Bette
  - 4.2. Tessuto edificato tra i Roj e Loreto
  - 4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello
  - 4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia
  - 4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera
  - 4.6. Nucleo urbano di Chiavenna
  - 4.7. Raschi
  - 4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto
5. Margine tra fondovalle e versante di Uschione, articolato nei seguenti sub-ambiti:
  - 5.1. Marmitte dei giganti
  - 5.2. Fascia dei nuclei di crotti
6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza
7. Sistema dei boschi produttivi e protettivi di Uschione
8. Uschione e la sua piana, articolato nei seguenti sub-ambiti:
  - 8.1. Nuclei edificati di Uschione
  - 8.2. Prati di Uschione
9. Sistema alpino del versante di Uschione

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

#### 1. Sistema alpino del versante del monte di Pianazzola

Ambito di elevata naturalità, tipico delle fasce altitudinali superiori. Il sistema montuoso raggiunge quote di circa 2400 metri con un sistema roccioso e di convogliamento delle acque particolarmente articolato. L'ambiente alterna prati, rupi e boschi di conifere, con alcuni episodi di architettura rurale legata al sistema degli alpeggi.

##### *Rilevanza/integrità/criticità*

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

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

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

##### *Rilevanza/integrità/criticità*

I castagneti sono in gran parte in stato di abbandono spesso accompagnato da una mescolanza con le specie arboree spontanee. Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a

causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla cura e alla manutenzione del bosco.

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

- Miglioramento dell'uso e della cura dei boschi:
  - si rimanda alle indicazioni che verranno fornite dal Piano Forestale.
- Tutela dei manufatti rurali legati al sistema dei terrazzamenti:
  - il Piano delle Regole definisce una normativa specifica di tutela del paesaggio terrazzato
- Tutelare gli elementi più fragili dell'architettura rurale, i nuclei di crotti e l'architettura rurale:
  - riconoscimento dei nuclei rurali e loro perimetrazione,

### 3. Sistema rurale del versante terrazzato di Pianazzola

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

#### 3.1 Nucleo di Pianazzola

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

*Rilevanza/integrità/criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

#### 3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola

Si sviluppa sul versante esposto a sud con andamento sinuoso e morbido e pendenze importanti, e si caratterizza per la minuta modellazione del terreno attraverso terrazzamenti un tempo coltivati intensamente a vigneto; è percorso dalla via Ezio Vanoni che risale il versante verso Pianazzola. Sono presenti numerosi edifici rurali sparsi e sussiste un sistema di percorsi storici pedonali che mette in relazione il versante con il centro di Chiavenna e il resto del territorio. All'interno del territorio sono individuabili alcuni nuclei di crotti.

*Integrità / rilevanza / criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

- Valorizzare l'ambito e la sua fruizione in tutte le sue componenti culturali:
  - progetto dell'ambito di valenza paesaggistica di Pianazzola.

- Tutelare i segni e le strutture dell'edilizia rurale storica, tutelare i nuclei di crotti e l'architettura rurale, compresi i suoi elementi più fragili:
  - identificazione sul versante di un nucleo rurale antico,
  - identificazione dell'edilizia rurale sparsa e sua valorizzazione,
  - recupero di alcuni percorsi storici,
  - riconoscimento e tutela dei manufatti legati all'antico assetto del territorio,

### 3.3. Terrazzamenti della salita di Bette

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

#### *Integrità / rilevanza / criticità*

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

#### *Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

### 3.4. terrazzamenti di San Carlo e Campedello

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

#### *Integrità / rilevanza / criticità*

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

#### *Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

## 4. Sistema urbano

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

### 4.1. Nuclei rurali della salita di Bette

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

*Rilevanza/integrità/criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

## 4.2 Tessuto edificato tra i Roj e Loreto

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

*Rilevanza/integrità/criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

## 4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello

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

*Rilevanza/integrità/criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

#### 4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia

Si estende tra le diverse quote altimetriche di viale Maloggia e di Mera, ampliandosi in direzione del nucleo storico dell'Oltremera. A parte due porzioni di “area di antica urbanizzazione” sono prevalentemente moderne.

##### *Rilevanza/integrità/criticità*

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

##### *Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

#### 4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera

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

##### *Rilevanza/integrità/criticità*

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

##### *Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

#### 4.6. Nucleo urbano di Chiavenna

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

##### *Rilevanza/integrità/criticità*

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

##### *Obiettivi di qualità paesaggistica*

- Salvaguardare i caratteri costruttivi peculiari del patrimonio costruito e del sistema urbano antico, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici:

- redazione di apposite modalità di intervento per il "centro antico" e le "area di antica urbanizzazione",
- Valorizzazione delle antiche mura della città

#### 4.7. Raschi

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

##### *Integrità / rilevanza / criticità:*

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

##### *Obiettivi di qualità paesaggistica:*

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

#### 4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto

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

*Integrità / rilevanza / criticità*

Il lungo fiume presenta puntuali situazioni di degrado legate a strutture produttive recenti.

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

5. Margine tra fondovalle e versante di Uschione

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

## 5.1 Marmitte dei giganti

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

*Integrità / rilevanza / criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

- Tutelare i nuclei di crotti e l’architettura rurale
  - riconoscimento dei nuclei di crotti e loro perimetrazione,
  - redazione di apposite modalità di intervento per i “nuclei di crotti” e per gli edifici rurali sparsi.

## 5.2. Fascia dei nuclei di crotti

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

*Integrità / rilevanza / criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

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

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

### *Integrità / rilevanza / criticità:*

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

### *Obiettivi di qualità paesaggistica:*

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

## 7. Sistema dei boschi produttivi e protettivi di Uschione

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

### *Rilevanza/integrità/criticità*

I castagneti sono in gran parte in stato di abbandono spesso accompagnato da una mescolanza con le specie arboree spontanee. Il sistema terrazzato subisce la progressiva perdita degli elementi che lo costituiscono a causa dell'abbandono dei processi economici e produttivi legati alla cura e alla manutenzione del bosco.

I nuclei di crotti sono elementi rilevanti che, assieme all'architettura rurale presentano spesso una condizione di abbandono.

### *Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

## 8. Uschione e la sua piana

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

### 8.1. Nuclei edificati di Uschione

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

### *Integrità / rilevanza / criticità*

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

### *Obiettivi di qualità paesaggistica*

- Rafforzare la rilevanza dell'edificato di Uschione, tutelare i caratteri costruttivi che contribuiscono a creare

un quadro ambientale notevole, favorire buone pratiche di uso e ri-uso degli edifici.

- riconoscimento di Uschione come “nucleo rurale di antica formazione”
- redazione di apposite modalità di intervento per i “nuclei rurali di antica formazione”

## 8.2. Prati di Uschione

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

*Integrità / rilevanza / criticità*

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

*Obiettivi di qualità paesaggistica*

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

## 9. Sistema alpino del versante di Uschione

Ambito di elevata naturalità, tipico delle fasce altitudinali superiori. Il sistema raggiunge quote modeste di circa 1500 metri. L'ambiente alterna principalmente pascoli a boschi di conifere, con alcuni episodi di architettura rurale legata al sistema degli alpeggi.

*Rilevanza/integrità/criticità*

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

I passaggi ricognitivi e interpretativi hanno definito una carta di sintesi della sensibilità paesaggistica, che riconosce a Chiavenna una sensibilità/vulnerabilità media elevata, come meglio richiamato dalla tavola.

La carta è un primo, importante indicatore per valutare l'efficacia delle scelte attivate e il raggiungimento degli obiettivi nella fase di monitoraggio che accompagnerà la vita del piano.

## Art.12 Classi di sensibilità paesaggistica e valutazione dei progetti

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

- **Classe V - sensibilità molto elevata**  
sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  1. Sistema alpino del versante di Pianazzola
  - 3.2. Sistema rurale dei terrazzamenti del versante di Pianazzola
  - 4.6. Nucleo urbano di Chiavenna
  6. Sistema di pertinenza fluviale di Liro, Mera e loro confluenza
  - 8.1. Nuclei edificati di Uschione
  9. Sistema alpino del versante di Uschione
- **Classe IV sensibilità elevata;**  
sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  2. Sistema dei boschi produttivi e protettivi del versante di Pianazzola
  - 3.1. Nucleo di Pianazzola
  - 3.3. Terrazzamenti della salita di Bette
  - 3.4. Terrazzamenti di san Carlo e Campedello

- 4.5. Sistema degli insediamenti produttivi della sinistra Mera
- 4.8. Tessuto edificato tra Mera e Alpetto
- 5.1. Marmitte dei Giganti
- 5.2. Fascia dei nuclei dei Crotti
- 7. Sistema dei boschi produttivi di Uschione
- 8.2. Prati di Uschione
- **Classe III sensibilità media;**  
sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  - 4.1. Nuclei rurali della salita di Bette
  - 4.2. Tessuto edificato tra Roj e Loreto
  - 4.3. Tessuto edificato di San Carlo e Campedello
  - 4.4. Tessuto edificato tra Mera e viale Maloggia
- **Classe II sensibilità bassa;**  
sono così classificati i seguenti ambiti e sub-ambiti:
  - 4.7. Raschi

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

Il Documento di Piano identifica nella tavola DP 3, anche in attuazione agli indirizzi del PTCP, gli elementi costitutivi del paesaggio fornendo una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi. La classificazione è un riferimento per gli altri documenti del PGT ed in particolare per il Piano delle Regole, che può introdurre disposizioni prescrittive per le aree e indirizzi progettuali per gli interventi edilizi.

### **Art.13 Ambiti di elevata naturalità**

In applicazione alle norme contenute nel Piano Paesaggistico Regionale relativamente agli ambiti di elevata naturalità e in attuazione ai contenuti di cui all'art. 7 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di coordinamento della provincia di Sondrio, Il Piano di Governo del Territorio stabilisce Tavole DP 2 e DP4, un limite relativo agli ambiti di elevata naturalità, in base agli studi di maggior dettaglio contenuti nel PGT stesso, in continuità con la normativa introdotta dal PRG vigente.

### **Art.14 Tavola dei vincoli**

Il Documento di piano riporta nelle tavole DP 2a e DP 2b 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. La tavola dei vincoli del Piano delle Regole dettaglia con maggior precisione il sistema vincolistico esistente.

### **Art.15 Vincoli e tutele derivanti da disposizioni legislative**

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

1. *Zona vincolata per la protezione delle bellezze naturali*

Per le aree comprese all'interno di tale perimetro valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004.

## *2. Territorio alpini*

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

## *3. Territori contermini ai fiumi*

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

## *4. Aree soggette a vincolo idrogeologico*

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

## *5. Edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (ex 1089/39)*

Per le opere da eseguirsi in zone od in edifici sottoposti ai vincoli di cui al D. Lgs. 42/2004, il rilascio del Permesso di Costruire è sempre subordinato alla preventiva approvazione del progetto da parte dalle competenti sovrintendenze e comporta l'impegno del richiedente all'integrale conservazione degli elementi architettonici e murari autentici, noti e ritrovabili, sia interni che esterni.

Gli edifici e i beni individuati sono di seguito elencati:

- 1- *avanzi del castello medioevale vincolo del 22/03/30 PROG. A.V.35*
- 2- *casa con portale in via P. Bossi*
- 3- *casa con portale in via P. Bossi 9 ora 15-17 PROG A.V. 183 del 09/09/1937*
- 4- *casa con portale in via C. Pedretti 30 (prima via Roma 30) PROG A.V. 178 del 02/09/1937*
- 5- *casa con portale in via C. Pedretti 2-4-6 PROG A.V. 245 del 02/02/1961*
- 6- *castello o palazzo Balbiani vincolo del 22/12/1948 PROG A.V. 36*
- 7- *chiesa di s. Maria di Loreto vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 33*
- 8- *chiesa parrocchiale di San Lorenzo con annesso oratorio dell'Addolorata (DM 26/06/56) vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 32 e vincolo del 06/03/1912 PROG A.V. 34*
- 9- *colle detto del paradiso con gli avanzi delle antiche costruzioni vincolo del 25/03/1930 PROG A.V. 144*
- 10- *ex chiesa di S. Antonio: vincolo del 02/04/1951 PROG A.V. 180*  
*conventino: vincolo del 05/05/1987 PROG A.V. 186*
- 11- *Palazzo di via Dolzino vincolo del 24/11/1937 PROG A.V. 180*  
*vincolo del 02/04/1951 PROG A.V. 187 palazzo salis*
- 12- *Palazzo di via Dolzino*
- 13- *Casa di via Dolzino 32 ora 103 PROG A.V. 173 del 19/11/1959*
- 14- *Casa di via Dolzino 65 ora 66 PROG A.V. 189 del 11/09/1937*
- 15- *Palazzo di via Dolzino*
- 16- *Casa di via Dolzino*
- 17- *Palazzo di via M. Quadrio PROG A.V. 184 del 14/06/1982*
- 18- *fontana di p.zza S. Pietro vincolo del 20/01/1956 PROG A.V. 200*
- 19- *fontana di p.zza Crollanza vincolo del 26/01/1956 PROG A.V. 201*
- 20- *fontana di p.zza Pestalozzi vincolo del 26/01/1956 PROG A.V. 202 A.V. 309 del 26/01/1956*

- 21- torre delle mura medioevali (DM 30/06/61) vincolo del 09/09/37 PROG. A.V.182
- 22- porta di S. Maria (non vincolo in SOVRINTENDENZA)
- 23- casa di via Pedretti 40-42 44 PROG A.V. 253 del 13/12/1960
- 24- casa di via Pedretti PROG A.V. 251 del 14/01/1961
- 25- casa di p.zza Pestalozzi 22 PROG A.V. 254 del 07/09/1962
- 26- casa di via Pedretti 16 PROG A.V. 249 del 28/02/1961
- 27- casa di p.zza S. Pietro vincolo del 23/05/1961 PROG A.V. 247 e vincolo del 13/06/1961 PROG A.V. 248 ex convento delle agostiniane
- 28- casa di p.zza S. Pietro PROG A.V. 248 del 13/06/1961 e A.V. 276 del 06/08/1980 palazzo pretorio
- 29- casa di via Pedretti 10 PROG A.V. 246 del 14/01/1961
- 30- Casa di via Dolzino 58 ora 75-77 (facciata settecentesca) PROG A.V. 252 del 07/09/1962
- 31- casa con portale in via Bossi 7 ora 13 PROG A.V. 185
- 32- Facciate tardo cinquecentesche dell'edificio PROG A.V. 267 del 15/11/1975
- 33- Casa rinascimentale di via Pedretti 7 PROG A.V. 250 + portale
- 34- Palazzo sec. XVIII via Dolzino 124 ora 27 PROG A.V. 180 del 24/11/1937
- 35- casa Perego- Aureggi già Stampa vincolo del 19/05/1986 PROG A.V. 284 via Dolzino 62 - p.zza Crollanza
- 36- chiesa ed annessi convento Cappuccini vincolo del 02/04/90 PROG A.V. 291 la portineria (fg. 16 mapp. 70) in data 19/09/2005 è stata dichiarata bene privo di interesse culturale PROG. A.V. 333
- 37- edificio p.zza Pestalozzi 16 vincolo del 29/05/90 PROG A.V. 300
- 38- edificio via Lena Perpentì 32-33 ora 8/10 PROG A.V. 319 e 325
- 39 – Scalo ferroviario di Chiavenna (Piazza Caduti per la Libertà 2-4 e Via Principe Amedeo 4 vincolo del 18/04/2017 (MIBACT-SR-LOM TUTBAP 0002350 18/04/2017)
- 40 – Casa con facciata dipinta (facciata risalente al XV secolo) sita in Via Lena Perpentì 2 – Piazza Pestalozzi nn.1 e 2 vincolo del 31/01/2022 (SR-LOM 20/01/2022 – 0000327)
- 41 – Crotto parrocchiale sito in località Pianazzola vincolo del 02/05/2016 (MIBACT-SR-LOM TUTBAP 0003325 02/05/2016)

6. Zone di rispetto (Procedimento per la tutela indiretta regolamentato dagli artt. 45-46-47 del D. Lgs 42/2004)

Il Ministero ha la facoltà di imporre delle prescrizioni per evitare che sia messa in pericolo l'integrità di beni immobili tutelati, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e decoro. In questo caso si parla comunemente di "vincolo indiretto", in quanto il provvedimento non riguarda direttamente l'immobile tutelato ma quelli immediatamente adiacenti (edifici, terreni, ecc.).

Nel territorio del Comune di Chiavenna, come riportato dall'elenco trasmesso al Comune dalla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Milano in data 25 gennaio 2007, sono presenti tre estese zone di rispetto relative ai seguenti siti:

- 42- zona di rispetto al castello detta Paradiso art. 21 ex L. 1089/39 PROG A.V. 35 del 01/03/56 e del 30/01/56
- 43- zona di rispetto alle torri delle mura medioevali PROG A.V. 182 del 30/06/61 (non compresi tutti i mappali nel perimetro esterno)
- 44- zona di rispetto della chiesa di San Lorenzo PROG A.V. 32 del 22/01/58 (non compresi tutti i mappali nel perimetro esterno)

Le aree sopra riportate sono cartografate negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

### 7. Aree a rischio archeologico

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

*Nel territorio del Comune di Chiavenna, come trasmesso al Comune dalla Soprintendenza beni archeologici della Lombardia in data 31 marzo 2012, è presente un bene con interesse archeologico particolarmente importante ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.*

*- Edificio in Piazza Castello angolo di Via Picchi con fg.18 e mapp. 22*

### 8. Riserva Regionale Marmitte dei Giganti

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

### 9. Area di rispetto cimiteriale

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

### 10. Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono inedificabili.

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

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento purché la costruzione non sopravanzi l'esistente verso il ciglio strada.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentite, oltre alle opere stradali, le seguenti opere:

- a) parcheggi, attrezzature al servizio della circolazione ed impianti di distribuzione dei carburanti con le relative opere accessorie ad esclusione di market e officine;
- b) rampe di accesso alle autorimesse, con un tratto con pendenza massima del 3% di almeno 5 m;
- c) pensiline di ingresso di edifici;
- d) recinzioni che non ostruiscano la visibilità;
- e) nell'interrato, cabine elettriche e volumi tecnici.

Nelle fasce di rispetto stradale relative alla previsione del tracciato della SS 36 tratto Gera Lario – Chiavenna, così come individuate negli elaborati del PGT valgono le misure di salvaguardia definite dall'art. 51 del PTCP.

### 11. Fascia di rispetto ferroviario

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie vige il D.P.R. 11.7.1980, n.753, dettante norme in materia di esercizio

delle ferrovie. Fatte salve le possibilità di deroga da parte dell'ente gestore del servizio ferroviario, secondo le disposizioni legislative vigenti in materia, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m. dal limite dalla più vicina rotaia.

#### **Art.16 Rete ecologica**

Il Documento di Piano identifica la rete ecologica comunale nella Tav\_DP 5\_Carta della rete ecologica, che riporta i contenuti della pianificazione sovraordinata adattandola alla scala comunale ed integrando le previsioni con nuovi elementi di carattere comunale. La rete ecologica comunale integra le previsioni sovraordinate in particolare introducendo la rete ecologica comunale riguardante le aree poste in fregio al Fiume Mera ed al torrente Liro; quest'ultima parte è il paesaggio agrario tradizionale delle Giavere che, partendo dal confine con il comune di San Giacomo Filippo, costeggia il torrente Liro sino alla confluenza con il fiume Mera. Anche la parte delle Giavere del Nera, poste in fregio al fiume, sono state inserite nella rete ecologica comunale. Le aree agricole costituiscono un ulteriore elemento di mantenimento della naturalità ecosistemica del Comune e riguardano in particolare sia il versante, che dalla frazione Pianazzola si estende fino al confine comunale che quello opposto comprendente la frazione Uschione.

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 TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE**

#### **Art.17 Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione**

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di trasformazione sono quelli definiti delle norme del Piano delle Regole.

Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione le modalità di intervento sono regolamentate dal Piano delle Regole.

La quantificazione della dotazione di parcheggi privati o da asservire 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.

La destinazione d'uso principale indicata nelle schede degli ambiti, deve essere garantita in una percentuale non inferiore al 50%.

Le schede relative agli ambiti di trasformazione di rigenerazione sono riportate nell'allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione.

#### **Art.18 Ambiti di trasformazione**

Il Documento di Piano identifica nella tavola 6a, 6b, gli ambiti di trasformazione riguardanti l'insieme delle aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 2 lettera e) dell'art. 8 legge 12/2005. L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire con un piano attuativo di iniziativa privata o, dove sono già presenti le urbanizzazioni, attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato. (DGR n. VIII/8138 /2008).

L'attuazione degli ambiti di trasformazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi

attuative; lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero Ambito di trasformazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.

Nelle schede inserite nello specifico allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione, sono identificati gli ambiti di trasformazione individuati come sopra indicato, con la relativa normativa di riferimento.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di trasformazione 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 trasformazione riportati nelle tavole Tav\_6a 6b\_Tavole 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.
  - Modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione anche in aumento al solo scopo di far coincidere l'ambito con i confini catastali di proprietà nel limite massimo previsto nel punto precedente.
  - Incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20 % per l'utilizzo dei diritti edificatori.
  - Modifiche alle indicazioni riguardanti gli schemi grafici contenuti nelle schede degli ambiti che costituiscono soltanto una indicazione di massima dello sviluppo, mantenendo gli allineamenti proposti.
- Negli ambiti di trasformazione, dove previsto esplicitamente nella scheda, è consentito un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale fino ad un massimo del 30%, destinando le superfici aggiuntive alla realizzazione di alloggi destinati all'edilizia convenzionata; la convenzione prevede costi di vendita degli alloggi e/o canoni massimi di locazione stabiliti in accordo con il Comune.

#### **Art.19 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Il Documento di piano identifica nelle tavole 6a, 6b, ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi del comma 2 lettera e quinquies dell'art. 8 della l.r. 12/2005. Le modalità di attuazione sono riportate nelle schede degli ambiti di cui all'allegato All. SA. L'attuazione degli ambiti di rigenerazione urbana può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative; lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero Ambito di rigenerazione urbana garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di rigenerazione urbana 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 trasformazione riportati nelle tavole 6a e 6b\_Carta delle previsioni di piano, nel limite massimo del 10 % in aumento o in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.
- Modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione anche in aumento al solo scopo di far coincidere l'ambito con i confini catastali di proprietà nel limite massimo previsto nel punto precedente.
- Incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20 % per l'utilizzo dei diritti edificatori.

## PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

### TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art.20 Contenuti ed elaborati costitutivi

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

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. B: Relazione tecnica e catalogo dei servizi esistenti

TAV\_PS 1\_Tavola dei servizi esistenti e di progetto      Ambito urbano      scala 1:2000

#### Art.21 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.22 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 Norme di attuazione 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 Norme di Attuazione e, per quanto non in contrasto con queste, alle disposizioni del Piano delle Regole, Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali vigenti.

#### Art.23 Effetti e durata dei vincoli

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della Pubblicazione 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 già menzionato 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.

#### **Art.24 Parametri ed indici urbanistici**

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

I servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione sono indicati nella scheda dei singoli ambiti di trasformazione di cui agli art. 17-18-19 delle presenti Norme e nell' All. SA – Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione.

#### **Art.25 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 s.l.) calcolata sulla base del parametro di 150 mc. /abitante.

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

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

Nei casi consentiti dal Piano delle Regole, dal Documento di Piano o dalla normativa vigente, è ammessa, in alternativa totale o parziale alla cessione gratuita di aree per servizi, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, o comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche oppure la cessione gratuita di pari superficie di aree esterne all'ambito dello specifico intervento scelte tra quelle indicate dalla tavola PS1 del Piano dei Servizi (destinazione d'uso standard di progetto e viabilità di progetto).

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

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

#### **Art.26 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 dell'obbligo (primaria e secondaria di primo grado e i primi due anni della scuola secondaria di secondo 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 PGT, 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 PGT nelle località interessate.

#### **Art.27 Modifica delle destinazioni specifiche**

Le destinazioni specifiche riguardanti le attrezzature cimiteriali, le 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.28 Attuazione del Piano dei Servizi e attribuzione dei diritti edificatori**

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) teorico, pari a 0,20 mq/mq. attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

La cessione gratuita al comune delle aree comporta l'attribuzione dei diritti edificatori che si ottengono dalla sua applicazione e possono essere utilizzati su altro terreno edificabile, o alienati 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%.

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, posti all'interno del tessuto urbano consolidato, comporta l'attribuzione alle aree stesse di un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,33 mq/mq per superfici inferiori a m. 50 e 0,20 mq/mq per superfici superiori attraverso l'attribuzione di diritti edificatori.

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, a seguito 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.

#### **Art.29 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina**

Il Piano dei Servizi sulla Tav. PS1 ed il Piano delle Regole sulle Tavole 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:

ST1 - Attrezzature pubbliche di interesse comune

ST2 - Attrezzature private di interesse comune

ST3 - Attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale

Gli articoli 60,61 e 62 della Disciplina del Piano delle Regole definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento.

### **Art.30 Disciplina relativa alla rete ecologica comunale**

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

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

- Gli elementi della rete ecologica provinciale comprendono il nodo della riserva naturale Marmitte dei Giganti, le aree di naturalità fluviale e con una presenza marginale dei corridoi di connettività della REP collocato sul confine comunale del Comune di San Giacomo Filippo.

- Gli elementi della rete ecologica comunale riguardano i corridoi ecologici di interesse locale posti in fregio al Torrente Liro e al Fiume Mera e comprendenti le aree delle Giavere fino al confine del territorio comunale. Costituiscono parte della REC, le aree della Riserva naturale delle Marmitte dei Giganti, le aree agricole di valenza ambientale di supporto alla rete ecologica situate sulla sponda di Pianazzola e le aree dei parchi di Pratogiano e del Parco di San Fedele.

Sono inoltre parte della rete ecologica comune ai corridoi fluviali secondari del Fiume Mera riguardanti le valli Capiola, Dragonera, Pernadone e Pluviosa partendo dalla confluenza con il Mera e risalendo fino alla quota di 600 slm.

**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.**

Gli interventi da eseguirsi all'interno del sistema idrografico principale e secondario devono utilizzare, ove possibile, tecniche di ingegneria naturalistica. In caso di interventi sulle infrastrutture devono essere previste opere di mitigazione e di inserimento ambientale.

Gli interventi negli ambiti di rigenerazione di trasformazione devono prevedere in fase di progettazione urbanistica ed edilizia la possibilità di favorire la connessione delle aree ricomprese negli ambiti con la rete ecologica.

## **TITOLO III - NORME PARTICOLARI**

### **Art.31 Impianti tecnologici**

Le aree individuate nel Piano dei Servizi con questa definizione 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.32 Impianti di telecomunicazione**

Ai sensi dell'art. 4 della legge 11 maggio 2001 n° 11, gli ambiti perimetrati con apposita simbologia ▲ sulle tavole del PGT, quali zone individuate per la presenza e l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, con le modalità e nel rispetto delle normative e delle procedure contenute nella Legge sopracitata e nel Regolamento Regionale 19 novembre 2001 n° 6 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Per la definizione dei criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per la telecomunicazione e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, si rimanda all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7351 del 2001.

### **Art.33 Transitorietà dell'uso del suolo**

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente PGT con le modalità indicate all'art. 9 delle presenti Norme.

### **Art.34 Compensazione urbanistica**

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

I diritti edificatori generati dall'applicazione della normativa del PGT pre-vigente e già ottenuti alla data di adozione della presente variante generale, possono essere mantenuti e la loro utilizzazione deve rispettare i limiti previsti nelle singole zone omogenee.

## PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

#### Art.35 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_PR 1a_Tavola di progetto	Tavola generale	scala 1:10000
Tav_PR 1b_Tavola di progetto	Ambito urbano	scala 1:2000
Tav_PR 2a_Usi e modalità di intervento – Nuclei storici		scala 1:2000
Tav_PR 2b_Usi e modalità di intervento – Nucleo antico		scala 1:1000
Tav_PR 3_Carta del consumo di suolo_2014		scala 1:10000
Tav_PR 4_Carta del consumo di suolo_2023		scala 1:10000
Tav_PR 5_Tavola del bilancio ecologico		scala 1:10000
Tav_PR 6_Carta del consumo di suolo_QUALITA' DEI SUOLI LIBERI		scala 1:10000

#### Art.36 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico

In ottemperanza al disposto dell'art. 14 del DPR 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 DPR 06/06/2001 n. 380.

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

#### Art.37 Parcheggi

37.1 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 37.4.

37.2 Negli interventi di ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione della variante generale al PGT 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. Nei casi di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, la dotazione di parcheggi andrà verificata qualora la nuova destinazione d'uso ne richieda una maggior quantità.

37.3 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.

37.4 Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio, fatto salvo comunque il rispetto delle disposizioni della L. 122/1989, sono le seguenti:

- a) Per gli edifici residenziali 1/3 della SL, con un minimo di 1 mq ogni 10 mc e di n. 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
  - b) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 1 posto auto ogni 2 camere;
  - c) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo all'aria aperta, minimo 1 posto auto ogni piazzola;
  - d) per gli edifici ad uso terziario direzionale (uffici, banche), 1/1 della SL;
  - e) per gli edifici ad uso terziario – studi professionali, 1/3 della SL;
  - f) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, fino a 150 mq. di superficie di vendita, 1/2 della SL; da 150 mq. di superficie di vendita fino a 1500 mq. di superficie di vendita, 1/1 della SL;
  - g) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 1/3 della SL;
  - h) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 1/2 della SL.
- I parcheggi ad uso privato sono da ricavarsi all'interno dell'area di pertinenza.

37.5 Per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale deve essere prevista minimo un'autorimessa per ogni alloggio, ricompresa tra le dotazioni di cui al punto 37.4.

37.6 Per gli interventi di nuova costruzione deve essere previsto n. 1 posto auto per ogni unità immobiliare, di uso privato e di accesso pubblico, dotazione aggiuntiva rispetto a quanto indicato al punto 37.4, da collocarsi all'esterno della recinzione e comunque accessibili, in posizione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

La norma si applica anche per gli interventi riguardanti gli ampliamenti, i cambi d'uso ed il frazionamento di una unità immobiliare in più unità, qualora sia prevista una maggiore dotazione.

37.7 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 tranne che nei casi relativi alle nuove costruzioni.

37.8 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.38 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 PGT sono:

- Strumento urbanistico preventivo
- Intervento edilizio diretto.

**Art.39 Strumento urbanistico preventivo**

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

**Art.40 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.41 Zone di recupero**

Al fine di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente si individuano, secondo quanto previsto dalla Legge 5 agosto 1978 n° 457 (art. 27), le zone di recupero nelle zone NA-NR-CR-T1-T2-T3-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.42 Utilizzazione degli indici fondiari**

42.1 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 cononato 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 della 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, solo per i fabbricati residenziali, dividendo il volume così determinato per l'altezza di m.3 salvo che il mantenimento della SL esistente non risulti più conveniente per la proprietà.

42.2 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 cononata) 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 PGT (7 marzo 2012) indipendentemente dalle suddivisioni catastali successive.

L'area di pertinenza deve essere appositamente individuata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività o al Piano Attuativo, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature; tale atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato e sottoscritto dalla proprietà.

**Art.43 Trasferimento di Capacità Insediativa**

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie lorda 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 PGT 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 PGT), 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.

Eventuali crediti edilizi esistenti alla data di adozione del presente PGT, risultanti da accordi convenzionali e/o da capacità edificatoria residua, definitivi con atto registrato e trascritto, possono essere trasferiti, in deroga a quanto sopra previsto, negli ambiti del tessuto residenziale di recente formazione, ad esclusione della zona Verde Privato, fino al limite massimo definito per ciascun ambito. Il trasferimento della capacità edificatoria residua dovrà risultare da atto pubblico registrato e trascritto.

**Art.44 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti**

I Piani attuativi ed i Programmi Integrati di Intervento vigenti alla data di approvazione del presente PGT 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 PGT restano abrogati gli analoghi articoli di contenuto urbanistico del stsia incompatibile con le presenti Norme.

**Art.45 Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica**

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

---

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

### Art.46 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 di antica formazione

- NA Nuclei di antica formazione
- NR Nuclei rurali di antica formazione
- CR Zona dei crotti

Tessuto residenziale di recente formazione

- T1 Tessuto residenziali del crinale di Bette
- T2 Tessuto residenziali del crinale di Viale Maloggia
- T3 Tessuto residenziale di corona al centro antico
- T4 Tessuto residenziale della piana di Bette e Raschi
- T5 Tessuto residenziale delle frazioni
- T6 Verde privato

Tessuto produttivo

- T7 Tessuto produttivo esistente e/o di completamento (artigianale)
- T8 Tessuto commerciale e direzionale
- T9 Tessuto turistico ricettivo

Servizi

- ST1 Attrezzature pubbliche di interesse comune
- ST2 Attrezzature private di interesse comune
- ST3 Attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale
- T10 Aree di servizio

#### AMBITI DESTINATI ALL' ATTIVITÀ AGRICOLA

- AG1 Aree agricole di interesse paesaggistico e versanti terrazzati
- AG2 Aree agricole di interesse ambientale non trasformabili
- Ambiti agricoli strategici da PTCP

#### AMBITI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA

- Area di rispetto cimiteriale

**Art.47 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.*

47.1 DESTINAZIONI DI ZONA

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

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

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

47.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

Le unità immobiliari ubicate ai piani terra, prospicienti le Vie Carlo Pedretti, Piazza Pestalozzi, Via Dolzino, Via Paolo Bossi, Piazza Castello, Via Santa Rosalia, Vicolo San Bartolomeo e la parte iniziale della Via G.B. Cerletti sino al limite della zona a traffico limitato, aventi accesso diretto dalle stesse strade e/o con almeno una apertura sulla pubblica via, non possono subire trasformazioni ad uso diverso rispetto alla destinazione commerciale o terziaria ed è esplicitamente esclusa la destinazione residenziale o autorimessa. Non si considerano eventuali frazionamenti di unità immobiliari successivi alla data di adozione della Variante Generale. Per le autorimesse e residenze esistenti alla data di adozione della Variante Generale è possibile il mantenimento della destinazione esistente o la trasformazione in commerciale/terziario.

47.3 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

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

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità 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) di edifici di recente costruzione, l'indice di fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente, ed il rapporto di copertura verrà definito dal piano particolareggiato o dal piano di recupero e l'altezza massima non dovrà superare l'altezza dell'esistente.

47.4 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.

#### 47.5 INDIRIZZI DI TUTELA

Le tavole PR 2a e PR 2b Usi e modalità di intervento, riportano la classificazione dei fabbricati nei nuclei storici, individuando le seguenti classificazioni:

**A) Edifici antichi** - Sono edifici che esprimono in tutto o in parte la loro autenticità/integrità, intesa come la capacità di portare nel tempo i loro caratteri significativi. L'autenticità non è da intendersi come "stato perfetto", ma come esito di un processo che non è stato stravolto da logiche estrinseche. Secondo questa impostazione, un edificio anche molto trasformato nel tempo, seguendo però le logiche economiche del luogo, appare autentico e probabilmente nasconde nel suo contesto materiale una quantità di preziose informazioni che devono essere preservate.

#### **Interventi ammessi**

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- manutenzione straordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- restauro e risanamento conservativo (art. 3 del dpr 380/2001),
- ristrutturazione edilizia (art. 3 del dpr 380/2001), esclusa la demolizione e ricostruzione, nel massimo rispetto degli elementi autentici.

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

È inoltre sottoposto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio ogni intervento che comporti modifiche esterne ai fabbricati.

#### **Norme prescrittive per gli interventi**

**a** - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia chiavennasca facendo riferimento agli studi storici presenti nella letteratura;

**b** - mantenimento, ove possibile, della geometria del tetto e delle strutture; realizzazione dei manti di copertura in piatte locali, recuperando per quanto possibile, quelle esistenti, da posarsi secondo tradizione, evitando schemi regolari.

La realizzazione dei manti di copertura in piatte locali deve essere confermata dove già esistente e negli immobili in cui è possibile, per pendenze e configurazione strutturale, sostituire manti di copertura esistenti diversi dalle piatte.

Nel caso di fabbricati con tipologia di destinazione produttiva che presentano fin dalla loro costruzione, manti di copertura in tegole, è possibile confermare questa tipologia di copertura.

In ogni caso per i fabbricati situati nelle vie principali (Via Dolzino, Via Pedretti, Via Bossi, Via Santa Rosalia, Vicolo San Bartolomeo e Piazza Castello) il manto di copertura deve essere in piatte locali.

Mantenimento delle altezze di colmo e di gronda esistenti, salvo la possibilità di modeste modifiche finalizzate agli allineamenti con i fabbricati limitrofi. La parte a vista in gronda dovrà essere del tipo "esile". Mantenimento dell'aggetto delle gronde pari all'esistente o riproposizione di fattezze e dimensioni degli edifici del contesto. Conservare, ove esistente, il sistema di coronamento in lastre di pietra per il sottogronda.

Nel caso che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare preferibilmente interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione. La verifica statica deve essere comprovata da professionisti esperti dell'edilizia storica e l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato. L'eventuale realizzazione di abbaini e lucernari, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, dovrà essere limitato al minimo raggiungimento dei requisiti aeroilluminanti;

**c** - agli edifici antichi è possibile il recupero sottotetti di cui all'art. 77, senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;

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

**e** - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali, con la possibilità di riportare in luce i solai in legno e le coperture a volta attraverso la rimozione di controsoffittature recenti. Nel caso le strutture orizzontali esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare preferibilmente interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione.

Qualora ciò non fosse possibile a causa dell'eccessivo ammaloramento delle strutture o per necessità di adeguamento sismico delle stesse, l'eventuale sostituzione deve essere comprovata attraverso un parere tecnico strutturale asseverato e le modifiche strutturali non devono comportare differenti quote di impostazione rispetto all'esistente, ciò anche per garantire la conservazione delle partiture delle facciate.

**f** - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali. L'eventuale adeguamento tecnologico necessario (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica; le modifiche al sistema distributivo orizzontale (muri, tavolati e solai) devono contenersi nei limiti richiesti dall'adeguamento funzionale e nel rispetto delle strutture da conservare (volte, solai, tetti, finestre, ecc.);

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

**h** - conservazione delle facciate esterne e delle corti interne e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali o altri elementi di riconosciuto interesse previa indagine stratigrafica. È possibile realizzare modeste modifiche alle aperture nelle corti interne e nelle facciate non prospicienti le vie principali (Via Dolzino, Via Pedretti, Via Bossi, Via Santa Rosalia, Vicolo San Bartolomeo e Piazza Castello) e l'apertura di piccole finestre finalizzate al miglioramento dei rapporti areo illuminanti.

**i** - mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc.

**l** - conservazione di ballatoi in legno, ringhiere, logge ecc. caratterizzanti il fabbricato;

**m** - mantenimento di massima dei serramenti e dei sistemi di oscuramento antichi; preferire l'intervento di miglioramento e restauro (inserimento di vetrocamera su telai esistenti, ecc.) piuttosto che la rimozione/sostituzione. Qualora ciò non fosse possibile a causa dell'eccessivo ammaloramento, i nuovi serramenti dovranno essere in legno riproponendo il disegno dei serramenti di foggia tradizionale.

**n** - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);

**o** - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto. Preferire la coibentazione dei sottotetti realizzata all'estradosso dell'ultima soletta.

**B) Edifici trasformati** - Sono edifici in cui le trasformazioni hanno inciso del tutto o in parte sui caratteri di autenticità/integrità. Tuttavia è possibile individuare alcuni elementi di autenticità residuale (strutture murarie, cantine interrato, ecc.) che è necessario tutelare e conservare.

#### **Interventi ammessi**

Rientrano nelle seguenti categorie:

- manutenzione ordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- manutenzione straordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- restauro e risanamento conservativo (art. 3 del dpr 380/2001)
- ristrutturazione edilizia (art. 3 del dpr 380/2001), esclusa la demolizione e ricostruzione, nel rispetto degli elementi autentici.

È inoltre sottoposto a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio ogni intervento che comporti modifiche esterne ai fabbricati.

#### **Norme prescrittive per gli interventi**

**a** - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia chiavennasca facendo riferimento agli studi storici presenti nella letteratura;

**b** - mantenimento, ove possibile, della geometria del tetto e delle strutture; realizzazione dei manti di copertura in piatte locali o similari.

La realizzazione dei manti di copertura in piatte locali o similari deve essere confermata dove già esistente e negli immobili in cui è possibile, per pendenze e configurazione strutturale, sostituire manti di copertura esistenti.

Mantenimento delle altezze di colmo e di gronda esistente, salvo la possibilità di modeste modifiche finalizzate agli allineamenti con i fabbricati limitrofi; per gli edifici isolati è possibile la modifica delle altezze di gronda e di colmo finalizzate alla realizzazione delle coibentazioni, nel limite massimo di cm 30.

La parte a vista in gronda dovrà essere del tipo "esile".

Mantenimento dell'aggetto delle gronde pari all'esistente o riproporre fattezze e dimensioni degli edifici del contesto. Conservare, ove esistente, il sistema di coronamento in lastre di pietra per il sottogronda. Nel caso che le strutture lignee di copertura esistenti non possano garantire un adeguato livello prestazionale, realizzare preferibilmente interventi di miglioramento piuttosto che di rimozione/sostituzione; l'eventuale rimozione/sostituzione deve essere motivata da un parere tecnico asseverato.

**c** - agli edifici trasformati è possibile il recupero sottotetti di cui all'art. 77, senza aumento volumetrico e di altezza del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio. Se previste, le nuove aperture e le modificazioni delle strutture devono essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio;

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

**e** - conservazione delle strutture portanti orizzontali e verticali antiche, con la possibilità di riportare in luce i solai in legno e le coperture a volta attraverso la rimozione di controsoffittature recenti. Nel caso si ritenga che le strutture orizzontali antiche non possano garantire un adeguato livello prestazionale, è possibile sostituire gli elementi strutturali orizzontali nel rispetto dell'impianto del fabbricato;

**f** - mantenimento dei collegamenti interni orizzontali e verticali. L'eventuale adeguamento tecnologico necessario (scale, ascensori, spazi di distribuzione e di disimpegno, ecc.) dovrà avvenire contenendo al minimo la perdita di materia storica; conservazione dei solai a volta;

- g** - l'inserimento di impianti tecnici e igienico sanitari deve avvenire nel rispetto della materia storica;
- h** - conservazione delle facciate esterne e delle corti interne e della loro partitura, con la possibilità di mettere eventualmente in luce decorazioni pittoriche originali o altri elementi di riconosciuto interesse;
- i** - mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali, stipiti, ecc.;
- l** - conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi, ecc.);
- m** - gli interventi per il contenimento del consumo energetico non devono comportare la perdita di elementi tecnologici antichi. Non è consentita la realizzazione di cappotti esterni, né di coibentazioni esterne tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto.

#### Norma particolare per gli edifici trasformati.

Vista la diversa tipologia dei fabbricati trasformati, qualora attraverso una relazione tecnica e storica si dimostri che le trasformazioni avvenute hanno comportato uno stravolgimento della struttura del fabbricato originale, è consentito attraverso un piano di recupero, un intervento di ristrutturazione che superi le prescrizioni relative ai punti precedenti che divengono soltanto orientativi, purché l'intervento rimanga all'interno delle misure complessive delle facciate e del tetto del fabbricato, anche con modifiche alle strutture orizzontali.

L'intervento è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

La norma non è applicabile agli immobili affacciati sulle vie principali del centro storico (Via Pedretti, Via Dolzino, Via Santa Rosalia, Via Bossi, Vicolo San Bartolomeo) per i quali prevalgono le misure di conservazione indicate nel paragrafo precedente.

**C) Edifici di recente costruzione** - Si tratta di edifici non ancora storicizzati, realizzati o riedificati dopo la Seconda Guerra Mondiale.

#### **Interventi ammessi**

Mediante procedimento edilizio diretto sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (art. 3 del dpr 380/2001),
- manutenzione straordinaria (art. 3 del dpr 380/2001),
- restauro e risanamento conservativo (art. 3 del dpr 380/2001)
- ristrutturazione edilizia (art. 3 del dpr 380/2001)
- sostituzione edilizia

La ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia sono sottoposte a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

#### **Norme prescrittive per gli interventi**

La sostituzione edilizia deve essere adeguatamente motivata e giustificata da un miglioramento dell'edificio in termini di prestazioni energetiche e di adeguato inserimento nel contesto ambientale e deve essere realizzata attraverso l'approvazione di un piano di recupero.

La riedificazione può coincidere con il sedime originario dell'edificio, utilizzando soluzioni architettoniche e materiali edilizi preferibilmente tipici dell'architettura locale; nel caso in cui vengano modificati la sagoma ed il sedime esistenti dovrà essere posta particolare attenzione al contesto storico circostante, salvaguardando visuali sensibili, beni vincolati o elementi architettonici di pregio e mantenendo le altezze massime di gronda e di colmo esistenti, salvo la possibilità di modeste modifiche finalizzate agli allineamenti con i fabbricati limitrofi.

Gli interventi devono sempre rispettare la tipologia architettonica propria del contesto ed in particolare i

prospetti affacciati sulle vie principali (Via Dolzino, Via Pedretti, Via Bossi, Via Santa Rosalia, Vicolo San Bartolomeo) devono mantenere le caratteristiche tecniche e dimensionali delle aperture esistenti al fine di garantire un corretto rapporto con l'allineamento degli elementi architettonici della via.

È possibile il recupero sottotetti senza aumento volumetrico e di altezza massima di gronda e di colmo del fabbricato interessato e nel rispetto dei caratteri costruttivi dell'edificio, salvo la possibilità di modeste modifiche finalizzate agli allineamenti con i fabbricati limitrofi, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici isolati è possibile la modifica delle altezze di gronda e di colmo finalizzate alla realizzazione delle coibentazioni, nel limite massimo di cm 30.

La posa dei cappotti esterni è vietata nei prospetti fronteggianti le vie pubbliche.

#### 47.6 MODALITÀ D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

Le definizioni degli interventi edilizi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelle indicate dall' art. 3 del dpr 380/2001 con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi commi.

#### 47.7 NORME GENERALI PER LE CATEGORIE DI INTERVENTO

Il progetto deve essere corredato da un rilievo dettagliato, piante, prospetti e sezioni in scala adeguata e da ampia documentazione fotografica, da cui deve risultare la presenza di tutti gli elementi storico- artistico- architettonico di pregio.

#### 47.8 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.

#### 47.9 NORME PARTICOLARI

Nelle zone NA, a tutela delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche, materiche, è vietata la posa dei pannelli solari termici e fotovoltaici sui tetti dei fabbricati di antico impianto. La posa di pannelli solari e fotovoltaici sugli edifici trasformati e recenti potrà essere valutata, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, qualora non pregiudichi la percezione dalla via pubblica o da punti di vista panoramici del sistema consolidato di coperture in pietra del centro storico e con le seguenti prescrizioni:

- realizzati solo sulle coperture e posati in modo complanare ed aderente alla falda;
- accorpati in forme geometriche regolari e di superficie limitata, evitando la posa in gronda;
- colorazione simile al manto di copertura, opachi e non riflettenti.

È altresì vietata la realizzazione di nuovi terrazzi a pozzo in copertura. Previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio, qualora non sia pregiudicata la percezione dalla via pubblica o da punti di vista panoramici del sistema consolidato di coperture in pietra del centro storico, possono essere valutate soluzioni

che interessano limitate porzioni della falda di copertura e che si rendano necessarie per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

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 ml. 1,20.

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

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

**Art.48 NR – Nuclei rurali di antica formazione**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Nuclei rurali di antica formazione delle frazioni.*

**48.1 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI**

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

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

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

**48.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

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

**48.3 INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001:

- manutenzione ordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- manutenzione straordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- restauro e risanamento conservativo (art. 3 del dpr 380/2001)
- ristrutturazione edilizia (art. 3 del dpr 380/2001) nel rispetto degli elementi autentici.
- sostituzione edilizia.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione e sostituzione edilizia, previo piano di recupero o permesso di costruire convenzionato, sono ammissibili solo per gli edifici di recente costruzione (realizzati o riedificati dopo la seconda guerra mondiale) o negli altri immobili se sono presenti condizioni strutturali che non consentono il recupero, previa relazione che asseveri la precarietà dello stato strutturale.

Sono inoltre consentiti, con piano di recupero, gli interventi volti al ripristino di edifici crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza e sia mantenuto il sedime ed il volume esistente.

**48.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI**

Indice di fabbricabilità fondiaria	= Preesistente
Rapporto di copertura	= Preesistente
Altezza dell'edificio	= Preesistente

Per interventi di ristrutturazione l'indice di fabbricabilità 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 fabbricabilità fondiaria dovrà essere pari al preesistente computato come al comma precedente.

**48.5 DISTANZE MINIME**

<i>Dal ciglio stradale</i>	= Preesistente
<i>Dai confini</i>	= 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.

#### 48.6 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.

#### 48.7 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

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

Le aree di parcheggio sono quantificate e localizzate ai sensi dell'art. 37 delle presenti Norme.

#### 48.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

- a** - conservazione degli elementi architettonici peculiari dell'edilizia chiavennasca facendo riferimento alla letteratura locale;
- b** - mantenimento, ove possibile, della geometria del tetto, delle gronde in legno e delle strutture e realizzazione dei manti di copertura in piatte locali e similari, con mantenimento delle quote di gronda e di colmo, salvo la possibilità di modeste modifiche finalizzate agli allineamenti con i fabbricati limitrofi. Per gli edifici isolati è possibile la modifica delle altezze di gronda e di colmo finalizzate alla realizzazione delle coibentazioni, nel limite massimo di cm 30.
- c** – conservazione dei balconi in pietra o in legno esistenti, ringhiere, logge, conservazione di affreschi e decorazioni ed elementi caratteristici delle facciate;
- d** – conservazione della tipologia delle aperture e dei serramenti e oscuramenti;
- e** – conservazione delle murature in pietra o con intonaco antico esistenti; nelle parti antiche non è consentita la realizzazione di cappotti esterni tali da modificare l'inserimento ambientale dell'edificio nel contesto.

Nei nuclei rurali NR è consentito il recupero sottotetti secondo le indicazioni dell'art. 77. 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, ed una relazione tecnica che riassume le caratteristiche storico e tipologiche. 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. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia sono sottoposti a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Per quanto attiene ai pannelli solari termici e fotovoltaici si fa riferimento all'art.72.2 delle presenti norme. Gli interventi devono tutelare la presenza dei chiroterri ai sensi della Legge 157/92, del DPR 357/98, del D.lgs. 152/2006, come dettato dalle Linee guida per la conservazione dei chiroterri del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del mare.

**Art.49 CR – Zona dei crotti**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Crotti storici di Pratogiano e delle frazioni*

49.1 DESTINAZIONI DI ZONA PRINCIPALI

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

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

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

49.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola e residenziale, commerciale.

49.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001:

- manutenzione ordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- manutenzione straordinaria (art. 3 del dpr 380/2001)
- restauro e risanamento conservativo (art. 3 del dpr 380/2001)
- ristrutturazione edilizia (art. 3 del dpr 380/2001) nel rispetto degli elementi autentici.

49.4 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI

Indice di fabbricabilità fondiaria = Preesistente – vedi norme particolari

Rapporto di copertura = Preesistente

Altezza dell'edificio = Preesistente

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

49.5 DISTANZE MINIME

*Dal ciglio stradale = Preesistente*

*Dai confini = Preesistente*

*Tra edifici = Preesistente*

49.6 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.

Nella zona CR è escluso il recupero dei sottotetti.

49.7 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto

Gli interventi sono soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

#### 49.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

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

- *Conservazione di balconi in pietra esistenti*
- *Conservazione di affreschi e decorazioni*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia delle aperture*
- *Mantenimento della tradizionale tipologia dei serramenti e oscuramenti*
- *Ringhiere e parapetti in ferro di tipologia tradizionale*
- *Conservazione della muratura in pietra o in raso pietra*
- *Orditura e gronde in legno*
- *Obbligo di conservare il "sorel" esistente*

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.

Il progetto deve prevedere la conservazione degli elementi rilevati e la metodologia di intervento e di restauro applicata.

Nelle zone CR, a tutela delle caratteristiche architettoniche, paesaggistiche, materiche, è vietata la posa dei pannelli solari termici e fotovoltaici.

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

#### 49.9 NORME PARTICOLARI PER I CROTTI DI PRATOGIANO

Il comparto dei Crotti di Pratogiano rappresenta una realtà unica dal punto di vista storico insediativo e la conservazione delle caratteristiche tipologiche costruttive un obiettivo irrinunciabile.

A tal fine ogni intervento deve essere orientato alla conservazione ed al ripristino dell'impianto originario e delle caratteristiche costruttive e materiche dei singoli manufatti, conservando e restaurando gli intonaci e le eventuali decorazioni presenti, la tipologia delle aperture, la tipologia costruttiva dei tetti ed il manto di copertura in piatte locali.

La conservazione riguarda gli elementi architettonici peculiari dell'edilizia rurale chiavennasca e dei crotti facendo riferimento alla *Guida per la qualità degli interventi sull'architettura rurale* realizzata da Regione Lombardia, Comune di Chiavenna e Consorzio di promozione turistica della Valchiavenna, alla pubblicazione *I Crotti della Valchiavenna*, progetto Interreg IIIA e all'*Indagine per la conservazione programmata e la valorizzazione dei crotti di Pratogiano*.

#### **Norme prescrittive per gli interventi**

- Obbligo di conservare il "sorel" esistente;
- Mantenimento della geometria originaria del tetto e del manto di copertura in piatte locali, con restauro delle strutture esistenti o sostituzione delle parti ammalorate con tipologia simile a quella esistente;
- Consolidamento statico e in caso di necessità nuovi interventi strutturali con l'utilizzo di tecnologie compatibili;
- Possibilità di inserimento di impianti tecnologici e igienico sanitari nel rispetto dell'impianto storico del fabbricato;

- Conservazione delle facciate esterne e della loro partitura con la possibilità di mettere in luce decorazioni pittoriche originali;
- Mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali, stipiti;
- Conservazione delle aree di pertinenza esterne valorizzando gli elementi costruttivi originali quali panche, tavoli ed elementi costitutivi delle aree di pertinenza.

**Art.50 T1 - Tessuto residenziale del crinale di Bette**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti posti lungo l'asse di via Carducci e di via Don Pietro Buzzetti, dove è presente un'edificazione a cortina formata per lo più da fabbricati isolati parte dei quali a destinazione rurale.*

50.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

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

50.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

50.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia

50.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- |                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| - Indice di edificabilità fondiaria: | IF - mq/mq. esistente                |
| - Indice di copertura:               | Ic - 30%, esistente se maggiore      |
| - Altezza dell'edificio:             | ml. 13,50, esistente se maggiore     |
| - Indice di permeabilità:            | IPT/IPF - 40%, esistente se maggiore |
| - Numero piani abitabili fuori terra | 3                                    |

50.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	ml. 10,00
Dai confini:	ml. 5,00
Dal confine stradale:	ml. 5,00

50.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

50.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 74 e 75 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle presenti Norme.

Ai fini dell'applicazione dell'adeguamento edilizio funzionale e/o delle norme relative alla perequazione, possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente.

In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.

È consentito il recupero dei sottotetti. Come previsto all'art. 77 delle presenti norme.

#### 50.8 NORME RELATIVE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Gli edifici sparsi storicizzati, realizzati o edificati antecedentemente la Seconda Guerra Mondiale sono soggetti ad una particolare tutela in applicazione della seguente normativa.

Il progetto di intervento deve prevedere un rilievo dettagliato delle caratteristiche costruttive con evidenziati gli elementi architettonici di maggior pregio e le modalità della loro conservazione in particolare riferiti a:

- Impianto strutturale e tipologia architettonica;
- Geometrie del tetto e delle strutture e dei manti di copertura esistenti;
- Facciate esterne e loro partitura con la messa in luce di eventuali decorazioni pittoriche originali;
- Mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali e stipiti;
- Mantenimento delle tipologie di apertura e dei serramenti.

Eventuali edifici storicizzati che presentano oggettive caratteristiche di degrado strutturale evidenziato da parere tecnico asseverato, e/o paesaggistico ambientale e privi di elementi architettonici di pregio, possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione, previo parere vincolante della Commissione.

Gli interventi sono assoggettati a parere della Commissione per il Paesaggio.

#### 50.9 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del Documento di Piano ed all'art. 45 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T1- Tessuto residenziale del Crinale di Bette, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, fino ad un incremento non superiore al 20% della SL esistente, con la possibilità di derogare i parametri relativi e gli indici urbanistici di cui al punto 50.4.

**Art.51 T2 - Tessuto residenziale del crinale di Viale Maloggia**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Si tratta dell'edificazione con caratteristiche di media ed alta densità, comprese tra viale Maloggia e via Ezio Vanoni*

51.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

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

51.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

51.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

51.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,50 \*
- Indice di copertura: Ic - 30%
- Altezza dell'edificio: ml. 13,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 40%
- Numero piani abitabili fuori terra 3

\*salvo indicazioni puntuali riportate nella tavola di progetto

51.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	ml. 10,00
Dai confini:	ml. 5,00
Dal confine stradale:	ml. 5,00

51.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

51.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 74 e 75 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle presenti Norme.

Ai fini dell'applicazione dell'adeguamento edilizio funzionale e/o delle norme relative alla perequazione, possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite

mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente.  
In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.  
È consentito il recupero dei sottotetti come previsto all'art. 77 delle presenti norme.

#### 51.8 NORME RELATIVE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Gli edifici sparsi storicizzati, realizzati o edificati antecedentemente la Seconda Guerra Mondiale sono soggetti ad una particolare tutela in applicazione della seguente normativa.

Il progetto di intervento deve prevedere un rilievo dettagliato delle caratteristiche costruttive con evidenziati gli elementi architettonici di maggior pregio e le modalità della loro conservazione in particolare riferiti a:

- Impianto strutturale e tipologia architettonica;
- Geometrie del tetto e delle strutture e dei manti di copertura esistenti;
- Facciate esterne e loro partitura con la messa in luce di eventuali decorazioni pittoriche originali;
- Mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali e stipiti;
- Mantenimento delle tipologie di apertura e dei serramenti.

Eventuali edifici storicizzati che presentano oggettive caratteristiche di degrado strutturale evidenziato da parere tecnico asseverato, e/o paesaggistico ambientale e privi di elementi architettonici di pregio, possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione, previo parere vincolante della Commissione.

Gli interventi sono assoggettati a parere della Commissione per il Paesaggio.

#### 51.9 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del Documento di Piano ed all'art. 45 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T2- Tessuto residenziale del crinale di viale Maloggia, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 20% con la possibilità di derogare i parametri relativi e gli indici urbanistici di cui al punto 51.4.

**Art.52 T3 - Tessuto residenziale di corona al centro antico**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti di coronamento del centro antico e della zona di Reguscio e Tanno riguardanti insediamenti realizzati nella seconda metà del '900.*

52.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

*Il tessuto T3 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

52.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

52.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

52.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,50\*
- Indice di copertura: Ic - 30 %
- Altezza dell'edificio: ml. 13,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 40%
- Numero piani abitabili fuori terra 4

\*salvo indicazioni puntuali riportate nella tavola di progetto

52.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00

52.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

52.7 NORME PARTICOLARI

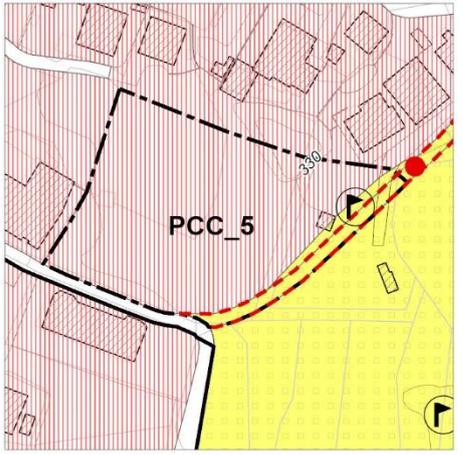
Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 74 e 75 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle presenti Norme.

Ai fini dell'applicazione dell'adeguamento edilizio funzionale e/o delle norme relative alla perequazione, possono essere computate distanze tra edifici, dal ciglio strada e dai confini inferiori a quelle sopra definite

mediante predisposizione di apposito Piano di Recupero redatto ai sensi della legislazione vigente.  
In questo caso valgono le distanze minime stabilite dal Codice Civile.  
È consentito il recupero dei sottotetti come previsto all'art. 77 delle presenti norme.

### 52.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

PCC_5	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 5, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso previa predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005 o monetizzazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale</li> <li>- Realizzazione della strada inserita nel PCC e cessione gratuita delle aree necessarie</li> </ul> <p>Superficie territoriale 3.337 mq.</p>	

### 52.9 NORME RELATIVE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Gli edifici sparsi storicizzati, realizzati o edificati antecedentemente la Seconda Guerra Mondiale sono soggetti ad una particolare tutela in applicazione della seguente normativa.

Il progetto di intervento deve prevedere un rilievo dettagliato delle caratteristiche costruttive con evidenziati gli elementi architettonici di maggior pregio e le modalità della loro conservazione in particolare riferiti a:

- Impianto strutturale e tipologia architettonica;
- Geometrie del tetto e delle strutture e dei manti di copertura esistenti;
- Facciate esterne e loro partitura con la messa in luce di eventuali decorazioni pittoriche originali;
- Mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali e stipiti;
- Mantenimento delle tipologie di apertura e dei serramenti.

Eventuali edifici storicizzati che presentano oggettive caratteristiche di degrado strutturale evidenziato da parere tecnico asseverato, e/o paesaggistico ambientale e privi di elementi architettonici di pregio, possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione, previo parere vincolante della Commissione.

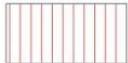
Gli interventi sono assoggettati a parere della Commissione per il Paesaggio.

### 52.10 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del Documento di Piano ed all'art. 45 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T3- Tessuto residenziale di corona al centro antico, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 20% con la possibilità di derogare i parametri relativi e gli indici urbanistici di cui al punto 52.4.

**Art.53 T4 - Tessuto residenziale della piana di Bette e Raschi**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Le zone così individuate sono costituite da aree consolidate a bassa e media densità edilizia localizzate a sud dell'area urbana centrale; esse comprendono aree quasi esclusivamente la destinazione residenziali perlopiù connotate da edifici su lotto di piccole o medie dimensioni (villette, edifici a schiera, piccoli condomini) contraddistinta da linguaggi architettonici ed impiego di materiali eterogenei.*

53.1 DESTINAZIONI D'USO

## Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

*Il tessuto T4 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

53.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

53.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

53.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. vedi tavole di progetto
- Indice di copertura: I<sub>c</sub> - 25%
- Altezza dell'edificio: ml. 13,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 40%
- Numero piani abitabili fuori terra 4

53.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	ml. 10,00
Dai confini:	ml. 5,00
Dal confine stradale:	ml. 5,00

53.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

53.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 74 e 75 delle presenti Norme.

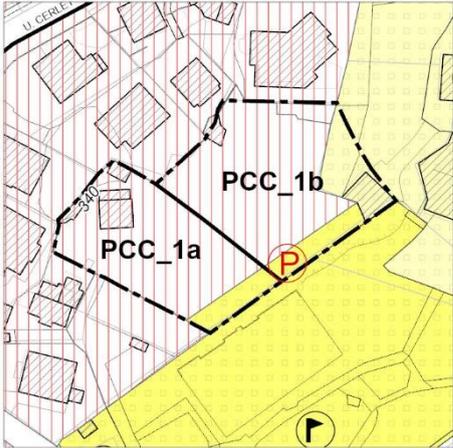
Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle presenti Norme.

È consentito un aumento del 20% della SL esistente a fronte dell'arretramento dell'edificio o del confine

del lotto per realizzare o potenziare marciapiedi, percorsi pedonali o allargamenti del sedime stradale e per permettere una corretta collocazione di reti di servizio con le modalità da definirsi in apposita convenzione approvata dall'Amministrazione comunale.

Nel caso di demolizione e nuova costruzione può essere recuperata l'intera volumetria e la SL esistenti con l'aggiunta degli eventuali incrementi generati dall'adeguamento edilizio/funzionale e/o delle norme relative alla perequazione.

### 53.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

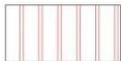
<b>PCC_1a PCC_1b</b>	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 1, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso previa predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 46 della l.r.12/2005 o monetizzazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale</li> <li>- Cessione delle aree per parcheggi pubblici e realizzazione dei parcheggi con modalità da definire nella convenzione</li> <li>- I comparti 1a e 1b possono essere sviluppati separatamente</li> </ul> <p>Superficie territoriale PCC1a 1.371 mq. Superficie territoriale PCC1b 1.796 mq.</p>	

### 53.9 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del Documento di Piano ed all'art. 45 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T4 - Tessuto residenziale della piana di Bette e Raschi, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 20% con la possibilità di derogare i parametri relativi e gli indici urbanistici di cui al punto 53.4.

**Art.54 T5 - Tessuto residenziale delle frazioni**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti di completamento del tessuto urbano edificato in epoche diversificate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei, ad esso adiacenti e correlati, sia in termini di urbanizzazione che di sensibilità paesistica.*

54.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita di tipo 1, attività ricettive, terziarie, di artigianato di servizio, attrezzature e servizi pubblici.

*Il tessuto T5 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

54.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

54.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

54.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- |                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| - Indice di edificabilità fondiaria: | IF - mq/mq. 0,33 |
| - Indice di copertura:               | Ic - 25%         |
| - Altezza dell'edificio:             | ml. 10,50        |
| - Indice di permeabilità:            | IPT/IPF - 40%    |
| - Numero piani abitabili fuori terra | 3                |

54.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	ml. 10,00
Dai confini:	ml. 5,00
Dal confine stradale:	ml. 5,00

54.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

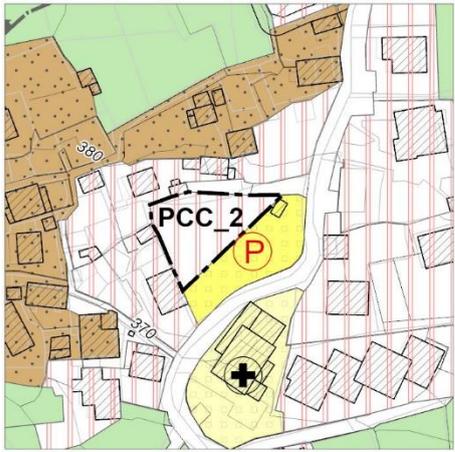
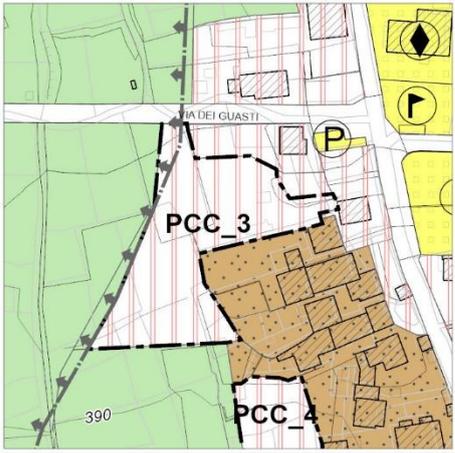
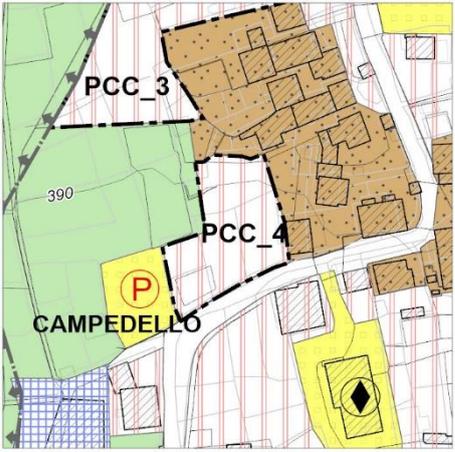
- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

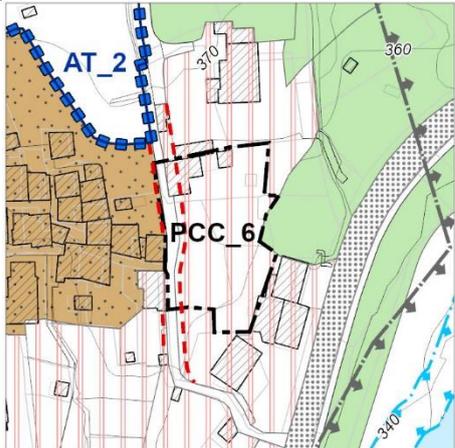
54.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 74 e 75 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle presenti Norme.

54.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

<b>PCC_2</b>	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 2, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso previa predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 46 della l.r.12/2005 o monetizzazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale</li> <li>- Cessione delle aree per parcheggio indicate nella tavola di progetto</li> </ul> <p>Superficie territoriale 467 mq.</p>	
<b>PCC_3</b>	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 3, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso previa predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 46 della l.r.12/2005 o monetizzazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale</li> <li>- Definizione delle modalità di accesso ai singoli lotti</li> </ul> <p>Superficie territoriale 1.646 mq.</p>	
<b>PCC_4</b>	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 4, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso previa predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 46 della l.r.12/2005 o monetizzazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale</li> </ul> <p>Superficie territoriale 872 mq.</p>	

PCC_6	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC 6, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso previa predisposizione di un Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti criteri generali per il convenzionamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Individuazione delle aree per servizi ai sensi dell'art. 46 della l.r.12/2005 o monetizzazione a giudizio dell'Amministrazione Comunale</li> <li>- Realizzazione della strada inserita nel PCC e cessione gratuita delle aree necessarie</li> </ul> <p>Superficie territoriale 1.208 mq.</p>	

#### 54.9 NORME RELATIVE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Gli edifici sparsi storicizzati, realizzati o edificati antecedentemente la Seconda Guerra Mondiale sono soggetti ad una particolare tutela in applicazione della seguente normativa.

Il progetto di intervento deve prevedere un rilievo dettagliato delle caratteristiche costruttive con evidenziati gli elementi architettonici di maggior pregio e le modalità della loro conservazione in particolare riferiti a:

- Impianto strutturale e tipologia architettonica;
- Geometrie del tetto e delle strutture e dei manti di copertura esistenti;
- Facciate esterne e loro partitura con la messa in luce di eventuali decorazioni pittoriche originali;
- Mantenimento degli elementi in pietra come soglie, davanzali e stipiti;
- Mantenimento delle tipologie di apertura e dei serramenti.

Eventuali edifici storicizzati che presentano oggettive caratteristiche di degrado strutturale evidenziato da parere tecnico asseverato, e/o paesaggistico ambientale e privi di elementi architettonici di pregio, possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione, previo parere vincolante della Commissione.

Gli interventi sono assoggettati a parere della Commissione per il Paesaggio.

#### 54.10 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del Documento di Piano ed all'art. 45 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona T5- Tessuto residenziale delle frazioni, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 20% con la possibilità di derogare i parametri relativi e gli indici urbanistici di cui al punto 54.4.

**Art.55 T6 – Verde privato**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Tessuto urbano che conserva elementi di verde di interesse paesistico ed ambientale.*

55.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale

Complementare o accessoria o compatibile: attività commerciale, limitatamente ai pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vicinato, attività ricettive non alberghiere, terziarie, attrezzature e servizi pubblici.

*Il tessuto T6 è assimilato alla zona B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

55.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale.

55.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammessi tutte le tipologie di intervento edilizio di cui dall'art. 3 del dpr 380/2001, con esclusione della lettera f – Ristrutturazione urbanistica.

55.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- IF – indice di edificabilità fondiaria:

È consentito un ampliamento “una tantum”, per adeguamento igienico sanitario funzionale e tecnologico fino ad un massimo pari al 20% della SL esistente e comunque non superiore a 50 mq. L'incremento è consentito ai fabbricati che non hanno già utilizzato analoga norma inserita nei precedenti strumenti urbanistici.

- Altezza dell'edificio:

L'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza preesistente.

55.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00

55.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

55.7 NORME PARTICOLARI

Nelle sole aree libere pertinenziali di fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione delle autorimesse private e dei fabbricati accessori ai sensi, rispettivamente, degli artt. 74 e 75 delle presenti Norme.

Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle presenti Norme.

---

#### 55.8 NORME RELATIVE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Agli edifici classificati nella tavola PR 2a\_Usi e modalità di intervento – nuclei storici, come edifici antichi, edifici trasformati e edifici di recente costruzione, si applica la normativa di riferimento prevista all' articolo 47.5 delle presenti norme.

#### 55.9 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

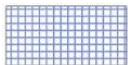
Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività, laddove possibile, vanno riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Nell'ambito riguardante Villa Giulia, posto in fregio a Viale Matteotti, è consentita la possibilità di realizzare un fabbricato destinato al ricovero di automezzi e di attrezzature a servizio del giardino aventi una superficie massima di m2 150 e di un'altezza massima di m 4.

L'intervento è soggetto a parere vincolante della commissione del paesaggio.

**Art.56 T7 - Tessuto produttivo esistente e/o di completamento (artigianale)**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti attività produttive, industriali ed artigianali esistenti che si intendono mantenere, consentendo loro anche un possibile ampliamento in quanto compatibile con il contesto urbanistico circostante.*

56.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività del settore artigianale, industriale e commerciale esistente, residenziale con un massimo di 120 mq. di SL al servizio dell'attività.

56.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività del settore commerciale tranne le attività esistenti e la vendita dei prodotti dell'azienda, attività ricettive e agricoltura.

56.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

56.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,50
- Indice di copertura: Ic – 50%
- Altezza dell'edificio: ml. 10

56.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	ml. 10,00
Dai confini:	ml. 5,00
Dal confine stradale:	ml. 5,00

56.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

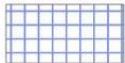
56.7 NORME PARTICOLARI

È consentita, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura.

I nuovi interventi e gli ampliamenti devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e negli aspetti materici e cromatici.

**Art.57 T8 - Tessuto commerciale e direzionale**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



Comprende le parti di territorio comunale in cui sono presenti attività industriali e commerciali e fabbricati a destinazione residenziale che si intendono mantenere.

57.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività commerciale con esercizi di vicinato e di media distribuzione, terziaria, residenziale esistente, artigianale di servizio.

57.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività agricole, artigianale non di servizio, industriale e nuovi insediamenti residenziali

57.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

57.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,50 compresa sl esistente
- Indice di copertura: Ic - 50%
- Altezza dell'edificio: ml. 8,00 sono consentite altezze superiori per impianti tecnici
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 40%

57.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici:	ml. 10,00
Dai confini:	ml. 5,00
Dal confine stradale:	ml. 5,00

57.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

57.7 NORME PARTICOLARI

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie con elementi integrati nell'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio. È consentita, in qualsiasi caso, la posa di pannelli solari e fotovoltaici in copertura. Gli interventi di ampliamento devono essere integrati e coerenti con l'edificato esistente nel linguaggio architettonico e nell'uso dei prodotti edilizi e nelle cromie. Alle attività commerciali si applica la disciplina di cui all'art. 79 delle presenti Norme.

57.8 FABBRICATI ESISTENTI

Per i fabbricati esistenti a destinazione residenziale, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, con possibile cambio d'uso verso le destinazioni ammesse.

**Art.58 T9 - Tessuto turistico ricettivo**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti destinati ad attività ricettive, esistenti e di nuovo impianto, alberghiere e non alberghiere, pubblici esercizi di alimenti e bevande di rilevanza sovracomunale.*

58.1 DESTINAZIONI D'USO

Attività ricettive, alberghiere, residenziale esistente, attrezzature e servizi pubblici esclusivamente ricettivo, attività di artigianato di servizio, terziarie e commerciali limitatamente a esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande e negozi di vicinato, attrezzature e servizi pubblici.

58.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Attività artigianali non di servizio, attività industriale, residenziale oltre a quanto previsto nel punto precedente.

58.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

58.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di edificabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,20 (compresa sl esistente)
- Indice di copertura: Ic - 40%
- Altezza dell'edificio: ml. 12,50
- Indice di permeabilità: IPT/IPF - 60%

58.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: ml. 10,00
- Dai confini: ml. 5,00
- Dal confine stradale: ml. 5,00

58.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

58.7 NORME PARTICOLARI

Sono ammesse insegne e/o installazioni pubblicitarie posizionate anche al di fuori della sagoma degli edifici, tali elementi devono essere integrati all'apparato decorativo dell'architettura dell'edificio.

58.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

Consentire la residenza esistente.

L'ambito contraddistinto dal simbolo  è destinato esclusivamente a parcheggio dell'attività ricettiva e non ha attribuito l'indice fondiario.

**Art.59 T10 – Aree di servizio**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti adibiti ai distributori di carburante*

**59.1 DESTINAZIONI D'USO**

Aree destinate agli impianti di distribuzione di carburante.

**59.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Tutte le altre destinazioni d'uso.

**59.3 INTERVENTI AMMESSI**

È consentita la realizzazione della tettoia che copre lo spazio degli erogatori di carburante e di una struttura di servizio avente superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 40 comprensiva di ufficio, servizi igienici, piccolo spazio commerciale.

È ammessa anche la installazione di attrezzature di autolavaggio.

Su di esse possono essere eseguiti tutti gli interventi finalizzati alla installazione, alla manutenzione, all'ammodernamento degli impianti di distribuzione.

**59.4 DISTANZE MINIME**

Dai confini: Codice civile

Dal confine stradale: ml. 5,00

**59.5 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

Intervento edilizio diretto.

**59.6 NORME PARTICOLARI**

Nelle aree contraddistinte con il simbolo \* collocati in zone a destinazione residenziale è possibile lo svolgimento delle attività legate ai distributori di carburante esistenti.

**Art.60 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.*

**60.1 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:

1. strutture per l'istruzione;
2. attrezzature di interesse comune e di rilevanza turistica:
  - strutture per la cultura;
  - strutture per lo spettacolo;
  - strutture di aggregazione e partecipazione;
  - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
3. servizi sociali e sanitari;
4. attrezzature sportive, ludiche ed aree a verde;
5. aree per parcheggi.

**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.

**2. Attrezzature di interesse comune e di rilevanza turistica**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente.

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.

**3. Servizi sociali e sanitari**

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.

**4. Attrezzature sportive, ludiche ed aree a verde**

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. In questo contesto è compatibile la realizzazione di spazi destinati alla sosta dei camper.

#### 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. 122/89 e alla Legge Regionale 12/05.

### 60.2 INTERVENTI AMMESSI

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

### 60.3 DISTANZE MINIME

Tra edifici: Preesistente

Dai confini: Preesistente

Dal confine stradale: 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 ml. 1,50.

### 60.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

### 60.5 NORME PARTICOLARI

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 consentiti 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.

### 60.6 NORME RELATIVE AGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO

Gli edifici di antico impianto classificati nella tavola PR 2a\_Usi e modalità di intervento – nuclei storici, si applica la norma di riferimento prevista all'articolo 47.5 delle presenti norme relativo alla zona NA, punto a) edifici di antico impianto.

---

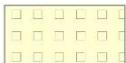
#### 60.7 AMBITI IN PROSSIMITA' DELLA STAZIONE FERROVIARIA

L'immobile situato di fianco alla stazione ferroviaria un tempo destinato allo scalo merci, è individuato quale ambito destinato ai servizi per il turismo in particolare quale luogo sede del consorzio turistico e di ricevimento dei flussi turistici con spazi destinati alla presentazione delle attività turistiche della Valchiavenna.

Il parcheggio antistante può essere potenziato realizzando un parcheggio pluripiano utilizzando il dislivello naturale verso Viale Risorgimento.

**Art.61 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.*

61.1 DESTINAZIONI D'USO

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

1. strutture per l'esercizio del culto;
2. strutture sportive;
3. aree per parcheggi.
4. Strutture turistico ricettive di associazioni, enti, cooperative sociali.

## 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.

## 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).

## 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. 122/89 e alla legge regionale 12/05.

## 4. Strutture turistico ricettive di associazioni, enti, cooperative e imprese sociali

Le aree e le strutture che offrono un servizio di ricettività, gestite da enti, associazioni, cooperative sociali, con lo scopo di garantire una forma di ricettività con costi contenuti per l'utente.

61.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001.

61.3 DISTANZE MINIME

Tra edifici: Preesistente

Dai confini: Preesistente

Dal confine stradale: 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 ml. 1,50.

#### 61.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

#### 61.5 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.

**Art.62 ST3 - Attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



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

**62.1 DESTINAZIONI D'USO**

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

1. strutture per l'istruzione di interesse sovracomunale;
2. attrezzature di interesse sovracomunale e di rilevanza turistica:
  - strutture per la cultura;
  - strutture di aggregazione e partecipazione;
  - strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità.
3. servizi sociali e sanitari (ospedale, casa di riposo);
4. strutture sportive, ricreative ed aree verdi e parco urbano.

**1. Strutture per l'istruzione di interesse sovracomunale**

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.

**2. Attrezzature di interesse sovracomunale e di rilevanza turistica**

I parametri urbanistici e gli indici di utilizzazione sono quelli funzionali alle effettive esigenze e fissati dalla legislazione vigente.

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.

**3. Servizi sociali e sanitari di interesse sovracomunale**

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 in particolare quelle, riferite alle strutture socio sanitarie quali ospedali, case di riposo.

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.

**4. Strutture sportive, ricreative ed aree verdi e parco urbano**

Le aree per spazi di uso pubblico sportivo sono realizzabili di massima per iniziativa pubblica.

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, e Federazioni sportive).

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.

## 62.2 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi dall'art. 3 del dpr 380/2001.

## 62.3 DISTANZE MINIME

Tra edifici: Preesistente

Dai confini: Preesistente

Dal confine stradale: Preesistente

Nei nuovi interventi devono essere rispettate le norme del Codice Civile.

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 sopralti sono consentiti, in caso di arretramento dal confine, alla distanza minima stabilita dall'art. 873 del Codice Civile e comunque con un minimo di ml. 1,50.

## 62.4 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

## 62.5 NORME PARTICOLARI

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.

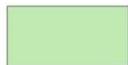
Le aree libere, in attesa della realizzazione delle strutture pubbliche, possono essere utilizzate come spazi di servizio dei fabbricati.

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 ST3 sono fatte salve le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia di opere pubbliche.

**Art.63 AG1 – Aree agricole di interesse paesaggistico e versanti terrazzati**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



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

**63.1 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 dall'art. dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457.

**63.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

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

**63.3 INTERVENTI AMMESSI**

Sono ammesse le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del dpr 380/2001, con le limitazioni dell'art. 59 e seguenti della LR 12/2005 che seguono:

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

La nuova costruzione è ammessa solo nei casi di cui agli articoli 63.10, 63.11 e 63.12 delle presenti Disposizioni Normative.

**63.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Gli indici fondiari previsti dall'art. 59 della LR 12/2005 sono utilizzabili esclusivamente per gli accorpamenti volumetrici e superficiali. Relativamente alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti si rimanda ai successivi articoli e alle limitazioni ivi individuate.

**63.5 DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale ml. 5

Dai confini ml. 5

Tra edifici ml. 10

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.

**63.6 COSTRUZIONI ESISTENTI**

Per le costruzioni residenziali esistenti, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia senza incremento di volume, ed è consentita la realizzazione di posti auto previo parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

Per i fabbricati rurali non più adibito ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale a esclusione degli edifici per i quali

sussista l'impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

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

### 63.7 MODALITA' D'INTERVENTO

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

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

### 63.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

Gli interventi sui fabbricati esistenti devono mantenere le caratteristiche tecniche dei manufatti escludendo l'impiego di forme e materiale avulsi con il contesto.

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 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 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 Regionale 12/2005.

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

### 63.9 TERRAZZAMENTI

1. Le aree riguardanti il versante terrazzato come individuate nella tavola DP4\_Carta del paesaggio e delle unità tipologiche di paesaggio, costituiscono un ambito di elevato interesse paesaggistico ed ambientale tutelato dalla normativa esplicitata nel presente paragrafo.

2. In queste aree non è ammessa la nuova edificazione e gli interventi sono soggetti a parere vincolato della Commissione per il Paesaggio. Sono consentiti i soli interventi finalizzati alla riqualificazione nell'ottica della salvaguardia ambientale e dell'utilizzazione pubblica delle aree.

È ammesso il recupero dell'edificazione sparsa esistente, solo se regolarmente autorizzata o condonata.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo mediante specifico Piano di Recupero e con presentazione di idonea relazione paesaggistica comprensiva di inserimento fotografico del progetto.

Il recupero degli edifici, fatte salve le eventuali restrizioni previste dallo studio geologico, è possibile alle seguenti condizioni:

- a) Non è consentita l'aggregazione di volumi esistenti di fabbricati singoli in un unico edificio;
- b) Le superfici interrato emergenti dal sedime del fabbricato non potranno superare il 20% della

superficie dell'edificio originario;

c) Dovranno essere conservati i terrazzamenti esistenti;

d) La sistemazione delle aree esterne, nel rispetto dei terrazzamenti esistenti, dovrà ridurre al minimo le superfici pavimentate e l'altezza massima dei muri non potrà superare m 1,50.

Non sono ammesse nuove autorimesse ma è consentita la realizzazione del posto auto esterno.

Non sono ammesse nuove recinzioni fatto salvo quelle agricole come di seguito specificato.

Dovrà essere limitata l'illuminazione esterna, nel rispetto della normativa del Piano di Illuminazione.

Sul versante terrazzato non è ammesso il posizionamento di pannelli solari a terra ma esclusivamente sulle coperture degli edifici, con soluzione in aderenza alla falda o integrati.

**3.** Nelle aree così classificate è ammessa la realizzazione di recinzioni solo in funzione di specifiche esigenze agricole da motivare in apposita relazione da allegare al progetto edilizio. Il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori prescrizioni relativamente ai materiali utilizzabili e alla forma di tali manufatti.

### 63.10 AREE DELLE GIAVERE DEL LIRO E DEL MERA

Queste aree sono destinate alla coltivazione dei fondi e non è ammessa la nuova edificazione salvo quanto indicato nei commi successivi.

Sono consentiti i soli interventi finalizzati alla riqualificazione nell'ottica della salvaguardia ambientale e dell'utilizzazione pubblica delle aree.

È ammesso il recupero dell'edificazione esistente, solo se regolarmente autorizzata o condonata, previo parere vincolante della Commissione per il Paesaggio e nel rispetto della normativa geologica.

Nelle aree poste a confine con il tessuto residenziale è possibile realizzare un manufatto destinato al ristoro (pubblico esercizio, vendita prodotti locali ecc.) e al servizio delle piste ciclabili e pedonali presenti nel contesto; la struttura può avere una superficie massima di mq. 100, realizzata su un solo piano, con l'impiego di materiali compatibili con il contesto quali pietra a vista, legno ed in genere eco-compatibili che bene si integrano nel contesto agricolo della zona. La struttura può essere realizzata anche da soggetti che non possiedono i requisiti di cui all' art. 60 della l.r. 12/2005, ed è soggetta a parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

### 63.11 REALIZZAZIONE EDIFICI PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

È consentita, ai sensi dell'Art. 62 comma 1 bis l.r. 12/2005, la realizzazione di piccoli edifici da utilizzare esclusivamente per la manutenzione del territorio rurale-boschivo, aventi la superficie massima di mq. 12, previa presentazione al comune del relativo atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente, anche ai soggetti che non possiedono i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'Art. 60 della L.R. 12/2005; la superficie minima dell'area di riferimento è pari a 500 mq.

Nel caso di realizzazione interamente interrata di detti manufatti, non è necessario disporre della superficie minima della area di riferimento sopra indicata.

Detti edifici non devono superare l'altezza massima pari a ml. 2,40, rispettare le distanze dai confini e dalle strade previste dalla normativa di zona, essere realizzati con tipologia rurale in legno o in pietra a vista.

La costruzione dei fabbricati accessori è subordinata alla rimozione delle eventuali strutture analoghe e precarie esistenti sull'area.

### 63.12 NORME PARTICOLARI

a) Nell'area contraddistinta dal simbolo  è consentito un intervento a destinazione agricola e agrituristica attraverso un permesso di costruire convenzionato e nel rispetto della seguente norma:

- Ristrutturazione con cambio d'uso dell'edificio esistente da adibire a custode della struttura o a servizio della proprietà con un possibile incremento volumetrico non superiore al 40 % del fabbricato esistente e con contestuale incremento della superficie coperta. È consentita la realizzazione di un'autorimessa privata;
  - È consentita una nuova costruzione per attrezzature a supporto del tempo libero, attività di apicoltura, castanicoltura e erbe officinali prevedendo la realizzazione delle seguenti piccole strutture, 3 bungalow a servizio delle attività agricole per ospitare le lavorazioni previste nel comparto e 1 struttura ospitante un chiosco e i servizi igienici oltre che una serra per la coltivazione dei piccoli frutti. Complessivamente le strutture di cui sopra non dovranno superare la superficie di mq. 200;
  - Nell'area è possibile prevedere spazi per alloggio tende e per la posa di strutture ludiche a servizio dei visitatori;
  - I manufatti dovranno rispettare distanze dai confini della strada di ml. 5.
- b) Nell'ambito contraddistinto dal simbolo  è possibile realizzare un fabbricato residenziale posto sopra la struttura esistente, di superficie non superiore a quella esistente e realizzata su un solo piano.
- c) Nelle aree AG1 è ammessa la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali solo se previste dal piano per la viabilità agro-silvo-pastorale (VASP). In tal caso non è necessaria la variante urbanistica per l'inserimento del tracciato.
- d) Nell'ambito contraddistinto con il simbolo  è consentita la costruzione di una tettoia di dimensioni massime pari a mq 300, con le seguenti condizioni:
- l'intervento deve essere richiesto da un soggetto avente i requisiti di cui all' art. 60 della legge 12/2005
  - il progetto deve prevedere una riqualificazione dell'intera area, con la rimozione delle eventuali strutture precarie esistenti;
  - l'intervento è soggetto ad un permesso di costruire convenzionato, con l'impegno della proprietà a garantire il mantenimento della destinazione d'uso e la non trasformabilità della struttura con destinazioni diverse da quella agricola; l'impegno convenzionale deve essere trascritto.
- e) Nelle aree situate in fregio alla Via Vanoni pertinenti a fabbricati residenziali esistenti su Via Vanoni, è consentita la realizzazione di autorimesse ai sensi della Legge 122/89, purché interamente interrato con ripristino della copertura a verde e asservite al fabbricato principale, il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per se, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari, nei limiti dimensionali massimi pari a 1 mq ogni 10 m3.  
L'intervento è soggetto a preventiva verifica di fattibilità geologica e a parere vincolante della Commissione Paesaggio.

**Art.64 AG2 - Aree agricole di interesse ambientale non trasformabili**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.*

64.1 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 dall'art. dell'art. 27 della Legge 5.8.78 n. 457.

64.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

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

64.3 INTERVENTI AMMESSI

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

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

64.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

Sono consentiti interventi soltanto sui fabbricati esistenti, con esclusione di nuove costruzioni.

- Altezza massima:

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

64.5 DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale                      ml. preesistente

Dai confini                                      ml. preesistente

Tra edifici    ml. preesistente

64.6 COSTRUZIONI ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del PGT non più adibite ad uso agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a esclusione degli edifici per i quali sussista l'impegno al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola.

Il cambio d'uso è consentito esclusivamente:

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

dette opere le necessarie future manutenzioni.

#### 64.7 MODALITA' D'INTERVENTO

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- Intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire)
- Intervento urbanistico preventivo

#### 64.8 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

- Gli interventi consentiti 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 o similari, 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 Regionale 12/2005.

#### 64.9 NORME PARTICOLARI

Nelle aree AG2 è ammessa la realizzazione di strade agro-silvo-pastorali solo se previste dal piano per la viabilità agro-silvo-pastorale (VASP). In tal caso non è necessaria la variante urbanistica per l'inserimento del tracciato.

**Art.65 Area di rispetto cimiteriale**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



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

**65.1 DESTINAZIONI D'USO**

- ampliamento degli impianti cimiteriali;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- aree a verde e attività ludico sportiva;
- 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 L. 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.

**65.2 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

**Art.66 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'azonamento, per una profondità di metri 30 a partire dalla rotaia più esterna.

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

**Art.67 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.

Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni tecniche gli assi stradali facenti parte della rete urbana sono equiparati come segue alla classificazione e definizione di cui al D.Lgs n. 285/92:

- a) Strade statali: "C – strade extraurbane secondarie": strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine".
- b) Strade comunali e provinciali "F – strada locale: strade urbane o extraurbane opportunamente ai fini di cui al comma 1 del D.Lgs. n. 285/92 non facente parte degli altri tipi di strada".

Per quanto riguarda le distanze si fa riferimento all'articolo 5 delle presenti disposizioni normative.

## TITOLO IV - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO

### Art.68 Norma generale sul paesaggio

Il territorio comunale di Chiavenna sono presenti i seguenti vincoli:

- All'art. 136 lettera c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- All'art. 136 lettera d) le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.
- all'art. 142 lettera c) in quanto 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;
- all'art. 142 lettera d) in quanto territori montani per la parte eccedente i 1600 metri sul livello del mare.
- all'art. 142 lettera f) i parchi e le riserve nazionale o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- all'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;

Il Documento di Piano ha rilevato prevalentemente un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nelle tavole "TAV\_DP3\_Carta della sensibilità paesistica dei luoghi" e "TAV\_DP5\_Carta della rete ecologica". Il Piano delle Regole in attuazione agli indirizzi contenuti nel Documento di Piano detta i seguenti criteri di riferimento relativi alle modalità di intervento sull'intero territorio comunale.

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al tessuto edilizio circostante raccordandosi con la morfologia del sito, 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 contenere in altezza 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 intercorrente tra le costruzioni ed il paesaggio a livello locale e sovralocale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi delle pendici che circondano i nuclei del paese.

- In tutto il territorio comunale si prescrive la salvaguardia e la valorizzazione dei terrazzamenti esistenti che sono individuati sulla tavola e per quelli non ricompresi nelle zone agricole si applicano comunque i dispositivi di cui all'art. 63.9 delle presenti norme.

- Le eccellenze territoriali riportate nella tavola del paesaggio DP4, in relazione alle previsioni

contenute nel PTCP, sono normate dal titolo secondo capo 3 delle norme di attuazione del PTCP e ad esse si fa riferimento per gli indirizzi di tutela.

### **Art.69 Beni culturali e archeologici**

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 PGT.

L' articolo 15 – vincoli e tutele derivanti da disposizioni legislative – delle presenti norme, elenca le tipologie di vincolo esistenti sia riferite ai vincoli di carattere generale che agli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo 42/2004, che alle aree a rischio archeologico.

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.

All'interno delle aree di rischio archeologico, individuate nelle tavole dei vincoli del Documento Di Piano, qualsiasi intervento che comporti manomissione del suolo, anche se di lieve entità, deve essere comunicato al settore archeologia della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

Dovrà essere trasmesso con un preavviso minimo di 15 giorni uno stralcio della documentazione progettuale sufficiente a valutare l'incidenza dell'intervento di scavo nel sottosuolo e comprendente una breve descrizione dell'intervento, la sua localizzazione cartografica, una planimetria ed una sezione comparativa tra stato di fatto e stato di progetto.

Qualsiasi rinvenimento di materiale di interesse archeologico o di possibile interesse archeologico nelle aree indicate a rischio e al di fuori di esse, ai sensi dell'articolo 90 del D.Lgs 42/2004, deve essere denunciato entro 24 ore alla competente Soprintendenza mantenendo inalterato lo stato dei luoghi.

### **Art.70 Tutela paesaggistica ed ambientale**

Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

La tutela paesaggistica ed ambientale si esercita mediante il recepimento e la puntuale applicazione degli indirizzi di tutela, parte I espressi dal Piano Paesaggistico (PPR) per la fascia geografica e l'unità tipologica di paesaggio di appartenenza e dal capo I del Titolo II del PTCP che tratta degli ambiti di rilevanza paesistico-ambientale.

In particolare ci si riferisce a:

- tutela e sviluppo del verde urbano;
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico ed artistico;
- prescrizioni di tutela degli ambiti di elevata naturalità;
- prescrizioni di tutela per gli ambiti di sensibilità paesistica;
- valutazione ambientale dei progetti;
- livelli e modalità di intervento che stabiliscono particolari cautele;
- disciplina per la realizzazione delle "Greenways".

#### 70.1 Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità

Gli ambiti del territorio comunale posti ad altitudine pari o superiore alla quota altimetrica di 1.600 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 (PTR).  
Le disposizioni riportate all'art. 17 succitate sono immediatamente operative.

### 70.2 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.
- È 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.

### 70.3 Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopeditone

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera b) della normativa del PTR.

### 70.4 Viabilità storica, comprendente sia tracciati di rilevanza sovralocale sia percorsi locali urbani e rurali

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera c) della normativa del PTR.

### 70.5 Belvedere, visuali sensibili e percorsi e punti panoramici

Nelle aree di cui ai beni del presente comma si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera e) della normativa del PTR.

## **Art.71 Tutela del verde**

### 71.1 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. Tutte le essenze arboree siano esse ad alto fusto piuttosto che ad arbusto o siepe devono appartenere alle specie autoctone.

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.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito con uno nuovo con una altezza minima di 3 metri nel caso di alberi di grosse dimensioni, a meno che le caratteristiche del progetto supportate da considerazioni tecniche agronomiche non comprovino esplicitamente la scelta di differenti soluzioni.

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.

In presenza di alberate, filari e macchie boschive si applicano le prescrizioni specifiche di cui all'art. 16 bis punto 4 lettera d) della normativa del PTR.

## **Art.72 Criteri progettuali per sostenibilità paesistica**

Si riportano di seguito dei criteri di riferimento per la sostenibilità paesistica degli interventi sull'edificato esistente e per la nuova edificazione.

### 72.1 Edificato esistente

Le indicazioni normative che seguono costituiscono un riferimento per gli interventi sull'edificato esistente di carattere generale al fine di consentire una migliore uniformità di intervento nel paesaggio costruito. La norma non riguarda gli interventi nelle zone NA, NR e CR per i quali si applicano le prescrizioni di zona.

- Gli interventi di manutenzione delle coperture e delle facciate sono da improntare all'uso di materiali e cromie riconducibili alla tradizione locale.
- Gli interventi di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia devono attenersi alla preventiva ricerca di eventuale presenza di elementi caratterizzanti ed al ripristino di tipologie, forme e materiali riconducibili alla tradizione locale, prevedendo inoltre la rimozione di elementi estranei alla semplicità compositiva e formale di fronti, coperture, materiali e cromie.
- Gli interventi sull'edificato esistente di edilizia rurale devono perseguire l'obiettivo di salvaguardarne l'assetto morfologico e tipologico laddove si ravvisi la presenza di matrici storiche, in caso contrario è da prevedersi un miglioramento degli aspetti morfologici e compositivi. La nuova edificazione deve costituire un complesso organico e coerente con l'edificato esistente ed avere un linguaggio stilistico architettonico che si rifaccia alla tipologia dell'architettura spontanea di carattere rurale montano.
- Gli interventi di demolizione e ricostruzione senza rispetto delle sagome preesistenti sono da eseguirsi con forme e volumi di disegno semplice.
- Gli interventi di ampliamento devono essere realizzati prevedendo l'uso di materiali e forme congruenti ed omogenee con quelli costitutivi l'edificio preesistente.
- Ogni tipologia di intervento deve tendere alla conservazione dell'impianto originario del nucleo urbano circostante con particolare riferimento alla conservazione dei tracciati delle vie, delle scalinate e degli slarghi allo scopo di conservare la leggibilità dell'impianto urbanistico e dei tracciati originari.

### 72.2 Pannelli solari - termici e fotovoltaici

È consentita la posa dei pannelli solari termici e fotovoltaici nel territorio comunale nel rispetto della

normativa vigente, con esplicito divieto per la collocazione su suolo libero.

Nella zona NR è possibile la posa in opera coprendo una parte limitata del tetto con l'impiego di pannelli con la stessa colorazione del manto di copertura aderenti alla copertura.

Nelle aree vincolate ai sensi degli art. 136 del D.Lgs 42/2004 è possibile la posa in quantità limitata, a fronte di uno studio di inserimento paesaggistico che ne riduca l'impatto.

### **Art.73 Recinzioni**

Le recinzioni dei lotti degli ambiti consolidati dovranno essere costituite in massima parte da manufatti trasparenti con altezza complessiva non superiore a ml. 2,00 e zoccolo in muratura non superiore a ml. 0,50, escludendo l'impiego di prefabbricati in cemento o laterizio. Eventuali recinzioni di tipo diverso saranno sottoposte al parere della Commissione per il Paesaggio.

## **TITOLO V - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE**

### **Art.74 Autorimesse private**

La costruzione di autorimesse private è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso prevalentemente residenziale esistenti nel tessuto urbano consolidato di recente formazione (T1, T2, T3, T4, T5, T6) che ne risultino sprovvisti o di dimensioni inadeguate non modificabili strutturalmente alla data di adozione del PGT (7 marzo 2012), con l'osservanza delle seguenti norme, senza obblighi di verifica dell'indice di edificabilità fondiaria IF e dell'indice di permeabilità fondiaria IPF:

- Parere vincolante della Commissione per il Paesaggio;
- Indice di copertura IC secondo le norme di zona;
- Altezza massima dell'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50 rispetto alla quota stradale o al piano di campagna originario qualora esso sia più basso della quota stradale.
- Distanza dai fabbricati esistenti nella stessa proprietà ml. 0,00 o minimo ml. 3,00.
- Distanza dal ciglio stradale secondo i parametri previsti dalla zona omogenea nella quale è inclusa l'area d'intervento.
- Distanza dal confine minimo ml. 1,50; è possibile la costruzione a confine dei manufatti con convenzione tra le parti registrata e trascritta
- Distanza dai fabbricati esistenti su altre proprietà minimo ml. 3,00 qualora la progettata autorimessa fronteggi anche parzialmente il fabbricato anzidetto o ml. 0,00 in caso di fabbricati esistenti sul confine.
- La superficie delle autorimesse private non deve essere superiore a mq. 1 ogni 10 mc. di costruzione esistente, con un massimo di mq. 30 per ogni alloggio;
- Sono vietati i box in lamiera.

La costruzione dei fabbricati accessori di cui al presente articolo è subordinata alla rimozione di eventuali analoghe strutture precarie insistenti sull'area.

Le costruzioni accessorie non possono essere adibite ad uso diverso da quello per il quale sono state autorizzate in funzione esclusiva al servizio dell'edificio principale al quale rimangono legate.

### **Art.75 Fabbricati accessori**

La costruzione di fabbricati accessori da adibirsi a legnaia, serra, ricovero attrezzi etc., qualora costituiscano valide soluzioni architettoniche ed ambientali e non alterino sostanzialmente le zone a verde esistenti, è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici ad uso prevalentemente residenziale esistenti nel tessuto

urbano consolidato di recente formazione (T1, T2, T3, T4, T5, T6) che ne risultino sprovvisti alla data di adozione del PGT (7 marzo 2012), nei limiti indicati nel presente articolo.

I suddetti fabbricati dovranno verificare quanto segue senza obblighi di verifica dell'indice di edificabilità fondiaria IF, dell'indice di copertura IC e dell'indice di permeabilità fondiaria IPF:

- Parere vincolante della Commissione per il Paesaggio;
- Altezza massima ml. 2,30 misurata dal piano di campagna originario al punto più alto dell'estradosso della copertura;
- Superficie dell'area d'intervento maggiore di mq. 400;
- Superficie lorda di pavimento:
  - max mq. 6,00 per aree di superficie compresa fra 400 e 800 mq.
  - max mq. 12,00 per aree di superficie maggiore di 800 mq.

La SL dovrà comunque essere inferiore ad 1/6 della SL dell'alloggio di cui costituiscono accessorio o 1/20 della superficie dell'area non coperta da costruzioni (Sup. fondiaria meno Sup. coperta);

- Distanza dal confine ml. 1,50; è possibile la costruzione a confine dei manufatti con convenzione tra le parti registrata e trascritta;
- Distanza dal filo stradale secondo i parametri di zona;
- Distanza dai fabbricati esistenti secondo norme Codice Civile;
- Mascheramento alla vista dalla strada mediante la costruzione principale oppure quinte arboree.

La costruzione dei fabbricati accessori di cui al presente articolo è subordinata alla rimozione di eventuali analoghe strutture precarie insistenti sull'area.

Le costruzioni accessorie non possono essere adibite ad uso diverso da quello per il quale sono state autorizzate in funzione esclusiva al servizio dell'edificio principale al quale rimangono legate.

Nei fabbricati pluri familiari è consentita la realizzazione di un unico accessorio.

#### **Art.76 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 legge regionale 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.77 Recupero abitativo dei sottotetti**

1. Fatte salve diverse e più restrittive indicazioni contenute negli articoli delle presenti norme, il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 è possibile nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:

- negli edifici compresi nei tessuti residenziali di antica formazione senza modifica della falda di copertura e senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo, fatte salve le previsioni di cui agli art. 47 e 48.
- negli edifici compresi in tutte le altre aree urbanizzate a destinazione residenziale;
- negli edifici residenziali eventualmente presenti nelle aree urbanizzate a destinazione non residenziale;
- negli edifici compresi nel territorio extraurbano, dove non espressamente vietato e senza modifica della falda di copertura e senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo, fatte salve le modifiche finalizzate alla realizzazione delle coibentazioni, nel limite massimo di cm 30.

2. Il recupero dei sottotetti, laddove consentito e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, è ammesso anche in assenza di aperture sulla facciata dell'edificio. Gli interventi

edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti, laddove consentiti e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aero illuminazione.

#### **Art.78 Piscine**

Le piscine all'aperto sono realizzabili in tutte le zone del tessuto urbano consolidato tranne che nelle zone NA, CR, AG1 e AG2 e ST1, ST2 e ST3 e non sono computabili a fini del calcolo della superficie lorda (SL), del volume totale (VT) e della superficie coperta (SCOP) se inferiori a 50 mq; 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

distanza dai confini: 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 del contributo di costruzione.

### **TITOLO VI – ATTIVITA' COMMERCIALI**

#### **Art.79 Disciplina delle attività commerciali**

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

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

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

- esercizi di vicinato con modalità diretta.

4. Negli ambiti consolidati di recente formazione gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta;

- esercizi di vicinato medie strutture di vendita con modalità diretta convenzionata.

5. Nei tessuti a destinazione produttiva gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta.

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

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

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

9. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzativa-commerciale. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al

titolo abilitativi edilizio. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino a 150 mq di superficie di vendita sono soggetti a comunicazione al Comune.

10. In tutto il territorio comunale, le medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PGT, possono mantenere la loro dimensione e la tipologia merceologica anche se oggetto di cambi di proprietà; la norma riguarda anche gli ambiti di rigenerazione.

## TITOLO VII - NORME FINALI

### **Art.80 Vincolo idrogeologico**

Nella parte di territorio sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art 1 del 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.81 Edificazione esistente negli ambiti di trasformazione**

Laddove le previsioni contenute nelle schede degli Ambiti di trasformazione riguardino edifici esistenti al momento dell'adozione del Documento di Piano, su tali edifici, fino all'approvazione del progetto di trasformazione, possono essere autorizzati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di risanamento igienico-edilizio in adeguamento alle prescrizioni del Regolamento di Igiene Locale, di quello edilizio Comunale e del Regolamento di Polizia Urbana.

### **Art.82 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 norme.