

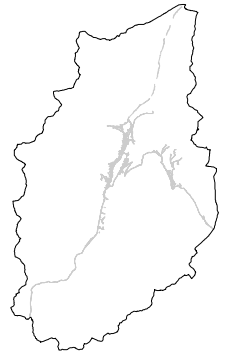
**PGT**  
VARIANTE  
GENERALE

**DOCUMENTO DI PIANO**



**Comune di LIVIGNO**

Provincia di Sondrio



ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNI



ARCHITETTI  
Enzo Bonazzola  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti

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

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

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

Progettista:

Arch.Silvano Molinetti

Sindaco:

Sig. Bormolini Damiano

Segretario:

Dott.ssa Besseghini Stefania



**- VARIANTE GENERALE -**

Variante generale adottata dal C.C. con delibera	n°	del	___/___/___
Variante generale approvata dal C.C. con delibera	n°	del	___/___/___
Pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi	n°	del	___/___/___

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa:	scala:	allegato:
698/CH		<b>A2</b>

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.A2_disposizioni normative.docx	Ottobre '20	VAS - Variante generale	SM	SM	SM	0
All.A2_disposizioni normative.docx	Marzo '21	ADOZIONE - Variante generale	SM	SM	SM	1

## SOMMARIO

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	5
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....	5
Art.1 Piano di Governo del Territorio .....	5
Art.2 Campo di applicazione .....	5
Art.3 Prevalenza.....	5
Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi .....	5
Art.5 Norme particolari relative alle distanze.....	12
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 contenuti del Documento di Piano .....	16
Art.8 Elaborati del Documento di Piano .....	16
Art.9 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione.....	16
TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO.....	17
Art.10 Unità di Paesaggio.....	17
Art.11 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio .....	18
Art.12 Ambiti di elevata naturalità .....	18
Art.13 Tavola dei vincoli.....	18
Art.14 Norma generale sul paesaggio.....	18
Art.15 Indirizzi operativi per l’attuazione della deroga urbanistica per le strutture turistico ricettive.....	19
Art.16 Programmazione dell’attività edilizia in rapporto all’ambiente .....	19
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	20
Art.17 Ambiti di trasformazione .....	20
Art.18 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.....	20
Art.19 Flessibilità degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione .....	20
Art.20 Riferimento a parametri urbanistici – norma transitoria .....	20
PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI .....	21
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE .....	21
Art.21 Finalità del Piano dei Servizi .....	21
Art.22 Contenuti ed elaborati costitutivi .....	21
Art.23 Effetti e durata dei vincoli.....	21
Art.24 Parametri ed indici urbanistici.....	22
Art.25 Dotazione di aree a servizi .....	22

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI .....	23
Art.26 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina.....	23
Art.27 Strumenti e modalità attuative.....	23
Art.28 Transitorietà dell'uso del suolo.....	24
Art. 29 Compensazione urbanistica .....	24
PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE.....	25
TITOLO I – DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	25
Art.30 Contenuti ed elaborati costitutivi .....	25
Art.31 Deroghe - opere pubbliche e di interesse pubblico.....	25
Art.32 Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati .....	26
Art.33 Parcheggi.....	26
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE .....	28
Art.34 Strumenti di attuazione del Piano delle regole .....	28
Art.35 Utilizzazione degli indici fondiari .....	28
Art.36 Trasferimento di Capacità Insediativa .....	29
Art.37 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti .....	29
Art.38 Compensazione, perequazione, incentivazione urbanistica .....	29
TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	30
Art.39 Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina.....	30
Art.40 A - Nuclei di antica formazione.....	31
Art.41 B1 – Zone residenziali e commerciali.....	33
Art.42 B2 – Zone residenziali di completamento .....	35
Art.43 B3 – Zone residenziali parzialmente edificate .....	37
Art.44 ERP – Zone residenziali per l'edilizia economica popolare.....	39
Art.45 C1 – Zone residenziali di espansione .....	40
Art.46 C2 – Zone turistico-residenziali.....	42
Art.47 D1 – Zone per attrezzature annonarie e artigianali.....	44
Art.48 D2 – Zone per impianti esistenti.....	46
Art.49 T1 - Zone per attrezzature turistico – alberghiere esistenti .....	47
Art.50 T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere.....	49
Art.51 Cp – Zone per attrezzature per campeggio .....	51
Art.52 F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.....	53
Art.53 F2 – Aree per attrezzature private di interesse comune .....	56
Art.54 DIST – Distributori di carburante .....	57
Art.55 E1 – Aree agricole comunali a prateria.....	58

Art.56	E2 – Aree agricole trasformabili.....	61
Art.57	E3 - Aree agricole di versante .....	64
Art.58	E4 - Aree agricole di valore testimoniale con nuclei ed edifici percettivamente omogenei .....	66
TITOLO IV – NORME PER IL DOMINIO SCIABILE .....		67
Art.59	Aree del dominio sciabile.....	67
Art.60	Impianti di risalita .....	68
Art.61	Percorsi di sci di fondo.....	69
Art.62	Percorsi e tracciati di collegamento e sentieri per mountain bike.....	70
TITOLO V - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO.....		70
Art.63	Norma generale sul paesaggio.....	70
Art.64	Prescrizioni per gli edifici di particolare interesse storico e architettonico .....	71
Art.65	Tutela paesaggistica ed ambientale.....	74
Art.66	Alberi monumentali - Tutela del verde.....	75
Art.67	Recinzioni - Muri di sostegno.....	76
TITOLO VI – AMBITI PER ATTREZZATURE PARTICOLARI .....		76
Art.68	Vpv - Zone a verde privato vincolato .....	76
Art.69	Pp - Zone per parcheggi privati.....	77
Art.70	Attrezzature tecnologiche.....	77
TITOLO VII - NORME EDILIZIE DI CARATTERE GENERALE .....		77
Art.71	Vincolo cimiteriale .....	77
Art.72	Vincoli di rispetto stradale e di elettrodotto .....	78
Art.73	Disposizioni per l’esecuzione di opere a carattere temporaneo .....	78
Art.74	Utilizzazione delle aree pertinenziali .....	79
Art.75	Edifici interrati.....	79
Art.76	Locali interrati pertinenziali .....	80
Art.77	Autorimesse private interrate .....	80
Art.78	Sottotetti.....	80
TITOLO VIII – ATTIVITA’ COMMERCIALI.....		81
Art.79	Disciplina delle attività commerciali.....	81
Art.80	Sistemi di copertura.....	81
TITOLO IX – INFRASTRUTTURE, RETI E MANUFATTI.....		81
Art.81	Rete stradale intercomunale e gallerie stradali esistenti .....	81
Art.82	Nuova galleria stradale .....	82
Art.83	Nuove sedi stradali .....	82

---

Art.84	Rete di distribuzione dell'energia elettrica .....	82
Art.85	Antenne e impianti di comunicazione .....	83
Art.86	Funicolare sotterranea.....	83
TITOLO X - NORME GEOLOGICHE DI CARATTERE GENERALE .....		83
Art.87	Vincolo idrogeologico .....	83
Art.88	Zone di tutela delle captazioni ad uso idropotabile .....	83
Art.89	Norma transitoria .....	84
Art.90	Prescrizioni inerenti alle classi di fattibilità geologica .....	84

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

### TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

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

#### Art.2 Campo di applicazione

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

#### Art.3 Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5 - CU - carico urbanistico

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

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

#### 4.6 - DT - dotazioni territoriali

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

#### 4.7 - Sedime

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.11 - IC - indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

#### 4.12 - STOT - superficie totale

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

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

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA). Più precisamente, questo parametro viene assunto a criterio per la determinazione della edificabilità, in alternativa a quello volumetrico, commutando il valore standard del vano (mc. 100) in SLP, dividendo il detto volume per l'altezza lorda di ml. 3,20. Il parametro di altezza assunto per la commutazione del valore del vano in SLP non costituisce disposizione normativa sul calcolo delle altezze interpiano degli edifici esistenti, né per la determinazione della loro volumetria. Questa ultima, per i fabbricati esistenti, corrisponde a quella effettivamente esistente e computabile in quanto tale in base ai titoli abilitativi a suo tempo rilasciati ove prescritti dalle norme vigenti all'epoca. Per gli interventi negli edifici esistenti, lo scomputo delle murature e delle strutture orizzontali consentito dalla norma, non può essere utilizzabile per la realizzazione di volumetrie aggiuntive.

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

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

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

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



La superficie accessoria comprende:

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

Gli spazi destinati ai centri benessere per i residence che affittano appartamenti ad uso turistico, aventi almeno 5 appartamenti nello stesso edificio, per una superficie massima di 3 mq/persona ed un massimo di 50 mq; questa superficie non può ridurre la dotazione di parcheggi e in caso di dismissione deve essere ricondotta a superficie accessoria non trasformata.

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

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

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

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

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

#### 4.18 - sagoma

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

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

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

#### 4.20 - piano fuori terra

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

#### 4.21 - piano seminterrato

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

#### 4.22 - piano interrato

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

#### 4.23 - sottotetto

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

#### 4.24 - soppalco

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

#### 4.25 - numero dei piani

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

#### 4.26 - altezza lorda

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

#### 4.27 - altezza del fronte

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

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

#### 4.28 - altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

#### 4.29 - altezza utile

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

#### 4.30 - distanze

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

#### 4.31 - volume tecnico

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

#### 4.32 - edificio

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

#### 4.33 - edificio unifamiliare

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

#### 4.34 - pertinenza

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

#### 4.35 - balcone

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

#### 4.36 - ballatoio

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

#### 4.37 - loggia/loggiato

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

#### 4.38 - pensilina

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

#### 4.39 - portico/porticato

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

#### 4.40 - terrazza

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

#### 4.41 - tettoia

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

#### 4.42 - veranda

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

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

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

#### 4.44 - AU - altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

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

- per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, la quota dell'intradosso del solaio piano o del punto medio del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile.

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte dal terreno naturale sino ad una sua lunghezza di m. 10 verificando che in ogni altro punto l'altezza massima di ogni fronte non superi di più di m. 2 l'altezza massima consentita. Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, la quota del punto più alto dell'intradosso delle strutture portanti del solaio piano o del punto medio più alto di ogni falda dell'intradosso delle strutture portanti del solaio inclinato di copertura.

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza

della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

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

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

#### 4.45 - VU - volume urbanistico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

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

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

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

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

Nel Nucleo di Antica Formazione A, 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 soprizzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli (escluso le concimaie), debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente residenziali e turistico-ricettivo almeno m. 100,00 e m. 25,00 nella frazione Trepalle.

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

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

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

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

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

### 6.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

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

#### *6.1.1 - Agricoltura*

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

### *6.1.2 - Residenza*

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

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

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

### *6.1.4 - Attività artigianale di servizio*

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

### *6.1.5 - Attività del settore terziario*

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

### *6.1.6 - Attività del settore commerciale*

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

### *6.1.7 - Attività ricettive*

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

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

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

#### *6.1.8 - Attività ricettive all'aria aperta*

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

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

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate e collocati in prossimità dell'ingresso.

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada. In tali aree, la sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive. I campeggi e i villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative e attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensioni minime pari al trenta per cento della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

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

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

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

#### *6.1.10 – Edilizia residenziale pubblica*

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



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

## PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

### TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

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

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 10-bis 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. A1\_Relazione di variante

All. A2\_Disposizioni normative

All. A3\_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione

TAV. 1\_Carta del paesaggio

Scala 1:20.000

TAV. 2\_Carta della sensibilità paesistica e rete ecologica

Scala 1:20.000

TAV. 3.1\_Previsioni del Documento di Piano

Scala 1: 10.000

TAV. 3.2\_Previsioni del Documento di Piano

Scala 1: 10.000

TAV. 3.3\_Previsioni del Documento di Piano

Scala 1: 10.000

TAV. 4\_Carta dei vincoli

Scala 1:20.000

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

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

Il Piano delle Regole può consentire il trasferimento delle volumetrie destinate alla realizzazione di alloggi per il personale nelle strutture alberghiere, al di fuori di esse secondo le quantità e le modalità indicate agli art. 49 e art.50.

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

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

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

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nei quali si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

Il Comune può introdurre nel Regolamento Edilizio o attraverso un apposito atto regolamentare, una normativa che specifichi le modalità di gestione del sistema di compensazione, perequazione ed incentivazione.

## **TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO**

### **Art.10 Unità di Paesaggio**

Il Documento di piano identifica nella Tav.1\_Carta del 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.
  - 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.

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

Il Documento di piano identifica nelle Tavole 3.1/3.2/3.3 – Previsioni del Documento di Piano - anche in attuazione agli indirizzi del PTCP (tavole 4), 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.12 Ambiti di elevata naturalità**

In applicazione alle norme contenute nel Piano Paesaggistico Regionale relativamente agli ambiti di elevata naturalità ed in particolare all'art. 17 delle Norme tecniche, 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 3.1/3.2/3.3 – Previsioni del Documento di Piano - 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.13 Tavola dei vincoli**

Il Documento di piano riporta nella tavola 4 il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.

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

La tavola 4\_Carta dei Vicoli, evidenzia i limiti di cui all'art. 17 delle norme tecniche del Piano paesaggistico regionale, con le modifiche introdotte dal PGT.

**Art.14 Norma generale sul paesaggio**

Il Documento di Piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 2, e nello specifico capitolo della relazione.

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

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

A tutela del paesaggio deve essere evitata la posa dei pannelli fotovoltaici nelle aree libere e verdi, e potrà essere consentita soltanto sui tetti dei fabbricati che non presentano caratteristiche storico insediative di rilievo. Il Piano delle Regole definisce gli ambiti nei quali è consentita l'installazione.

#### **Art.15 Indirizzi operativi per l'attuazione della deroga urbanistica per le strutture turistico ricettive**

Il PGT, in continuazione con le politiche applicate al Comune di Livigno negli ultimi anni, specificate nelle delibere del Consiglio Comunale la cui ultima versione è contenuta nella deliberazione del. 78 in data 14.11.2014, intende operare azioni che favoriscono la riqualificazione delle strutture ricettive.

A tale scopo il Documento di Piano stabilisce nel presente articolo gli indirizzi ed i criteri ai quali il Piano delle Regole può adeguarsi fissando una specifica normativa di riferimento, o in alternativa, il Consiglio Comunale competente per la deroga urbanistica ai sensi dell'art. 40 della l.r. 12/2005, può fissare attraverso una specifica deliberazione.

I criteri e gli indirizzi sono i seguenti:

- la deroga deve incentivare la riqualificazione delle strutture alberghiere sia per quanto riguarda la qualità complessiva che per quanto attiene alla classificazione alberghiera ed alla dotazione di servizi;
- L'applicabilità della deroga riguarda gli interventi di ammodernamento ampliamento e ristrutturazione dei complessi edilizi per i quali è stato rilasciato il certificato di agibilità entro un periodo stabilito;
- gli ampliamenti devono riguardare una misura massima proporzionale alla dimensione della struttura esistente e riguardare una ristrutturazione di una parte significativa dell'esistente;
- può essere stabilita una percentuale di incremento da destinare alle camere per il personale, con le eventuali indicazioni delle modalità di esecuzione;
- Devono essere definite modalità di intervento in relazione ai parametri urbanistici, alle distanze, ai parcheggi ed in generale alla normativa vigente.
- La delibera del Consiglio Comunale, deve detrarre dalle volumetrie massime consentite le eventuali deroghe precedentemente assegnate alla struttura.

#### **Art.16 Programmazione dell'attività edilizia in rapporto all'ambiente**

Il Documento di Piano, in relazione alla necessità di determinare gli obiettivi di sviluppo e conservazione che hanno valore strategico per la politica territoriale, indica la necessità di prevedere limiti e condizioni dell'attività edilizia che siano ambientalmente sostenibili come segue.

Il consiglio comunale con specifica deliberazione da emettere entro il 31 dicembre di ogni anno, fissa il numero massimo di nuove costruzioni che possono iniziare ogni anno, determinando altresì le modalità di definizione delle priorità, tenendo conto dei seguenti elementi:

- Numero di cantieri aperti nell'anno in corso e dimensione in termini di superfici e volumi coinvolti;
- Dislocazione dei cantieri nel territorio comunale;
- Destinazioni d'uso
- Date di presentazione delle pratiche edilizie
- Periodi nei quali è possibile ridurre o vietare l'attività edilizia

### TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

#### **Art.17 Ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano identifica nelle Tavole di progetto 3.1/3.2/3.3/ - Tavola delle previsioni di piano - gli ambiti di trasformazione riguardanti l'insieme delle aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 4 lettera c) dell'art. 10.bis 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); le schede degli ambiti definiscono la modalità di intervento.

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.

Nell' allegato A3\_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione, sono identificati gli ambiti di trasformazione individuati come sopra indicato, con la relativa normativa di riferimento.

#### **Art.18 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**

Il Documento di piano identifica nelle Tavole di progetto 3.1/3.2/3.3/ - Tavole delle previsioni di piano – gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale riguardanti l'insieme delle aree in cui sono previsti interventi ai sensi dell'art. 8. Comma 5e della legge 12/2005.

Le schede allegate determinano le modalità di intervento e le eventuali premialità attribuite ai singoli comparti, determinando altresì quali aree presentano le caratteristiche definite dall'art. 40 bis della l.r. 12/2005.

#### **Art.19 Flessibilità degli ambiti di trasformazione e di rigenerazione**

Le norme contenute nei precedenti art. 17 e 18, riguardanti gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- Modifiche al perimetro degli ambiti di trasformazione riportati nelle tavole 3.1/3.2/3.3 Previsioni del Documento di Piano nel limite massimo del 5 % 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.

#### **Art.20 Riferimento a parametri urbanistici – norma transitoria**

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nella definizione degli ambiti di trasformazione attraverso la pianificazione attuativa, si fa riferimento a quanto contenuto all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

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.

## PARTE III – DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

### TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art.21 Finalità del Piano dei Servizi

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

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

#### Art.22 Contenuti ed elaborati costitutivi

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

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

All. B1: Relazione e schede del Piano dei Servizi

Tav. 8.1 _Sistema dei Servizi	scala 1:10.000
Tav. 8.2 _Sistema dei Servizi	scala 1:10.000
Tav. 8.3 _Sistema dei Servizi	scala 1:10.000
Tav.9.1 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000
Tav.9.2 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000
Tav.9.3 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000
Tav.9.4 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000
Tav.9.5 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000
Tav.9.6 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000
Tav.9.7 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000
Tav.9.8 _ Sistema dei Servizi	scala 1:2.000

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

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

#### **Art.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 dall' 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. A3\_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.p.) 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 dalle tavole 8 e 9 del Piano dei Servizi.

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

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

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

### **Art.26 Individuazione degli ambiti da assoggettare a specifica disciplina**

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

F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

F2 - Aree per attrezzature private di interesse comune

Gli articoli 52, 53 della Disciplina del Piano delle Regole definiscono le destinazioni ammesse, i parametri edilizi, le modalità di intervento e divengono parte integrante del Piano dei Servizi.

Le aree individuate nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia, sono utilizzabili per l'insediamento di attività sportive di biathlon, indipendentemente dalla destinazione agricola principale attribuita dal piano delle regole e, nelle stesse è consentita la posa delle attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività.

### **Art.27 Strumenti e modalità attuative**

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, nonché attribuite alla realizzazione diretta da parte del Comune, viene attribuito un indice di utilizzazione fondiaria (IF) teorico, pari a 0,08 mq/mq. La SL che si ottiene dalla sua applicazione potrà essere utilizzata su altro terreno edificabile, sia nell'urbano consolidato che nelle zone di trasformazione, anche alienata a terzi con atto pubblico, nel caso in cui il proprietario ceda al Comune il suolo corrispondente bonariamente e a titolo gratuito, e non provveda direttamente alla realizzazione e gestione della attrezzatura mediante convenzione. 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 30%.

Per gli ambiti edificabili ubicati all'interno dell'urbano consolidato, assoggettati all'obbligo del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, è stabilito che l'obbligo di dotazione in loco di standard urbanistici sia mantenuto unicamente per la quota relativa al parcheggio pubblico (mq. 2,5 per abitante/vano), con monetizzazione della restante quota, attesa la dotazione già esistente, e l'interesse del Comune a realizzare le altre quote in altri ambiti.

La cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e/o di aree per la realizzazione di sottopassi o sovrappassi per la continuità delle piste ciclopedonali o per lo sci di fondo, comporta l'attribuzione alle aree stesse di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,08 mq/mq. Qualora per la realizzazione di opere relative a nuove strade o allargamenti stradali o nuovi marciapiedi risulti necessario demolire volumetrie esistenti, è possibile attribuire ai proprietari, in luogo della cessione gratuita delle aree necessarie per gli interventi, la possibilità di riutilizzare i volumi stessi che divengono diritti edificatori, utilizzabili con le modalità previste nel presente articolo.

La cessione gratuita al Comune o l'impegno unilaterale registrato e trascritto di cessione al Comune a semplice richiesta dello stesso, delle aree necessarie agli allargamenti stradali o per la realizzazione di



marciapiedi o di piste ciclabili, in zone classificate tra le zone B – C – D – T del Piano delle regole, consente l'utilizzo delle volumetrie delle aree cedute nel lotto stesso della proprietà cedente, con i parametri previsti dalla zona.

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

Per questi interventi, la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie per gli allargamenti stradali, avviene con le modalità descritte precedentemente, sulla base delle zone omogenee in cui sono classificate le aree.

#### **Art.28 Transitorietà dell'uso del suolo**

Nelle zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale, è ammesso l'uso in atto alla data di adozione del presente P.G.T. con le modalità indicate all'art. 9 delle presenti Norme.

#### **Art. 29 Compensazione urbanistica**

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

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

## PARTE IV – DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

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

#### Art.30 Contenuti ed elaborati costitutivi

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 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. C1: Edifici di particolare interesse storico e architettonico

Tav. 5.1 \_Carta del consumo di suolo – confronto 2014/2020 - scala 1:10.000

Tav. 5.2 \_Carta del consumo di suolo – confronto 2014/2020 - scala 1:10.000

Tav. 5.3 \_Carta del consumo di suolo – confronto 2014/2020 - scala 1:10.000

Tav. 5.4 \_Carta del consumo di suolo – qualità dei suoli liberi - scala 1:10.000

Tav. 5.5 \_Carta del consumo di suolo – qualità dei suoli liberi - scala 1:10.000

Tav. 5.6 \_Carta del consumo di suolo – qualità dei suoli liberi - scala 1:10.000

Tav. 6.1 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:10.000

Tav. 6.2 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:10.000

Tav. 6.3 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:10.000

Tav. 7a \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:5.000

Tav. 7b \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:5.000

Tav. 7c \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:5.000

Tav. 7d \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:5.000

Tav.7.1 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

Tav.7.2 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

Tav.7.3 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

Tav.7.4 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

Tav.7.5 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

Tav.7.6 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

Tav.7.7 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

Tav.7.8 \_Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina - scala 1:2.000

#### Art.31 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.

In tutte le zone edificabili, o in zone appositamente individuate ai sensi dell'art.51 della L.22.10.1971, n.865, l'Amministrazione Comunale può concedere un indice aggiuntivo per edilizia residenziale, che abbia le caratteristiche dell'edilizia economica e popolare, 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, i prezzi di vendita o eventuali canoni di locazione, nonché la durata della convenzione non inferiore a 30 anni. Tale facoltà è esclusa quando la quota aggiuntiva non consenta di conseguire almeno un alloggio di SLP di 60 mq.

### **Art.32 Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati**

In attuazione a quanto disposto con l'art. 40 ter della legge regionale 12/2005, il PGT individua i fabbricati non più adibiti ad uso agricolo per i quali.

Il Consiglio Comunale, può fissare con specifica deliberazione, i criteri relativi alle modalità di applicazione della deroga urbanistica nei fabbricati che presentano le caratteristiche richieste dalla normativa regionale, tenendo in considerazione i seguenti aspetti:

- Presenza di urbanizzazione nelle zone oggetto dell'intervento ed impegno dei privati ad eseguire le opere mancanti
- Rapporto tra i fabbricati e le strade con la possibilità di prevedere arretramenti necessari per eseguire allargamenti stradali
- Privilegiare gli interventi a destinazione ricettiva
- Privilegiare gli interventi che valorizzano le forme dell'architettura rurale

### **Art.33 Parcheggi**

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

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

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

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

- a) per gli edifici residenziali sino a due unità abitative, 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
- b) per gli edifici residenziali con più di due unità abitative, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto per ogni unità immobiliare;
- c) per gli edifici ad uso turistico - ricettivo alberghiero ed extralberghiero, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni camera;

- d) per gli edifici ad uso turistico-ricettivo all'aria aperta, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni piazzuola;
- e) per gli edifici ad uso terziario, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume;
- f) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni 25 mq. di SIp;
- g) per gli edifici ad uso produttivo, industriali e artigianato di produzione, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume;
- h) per gli edifici destinati a servizi socio-sanitari, dello sport e della cultura, 1,5 mq. ogni 10 mc. di volume.

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

Le aree a parcheggio devono essere suddivise in posti auto ed è considerata al netto degli spazi di manovra tranne che nelle zone agricole e nelle zone T1 e T2. Per le pratiche edilizie già formalmente presentate e in itinere, valgono le dotazioni di parcheggi previste dal Piano vigente.

33.5 Per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, per ogni unità abitativa uno dei parcheggi previsti deve essere realizzato nell'interrato.

33.6 Con esclusione delle nuove costruzioni, 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 che deve essere autorizzata con specifica delibera della Giunta Comunale.

33.7 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.

33.8 Nelle zone disciplinate dagli art. 55 e 68 (zona E1 e zona Vpv) è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali solo per gli edifici con destinazione residenziale o per gli edifici residenziali collocati nelle zone B e C aventi le aree di pertinenza in zona E e Vpv; le autorimesse pertinenziali interrato devono essere realizzate in aderenza al fabbricato principale ed avere una superficie massima, comprensiva degli spazi di manovra, pari a 50 mq. per i fabbricati con un'unità immobiliare e 100 mq. per i restanti edifici. Analogamente è consentita la realizzazione di autorimesse interrato nella zona E1 per gli edifici classificati in zona T1 e T2, realizzate in aderenza al fabbricato principale.

33.9 Le strutture alberghiere esistenti individuate in zona T1, nel caso in cui è dimostrata l'impossibilità di reperire aree a parcheggio in aderenza al fabbricato esistente, possono prevedere autorimesse interrato anche in zona E1, purché collocate in prossimità della struttura (non oltre m. 200) e autorizzate attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato, che garantisca l'utilizzo a servizio della struttura stessa con successivo atto di vincolo trascritto.

33.10 Le dotazioni di parcheggi relative agli impianti di risalita sono stabilite dal successivo art. 60.

## TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### **Art.34 Strumenti di attuazione del Piano delle regole**

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

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

- Strumento urbanistico preventivo
- Intervento edilizio diretto.

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

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

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

### **Art.35 Utilizzazione degli indici fondiari**

35.1 Ai fini della applicazione degli indici di utilizzazione ed edificabilità fondiaria e della determinazione delle SLP edificabili va tenuto conto di quanto già edificato sul lotto, a qualsiasi titolo, anche se condonato in base alle Leggi 28.2.1985, n.47, 23.12.1994, n.724 e D.L.30.9.2003, n.269. A tale scopo, tenuto conto della modifica del sistema di computo della edificabilità, verrà computata la SLP come effettivamente approvata in base agli originari titoli abilitativi, comprendendovi tutti gli ambienti a suo tempo computati come volume, e la sua commutazione in SLP si otterrà dividendo il volume così determinato per l'altezza di ml.3,20 salvo che il mantenimento della SLP esistente non risulti più conveniente per la proprietà.

35.2 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 SLP realizzata (originariamente legittima o successivamente condonata) nel rapporto con la superficie del terreno asservito secondo la rappresentazione fornita nel titolo abilitativo; qualora ciò non fosse possibile deve essere considerata la volumetria esistente in rapporto con la superficie del terreno costituente la proprietà alla data di entrata in vigore del PGT indipendentemente dalle suddivisioni catastali.

Per i titoli che verranno rilasciati dopo l'entrata in vigore del PGT sarà obbligatorio il vincolo di asservimento trascritto nei Registri immobiliari dei mappali utilizzati al fine del calcolo della edificabilità assentita. L'atto di vincolo trascritto deve essere depositato al Comune prima dell'inizio dei lavori.

35.3 Le volumetrie realizzate nei vani interrati e semi-interrati aventi destinazioni d'uso residenziale, commerciale, oggetto di condono edilizio, non possono essere riportate fuori terra attraverso un procedimento edilizio di demolizione e ricostruzione ma devono essere permanentemente mantenute nella posizione originaria.

**Art.36 Trasferimento di Capacità Insediativa**

**36.1** Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree classificate in diverse zone omogenee salvo quanto previsto dall'applicazione dell'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.

Nel solo caso di lotto unitario ricadente a cavallo di due diverse zone territoriali omogenee, purché entrambe edificabili e di identica destinazione d'uso, è ammessa, in via eccezionale, la facoltà di accorpamento per un'unica edificazione sommando le superfici lorde di pavimento (SLP) indotte dallo sviluppo dei rispettivi indici; tale facoltà non è applicabile nel caso in cui una delle due zone sia soggetta a piano esecutivo.

Analogamente è consentito il trasferimento volumetrico fra lotti non contigui appartenenti alla stessa zona omogenea del comparto, con un incremento massimo consentito sul lotto oggetto dell'intervento, pari al 20% del volume insediabile.

**36.2** E', altresì, ammessa la possibilità di utilizzazione di diritti edificatori, al di fuori dei casi già disciplinati dal Piano dei Servizi ma entro i limiti massimi da esso stabiliti, fra aree non contigue che, tuttavia, abbiano omogeneità di destinazione d'uso, e sempre che il terreno di origine, per la sua consistenza e configurazione territoriale del lotto o del contesto non sia effettivamente utilizzabile per la edificabilità e sempre che entrambi i suoli (quello di origine e quello di arrivo) non facciano parte di ambiti soggetti a Piano Attuativo. La non utilizzabilità deve essere proposta con specifica richiesta al Comune che, attraverso l'ufficio tecnico, certifica la sussistenza dei requisiti sopra riportati e comunica la possibilità di utilizzo dei diritti edificatori generati.

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

**Art.37 Piani attuativi e Regolamenti comunali vigenti**

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

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

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

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

**TITOLO III – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE****Art.39 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****Aree residenziali e miste**

- A Nuclei di antica formazione
- B1 Zone residenziali e commerciali
- B2 Zone residenziali di completamento
- B3 Zone residenziali parzialmente edificate
- ERP Zone residenziali per edilizia economica e popolare
- C1 Zone residenziali di espansione
- C2 Zone turistico-residenziali

**Aree per insediamenti produttivi**

- D1 Zone per attrezzature annonarie e artigianali
- D2 Zone per impianti esistenti

**Aree per attrezzature ricettive**

- T1 Zone per attrezzature turistico-alberghiere esistenti
- T2 Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere
- Cp Zone per attrezzature per campeggio

**Aree per servizi**

- F1 Aree per attrezzature di interesse pubblico e generale
- F2 Aree per attrezzature private di interesse comune

**Aree tecnologiche**

- DIST Distributori di carburante

**AMBITI DESTINATI ALL' ATTIVITÀ AGRICOLA**

- E1 Aree agricole comunali a prateria
- E2 Aree agricole trasformabili
- E3 Aree agricole di versante
- E4 Aree agricole di valore testimoniale con nuclei ed edifici percettivamente omogenei

**Art.40 A - 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.*

**40.1 DESTINAZIONI D'USO**

Residenziali, turistico- ricettive, autorimesse private, costruzioni accessorie.

Ai piani terra sono consentite attività professionali e commerciali, attività assistenziali, amministrative, culturali, artigianali di servizio.

È consentito il mantenimento dei ricoveri per animali attualmente esistenti, con esclusione di allevamenti di tipo industriale.

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.*

**40.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Industriale, artigianale e agricola.

**40.3 INDICI VOLUMETRICI-DIMENSIONALI**

- Indice di edificabilità fondiaria = Preesistente
- Rapporto di copertura = Preesistente
- Altezza urbanistica = 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.

**40.4 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.

**40.5 MODALITÀ D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

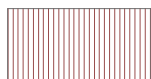


I fabbricati individuati all' interno della zona A sono classificati secondo le modalità previste dall' art. 64 delle presenti norme e ad esso si fa riferimento per la definizione delle modalità di intervento.

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.

#### 40.7 ARREDO URBANO

Gli interventi quali le pavimentazioni esterne, le sistemazioni delle vie e delle piazze, il sistema di illuminazione pubblica, la realizzazione di opere ed elementi di arredo urbano, ecc., devono essere realizzati con particolare attenzione e supportati da una ricerca storica e filologica, avente come obiettivo la conservazione e/o la riproposizione dei materiali edilizi coerenti con quelli preesistenti.

**Art.41 B1 – Zone residenziali e commerciali****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Ambiti del Comune riguardanti prevalentemente la zona pedonale con forte caratterizzazione commerciale che ha subito in epoca recente le maggiori trasformazioni edilizie.*

**41.1 DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale, turistica- ricettiva, direzionale.

Solo nei piani interrati, terra e primo piano degli edifici sono consentite le attività commerciali, ricreative e sociali e artigianali di servizio.

*Il tessuto B1 è assimilato alle zone B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**41.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Produttiva e agricola.

**41.3 INTERVENTI AMMESSI**

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

**41.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,45 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 40%
- Altezza urbanistica: ml. 11
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

**41.5 DISTANZE MINIME**

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a 7 ml. negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a 5 ml. nel caso di progetti stradali già approvati)

**41.6 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

**41.7 NORME PARTICOLARI**

- Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria, della superficie lorda di pavimento e delle destinazioni d'uso, come preesistenti; la ricostruzione è consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati preesistenti. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava

unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento.

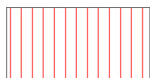
- È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi.
- È consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 450 mq. di SL.

#### 41.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona B1- Zone residenziali e commerciali, 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 30%.

## Art.42 B2 – Zone residenziali di completamento

### SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti di completamento del tessuto urbano edificato in epoche diversificate, contraddistinto da linguaggi architettonici ed uso di materiali eterogenei.*

#### 42.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, turistica- ricettiva, direzionale e assistenziale.

Solo nei piani interrati, terra e primo piano degli edifici sono consentite le attività commerciali, ricreative e sociali e artigianali di servizio.

*Il tessuto B2 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

#### 42.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Produttive e agricole.

#### 42.3 INTERVENTI AMMESSI

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

#### 42.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,35 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 30%
- Altezza urbanistica: ml. 11
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

#### 42.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

#### 42.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

#### 42.7 NORME PARTICOLARI

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria e della superficie lorda di pavimento e delle destinazioni d'uso, come preesistenti. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la

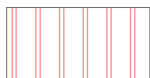
agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento.

È consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 450 mq. di SL.

È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata ad autorimessa nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SL preesistente.

#### 42.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona B2 – Zone residenziali di completamento, 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 30%.

**Art.43 B3 – Zone residenziali parzialmente edificate****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Ambiti territoriali di più recente formazione con indici fondiari sviluppatasi con indici fondiari più contenuti.*

**43.1 DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale, turistica- ricettiva, direzionale e assistenziale.

Solo nei piani interrati, terra e primo piano degli edifici sono consentite le attività commerciali, ricreative e sociali e artigianali di servizio.

*Il tessuto B3 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**43.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Produttive e agricole.

**43.3 INTERVENTI AMMESSI**

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

**43.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,15 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 30%
- Altezza urbanistica: ml. 9,50
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

**43.5 DISTANZE MINIME**

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

**43.6 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

**43.7 NORME PARTICOLARI**

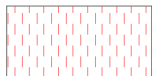
Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria e della superficie lorda di pavimento e delle destinazioni d'uso, come preesistenti. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la

agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento. È anche ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata a garage nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SLP preesistente mq. 1 ogni mc. 10 del fabbricato preesistente.

È consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 450 mq. di SL.

#### 43.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona B3 – Zone residenziali parzialmente edificate, 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 30%.

**Art.44 ERP – Zone residenziali per l’edilizia economica popolare****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Ambiti di completamento del tessuto urbano edificato destinati all’ edilizia residenziale pubblica.*

**44.1 DESTINAZIONI D’USO**

Residenziale per edilizia pubblica convenzionata.

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

**44.2 DESTINAZIONI D’USO NON AMMISSIBILI**

Tutte le altre destinazioni.

**44.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,60 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 40%
- Altezza urbanistica: ml. 11
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

**44.4 DISTANZE MINIME**

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

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

**44.5 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto convenzionato.

**44.6 NORME PARTICOLARI**

Il Piano Attuativo, o l’eventuale permesso di costruire convenzionato, dovrà essere corredato da una Relazione Geologica dalla quale risulti l’analisi delle diverse problematiche geologiche caratteristiche delle singole classi, nonché la indicazione di direttive per la redazione del progetto di eventuali provvedimenti costruttivi atti ad attenuare le condizioni di rischio.



## Art.45 C1 – Zone residenziali di espansione

### SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti di espansione del tessuto urbano consolidato.*

#### 45.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, turistica- ricettiva e assistenziale.

Solo nei piani terra degli edifici sono consentite le attività commerciali, ricreative e sociali e artigianali di servizio.

*Il tessuto C1 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

#### 45.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Produttive e agricole.

#### 45.3 INTERVENTI AMMESSI

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

#### 45.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,30 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 20%
- Altezza urbanistica: ml. 9,5
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

#### 45.5 DISTANZE MINIME

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

#### 45.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo o Permesso costruire convenzionato per le aree superiori a 5.000 mq;
- Intervento edilizio diretto.

#### 45.7 NORME PARTICOLARI

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria e della superficie lorda di pavimento e delle destinazioni d'uso, come preesistenti. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la

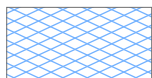
agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento.

È consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 450 mq. di SL.

È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata ad autorimessa nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SL preesistente.

#### 45.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona C1 – Zone residenziali di espansione, 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 30%.

**Art.46 C2 – Zone turistico-residenziali****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Ambiti di espansione del tessuto urbano edificato con destinazione residenziale e turistica.*

**46.1 DESTINAZIONI D'USO**

Residenziale, turistica- ricettiva, ricreativa e sociale.

Solo nei piani terra degli edifici sono consentite le attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio.

*Il tessuto C2 è assimilato alle zone B del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**46.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Produttive, agricole e assistenziale.

**46.3 INTERVENTI AMMESSI**

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

**46.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,25 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 20%
- Altezza urbanistica: ml. 9,50
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

**46.5 DISTANZE MINIME**

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

**46.6 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo o Permesso costruire convenzionato per le aree superiori a 5.000 mq
- Intervento edilizio diretto.

**46.7 NORME PARTICOLARI**

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria e della superficie lorda di pavimento e delle destinazioni d'uso, come preesistenti. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la

agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento.

All'interno delle attrezzature turistico-ricettive è ammessa l'utilizzazione di porzione della SLP per alloggio del proprietario o del personale, come pure l'utilizzazione della sala ristorante/bar come attività commerciale aperta al pubblico esterno, fermo restando che le relative superfici restano conteggiate come interne a quella turistico-ricettiva ai fini del rispetto degli indici di edificabilità e ad ogni altro effetto di legge.

L'edilizia di queste zone sarà orientata verso un basso impatto ambientale e un'alta efficienza energetica, con l'opportuna considerazione del contesto normativo di riferimento.

È consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 450 mq. di SL.

È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata ad autorimessa nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SL preesistente.

#### 46.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona C2 – Zone turistico-residenziali, 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 30%.

**Art.47 D1 – Zone per attrezzature annonarie e artigianali****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti edifici di deposito al servizio di attività commerciali, laboratori dell'artigianato, produttivi e di servizio.*

**47.1 DESTINAZIONI D'USO**

Produttiva e residenziale fino al 20 % della SLP globale dell'azienda con un massimo di 100 mq. per unità produttiva destinata all' alloggio del custode, attività commerciale con un massimo di 50 mq.

*Il tessuto D1 è assimilato alle zone D del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

**47.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Commerciale e artigianale di servizio, direzionale, ricreativo e sociale, turistico e ricettivo, assistenziale e agricola.

**47.3 INTERVENTI AMMESSI**

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

**47.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,35 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 45%
- Altezza urbanistica: adeguata all' attività

**47.5 DISTANZE MINIME**

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

Standard urbanistici: 20% ST, comprensivi dei parcheggi pubblici nella misura del 15%, nonché delle strade interne nella misura necessaria, mentre la parte residua deve essere destinata a verde pubblico attrezzato.

**47.6 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

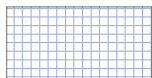
**47.7 NORME PARTICOLARI**

È consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, sili, rimesse, macelli, celle frigorifere, uffici e mostre connesse alle diverse attività insediate, nonché all'edificazione di abitazioni per il titolare dell'azienda o per il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione

degli impianti. La porzione residenziale viene conteggiata come interna a quella produttiva ai fini del rispetto degli indici di edificabilità e ad ogni altro effetto di legge. È ammessa anche una superficie per la vendita dei prodotti dell'azienda, che rimane all'interno della complessiva SLP produttiva consentita. È ammessa, ad integrazione dell'attività produttiva, la realizzazione di una superficie massima pari a 50 mq di area commerciale delimitata e separata dal resto dell'attività, utilizzabile esclusivamente dall'azienda produttiva.

#### 47.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona D1 – Zone per attrezzature annonarie ed artigianali, 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 30%.

**Art.48 D2 – Zone per impianti esistenti****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti edifici artigianali e produttivi.*

*Il tessuto D2 è assimilato alle zone D del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.*

Per gli impianti di lavorazione esistenti sul territorio comunale sono ammessi tutti gli interventi tesi al miglioramento tecnologico ed ecologico degli impianti.

In tali zone è consentita la realizzazione di una struttura per gli uffici (e relativi servizi) non superiore ai 100 mq di superficie lorda di pavimento, oltre ad un garage per il ricovero degli automezzi e delle macchine operatrici non superiore ai 1.000 mq di Superficie lorda di pavimento e comunque non superiore al 30% dell'area disponibile.

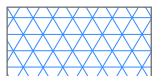
Le strutture di cui sopra si intendono a titolo precario e devono essere rimosse in caso di cessazione dell'attività, senza possibilità di utilizzo per altri scopi.

Nella zona D2 sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale e produttiva, anche con recupero delle volumetrie esistenti, e cambio di destinazione d'uso verso altre attività produttive artigianali o industriali, mediante permesso di costruire convenzionato.

È ammessa, ad integrazione dell'attività produttiva, la realizzazione di una superfice massima pari a 50 mq di area commerciale delimitata e separata dal resto dell'attività, utilizzabile esclusivamente dall'azienda produttiva.

**48.1 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE**

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona D2 – Zone per impianti esistenti, 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 30%.

**Art.49 T1 - Zone per attrezzature turistico – alberghiere esistenti****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Ambiti destinati ad attività ricettive ed alberghiere esistenti.*

**49.1 DESTINAZIONI D'USO**

Turistico, ricettiva e alberghiera.

**49.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Tutte le altre destinazioni salvo quanto esistente alla data di entrata in vigore del PGT.

**49.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,60 (compresa slp esistente)
- Indice di fabbricabilità fondiaria per camere personale: IF - mq/mq. 0,05
- Indice di copertura: Ic - 45%
- Altezza urbanistica: ml. 12
- Indice di permeabilità: IPF - 25%

**49.4 DISTANZE MINIME**

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

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

**49.5 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

**49.6 NORME PARTICOLARI**

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, come definiti dall' art. 3 del DPR 380/2001, lett. a), b), c), d), oltre a quelli di cui all'art. 9 della L.24.3.1989, n. 122, e quelli finalizzati alla dotazione di ambienti non computabili come SLP, ai sensi del precedente art. 4. Per edifici esistenti possono essere mantenute le destinazioni legittimamente in atto alla data di entrata in vigore delle presenti norme, nel limite delle SLP esistenti a quel momento per ciascuna delle destinazioni non alberghiere, salvo il caso che si dia luogo ad un intervento qualificabile di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, ai sensi della legislazione vigente.

Sono ammessi anche interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante permesso di costruire



convenzionato. La ricostruzione é consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati come preesistenti, ancorché in deroga a quelli del comma precedente 49.4.

Nel caso in cui, prima dell'ampliamento, la costruzione non dovesse raggiungere l'indice UF di zona, è consentito un adeguamento della struttura all' indice fondiario oltre che l'applicazione dell'incremento volumetrico di cui al comma precedente.

È consentito l'indice fondiario aggiuntivo di 0,05 mq/mq riportato al paragrafo 49.3, esclusivamente per la realizzazione di camere di alloggio per il personale dipendente. La utilizzazione di tale facoltà è subordinata alla trascrizione di un vincolo di destinazione, mediante il quale si garantisca tale funzione e la non possibilità di utilizzazione ad altro scopo. Nel caso in cui non sia possibile realizzare le camere del personale nella struttura, l'indice fondiario aggiuntivo pari allo 0,05 mq./mq., ampliabile fino a 0,10 mq./mq. può essere trasformato in diritto volumetrico da collocare in altre aree del PGT a destinazione residenziale (B e C) attraverso un permesso di costruire convenzionato la cui convenzione contiene l'obbligo a mantenere la destinazione di tali superfici ad alloggi per i dipendenti.

Non si calcolano come SLP le nuove superfici interrato realizzate per la formazione di servizi e spazi ricreativi quali i Centri benessere, Fitness, Wellness, cucine, lavanderie, sale convegno, sale giochi, magazzini ad uso esclusivo dell'albergo; parimenti la realizzazione di queste superfici è esclusa dal calcolo dei parcheggi.

All'interno delle attrezzature alberghiere è ammessa l'utilizzazione di porzione della SLP per alloggio del proprietario o del personale, come pure l'utilizzazione della sala ristorante/bar come attività commerciale aperta al pubblico esterno, fermo restando che le relative superfici restano conteggiate come interne a quella turistico-ricettiva ai fini del rispetto degli indici di edificabilità e ad ogni altro effetto di legge.

E', altresì, ammesso il cambio di destinazione in residenziale, o direzionale o commerciale, o ricreativa e sociale, unicamente nel caso in cui si tratti di edificio assentito prima del 31.12.2005, e non avente più di 20 camere, per il quale non sia stato conseguito alcun titolo in deroga.

In riferimento all'ambito ricompreso nel perimetro del Programma Integrato di Intervento approvato con la deliberazione del Commissario ad Acta n.2 del 03.06.2016 e limitatamente agli immobili interessati dai relativi interventi in esso descritti, è ammessa la conversione, mediante gli interventi medesimi, della destinazione turistico/ricettiva e commerciale esistente in destinazione residenziale, entro il limite massimo di mq. 4.730,67 (arrotondati a mq. 4.731,00) di superficie lorda di pavimento, con un'altezza massima di m. 14.

**Art.50 T2 – Zone per nuove attrezzature turistico-alberghiere**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti destinati esclusivamente alla realizzazione di attrezzature al servizio delle attività turistiche e del tempo libero.*

**50.1 DESTINAZIONI D'USO**

Turistico, ricettiva ed alberghiera.

È consentita la realizzazione di complessi alberghieri, come individuati e disciplinati dall'art.22 della L.R. 16.7.2007, n.15, bar, ristorante, e di tutte le attrezzature sportive e ricreative connesse a tali funzioni, che rimangono, tuttavia, classificate all'interno della destinazione turistico-ricettiva alberghiera.

**50.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Tutte le altre destinazioni salvo quanto esistente alla data di entrata in vigore del PGT.

**50.3 INTERVENTI AMMESSI**

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

**50.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,60 (compresa slp esistente)
- Indice di fabbricabilità fondiaria per camere personale: IF - mq/mq. 0,05
- Indice di copertura: Ic - 45%
- Altezza urbanistica: ml. 13
- Indice di permeabilità: IPF - 30%

**50.5 DISTANZE MINIME**

Tra edifici: ml. 10,00

Dai confini: ml. 5,00

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

**50.6 MODALITA' D'INTERVENTO**

Lo strumento di attuazione ammesso è:

- Strumento urbanistico preventivo

**50.7 NORME PARTICOLARI**

La utilizzazione di tale facoltà è subordinata alla trascrizione di un vincolo di destinazione, mediante il quale si garantisca tale funzione e la non possibilità di utilizzazione ad altro scopo.

Per gli edifici turistico-ricettivi, una quota non superiore al 75% della superficie ammessa può essere destinata a camere, mentre la restante parte, non inferiore al 25%, deve essere destinata ai servizi comuni.

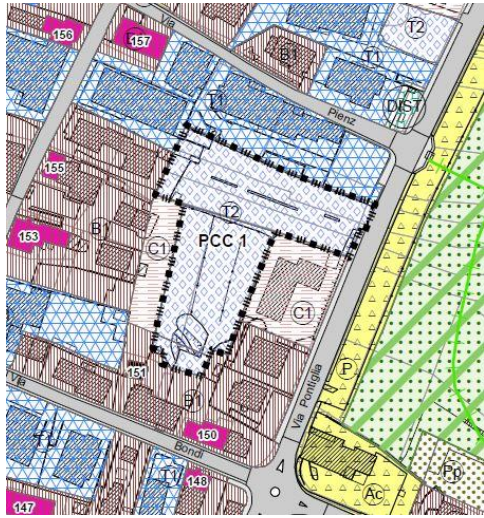
All'interno delle attrezzature alberghiere è ammessa l'utilizzazione di porzione della SL per alloggio del proprietario o del personale, come pure l'utilizzazione della sala ristorante/bar come attività commerciale aperta al pubblico esterno, fermo restando che le relative superfici restano conteggiate come interne a quella turistico-ricettiva ai fini del rispetto degli indici di edificabilità e ad ogni altro effetto di legge. Resta ferma le disposizioni per quanto riguarda i servizi realizzati nei piani interrati, con le modalità e prescrizioni ivi fissate, anche per quanto riguarda i garages.

Non si calcolano come SL le superfici interrate realizzate per la formazione di servizi e spazi ricreativi quali i Centri benessere, Fitness, Wellness, cucine, lavanderie, magazzini ad uso esclusivo dell'albergo; parimenti la realizzazione di queste superfici è esclusa dal calcolo dei parcheggi.

L'edilizia di queste zone sarà orientata verso un basso impatto ambientale e un'alta efficienza energetica, con l'opportuna considerazione del contesto normativo di riferimento (dalla L. 10/91 al DGR 8745/08 e s.m.i).

È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi, a condizione che una parte di essi sia destinata ad autorimessa nel rispetto del limite minimo di mq. 10 ogni mq. 31,25 di SL preesistente.

#### 50.8 NORME SPECIFICHE PUNTUALI

<b>PCC_1</b>	
<p>Nel comparto edificatorio, identificato nelle tavole di progetto del Piano delle Regole, con la sigla PCC1, il rilascio del titolo abilitativo è ammesso esclusivamente mediante Permesso di Costruire Convenzionato comportante l'assunzione dei seguenti contenuti da parte dei soggetti attuatori da tradursi in specifica convenzione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definizione delle aree a standard ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005;</li> <li>• Dimensionamento dell'intervento caratteristiche tecniche dimensionali nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo nei commi precedenti;</li> <li>• Possibilità di realizzazione negli interrati di un'autorimessa di uso pubblico con le modalità previste nella convenzione allegata al Permesso di costruire, senza ridurre la dotazione relativa alla struttura alberghiera.</li> <li>• La convenzione definisce le modalità di realizzazione e di gestione del parcheggio pubblico ed in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimensionamento del parcheggio e modalità di ingresso ed uscita delle auto;</li> <li>- tipologia di utilizzazione riguardo alle utenze possibili (residenti, turisti, servizi pubblici)</li> <li>- modalità di gestione in merito ad orari, prezzi, date di aperture ed in generale riguardo a tutti gli aspetti riguardanti la gestione del parcheggio pubblico.</li> </ul> </li> </ul>	

**Art.51 Cp – Zone per attrezzature per campeggio****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Comprende le aree nel quale è già attiva una struttura turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio.*

**51.1 DESTINAZIONI D'USO**

Turistico ricettiva all'aria aperta a campeggio come classificato dal Regolamento Regionale 18 gennaio n. 3, con l'esclusione di ogni altro tipo di aziende ricettive all'aria aperta.

In queste zone sono consentite solamente costruzioni come chioschi, ristoranti, bar, spaccio o bazar, blocchi per servizi igienici, impianti tecnici e similari, bungalow, nonché impianti ed attrezzature sportive e ricreative, tutti riservati ai soli ospiti, purché tali interventi e tali attività non sia di pregiudizio al patrimonio dendrologico esistente ed alle caratteristiche ambientali della zona.

**51.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Tutte le altre destinazioni.

**51.3 INTERVENTI AMMESSI**

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

La richiesta di titolo abilitativo deve essere accompagnata da una relazione e da adeguati schemi grafici che illustrino e descrivano globalmente l'ambito ad uso campeggio e il suo sviluppo e gli interventi di mitigazione previsti nelle norme particolari.

**51.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - 0,10 mq/mq (compresa S.l.p. esistente) per le attrezzature + una piazzola (posto tenda o caravan) ogni 100 mq di SF (+ eventuale alloggio custode con SLP max = 75 mq, solo nel caso di campeggi aventi un numero minimo di 19 piazzole).
- Indice di copertura: Ic - 30%
- Altezza urbanistica: ml. 7,50
- Costruzione di bungalow di superficie massima di mq. 25, compresa nell' IF 0,10 mq/mq fino ad un massimo del 30% della superficie ammessa e collocati in prossimità dell'ingresso.

**51.5 DISTANZE MINIME**

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

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

Per edifici e fabbricati si intendono, al fine del rispetto delle distanze minime, anche l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, che siano utilizzati come

abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

#### 51.6 MODALITA' D'INTERVENTO

Titolo abilitativo diretto:

- la realizzazione delle strutture fisse e/o dirette a soddisfare esigenze non temporanee (come definite al punto precedente) delle aziende ricettive all'aria aperta a campeggio è soggetta a permesso di costruire, ovvero denuncia di inizio attività, che devono essere accompagnate dalla relazione paesistica inerente alla sensibilità del sito e l'incidenza del progetto proposto;
- non è richiesto il titolo abilitativo edilizio per gli allestimenti mobili di pernottamento, che conservano i meccanismi di rotazione in funzione, non sono collegati permanentemente al terreno e i cui allacciamenti alla rete idrica, elettrica e fognaria sono rimovibili in qualsiasi momento;
- strumento urbanistico preventivo nel caso di interventi di riqualificazione funzionale e globale del campeggio.

#### 51.7 NORME PARTICOLARI

Nelle aree destinate alla costruzione di attrezzature connesse con il campeggio è previsto l'obbligo di piantumazione delle aree nella misura di un albero di alto fusto ogni 100 mq e l'obbligo di collocare nei perimetri delle proprietà una barriera costituita da siepi di specie autoctone idonee alle condizioni climatiche del luogo.

Per i campeggi esistenti, l'obbligo di cui al presente paragrafo deve essere rispettato in caso di interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento (indipendentemente dalle dimensioni dell'intervento) per i quali il progetto deve prevedere una planimetria di insieme dalla quale risultino anche le modalità di esecuzione delle piantumazioni. La proprietà deve sottoscrivere prima del rilascio del titolo abilitativo un atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegna a mettere a dimora le piantumazioni, con caratteristiche concordate con il Comune ed a mantenerle in essere nel tempo e/o sostituirle in caso di ammaloramento.

## Art.52 F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

### SIMBOLOGIA DI ZONA



*Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico destinate alla realizzazione di attrezzature sociali, assistenziali, sanitarie e scolastiche ed in generale delle attrezzature destinate ai servizi pubblici.*

#### 52.1 DESTINAZIONI D'USO

Sono destinate alla realizzazione di attrezzature sociali, scolastica, assistenziali, sanitarie, culturali, amministrative, per pubblici servizi e similari. Fra esse possono essere inclusi centri sanitari (H), centri culturali (C), biblioteche (B), mercati comunali (M), ufficio postale (Pt), centro sociale (C), ospedale e ambulatorio (H), caserma Carabinieri o di altra arma (Cc), centri informazioni, studi e museo delle attività tipiche locali (C), eliporto (E), attrezzature di maneggio (Ma), latteria comunale (L), Aquagranda (A), impianti per lo sci alpino (I), attrezzature sportive (S).

#### 52.2 INTERVENTI AMMESSI

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

#### 52.3 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

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

- Altezza urbanistica ml. 12

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

#### 52.4 DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	definita dal progetto dell'opera pubblica
Dai confini	codice civile
Tra edifici	codice civile

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

#### 52.5 MODALITA' D'INTERVENTO

- Intervento edilizio diretto

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

#### 52.6 NORME PARTICOLARI

Nelle aree riservate alle attrezzature di interesse comune può essere autorizzata una abitazione per il custode per un massimo di 100 mq di SL. È ammessa una ulteriore SL per mq. 60 al fine di realizzare locali di foresteria nei quali alloggiare temporaneamente personale non residente, in considerazione delle difficoltà di alloggio che si verificano nel territorio di Livigno.

### 52.7 COMPENSAZIONE

In caso di cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di servizi individuate nelle aree di cui al presente articolo, sono attribuiti a titolo di compensazione l'indice fondiario pari a 0,15 mq./mq..

### 52.8 AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Comprendono le aree dove esistono o devono essere localizzate le superfici per parcheggio pubblico determinate nella misura stabilita dalla normativa vigente sugli standards urbanistici (2,5 mq/ab).

Per quelle già individuate nelle tavole di zonizzazione del P.G.T. la realizzazione è demandata all'Amministrazione Comunale, trattandosi di opere pubbliche. È consentita la costruzione di parcheggi in sili su più livelli.

È ammessa anche la eventuale realizzazione da parte di privati, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni della L.24.3.1989, n.122, e successive modificazioni ed integrazioni derivanti anche da legislazione regionale.

Per quelle che saranno individuate in sede di formazione ed approvazione dei Piani Esecutivi sarà prevista la realizzazione e cessione al Comune, eventualmente anche con il solo assoggettamento ad uso pubblico perpetuo, in caso di Lottizzazione sulla base della relativa convenzione, oppure la realizzazione diretta del Comune, o con le modalità di cui al precedente comma negli altri casi.

Le norme di ogni singola zona prescrivono inoltre le quantità minime di aree da riservare a parcheggio privato (Pp), comunque realizzabili su aree o in costruzioni private (purché sempre frazionabili in "posti macchina" o box), in ottemperanza a quanto disposto dalla legislazione vigente.

### 52.9 AREE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Sono le aree destinate alla realizzazione di nuclei elementari di verde, dei parchi di quartiere, delle aree gioco bambini, delle aree sportive, di piazze ed aree pedonali attrezzate.

In esse sono consentite costruzioni atte ad integrare tali destinazioni (attrezzature per giochi dei bambini, con chioschi, ritrovi, edicole per giornali) oppure impianti sportivi (piccoli campi sportivi in genere, quali bocce, tennis, calcetto, basket, pallavolo, minigolf, pattinaggio, con relative strutture di servizio), nonché piste da ballo all'aperto.

Il Comune può rilasciare titolo ad intervenire su tali aree a società, ad associazioni sportive, nonché a privati per la realizzazione di attrezzature e servizi per il gioco e lo sport, chioschi e ristori. In tali casi il permesso di costruire può essere rilasciato solo mediante stipula di convenzione o atto d'obbligo dal quale risulti:

- a) la contestuale cessione dell'area a titolo gratuito al Comune;
- b) l'impegno del richiedente a cedere a titolo gratuito al Comune le attrezzature realizzate entro un numero di anni non superiore a 50;
- c) l'impegno del richiedente a mantenere la destinazione d'uso prevista dal progetto ed in particolare a garantire l'uso pubblico dell'attrezzatura anche attraverso un controllo del Comune sull'organizzazione ed i prezzi dell'attività.

Nelle aree di estensione superiore a quella dettata nel presente articolo, le superfici relative saranno di norma mantenute a prato sfalcato, senza la previsione di costruzioni o servizi. In presenza di specifiche necessità per attrezzature di uso pubblico, queste saranno identificate e quantificate mediante la

redazione ed approvazione di appositi piani attuativi di cui all'Art. 4 delle Norme del Piano delle Regole del PGT.

#### 52.10 STAZIONI DI PARTENZA ED ARRIVO DEGLI IMPIANTI DI RISALITA

Le tavole di progetto del PdR, identificano le stazioni di valle e di monte degli impianti di risalita di arroccamento all' interno delle stesse possono essere consentiti gli interventi di cui all' art. 60 delle presenti norme.

#### 52.11 MODIFICABILITÀ DELLE DESTINAZIONI D' USO

Le destinazioni specifiche indicate nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, 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.



**Art.53 F2 – Aree per attrezzature private di interesse comune****SIMBOLOGIA DI ZONA**

*Aree di proprietà privata destinate a servizi.*

**53.1 DESTINAZIONI D'USO**

Edifici, impianti e attrezzature di interesse comune.

Edifici per il culto, oratori e scuole materne convenzionate.

Attrezzature sportive e ricreative, con eventuale alloggio del custode.

**53.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività agricole

**53.3 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

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

- Altezza urbanistica ml. 12

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

**53.4 DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale ml. 5

Dai confini codice civile

Tra edifici codice civile

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

**53.5 MODALITA' D'INTERVENTO**

Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o SCIA alternativa).

Per gli immobili meritevoli di tutela sotto il profilo storico architettonico ed ambientale valgono le modalità di intervento di cui all'art.64.

**Art.54 DIST – Distributori di carburante**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti adibiti o da destinarsi alla realizzazione di distributori di carburante e di impianti tecnologici*

**54.1 DESTINAZIONI D'USO**

Aree destinate alla realizzazione di impianti di distribuzione di carburante.

**54.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Tutte le altre destinazioni d'uso.

**54.3 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 di prodotti tipici.

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.

**54.5 DISTANZE MINIME**

Dai confini: Codice civile

Dal confine stradale: ml. 5,00\*

(\*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a ml. 7 negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a ml. 5 nel caso di progetti stradali già approvati)

**54.6 MODALITA' D'INTERVENTO**

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Intervento edilizio diretto.

**Art.55 E1 – Aree agricole comunali a prateria**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti destinati ad attività agricola, posti in prossimità con il tessuto urbano, con la presenza di varchi inedificabili e ambiti agricoli strategici, destinati alla sola coltivazione dei fondi, dove sono presenti fabbricati con diverse destinazioni.*

**55.1 DESTINAZIONI D'USO**

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

**55.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

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

**55.3 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 con cambio d'uso

**In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni.**

**55.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

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

**Gli indici fondiari sopra indicati sono disponibili solo per gli accorpamenti volumetrici e superficiali ai sensi dell'art. 59 della l.r.11.3.2005, n. 12 da utilizzare nella zona E2.**

- Altezza urbanistica: Preesistente

**55.5 DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale ml. 10

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.

### 55.6 COSTRUZIONI ESISTENTI

Nella zona E1 sono presenti tipologie di edifici aventi caratteristiche architettoniche e destinazioni di diversa natura e per tutti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia.

Gli interventi sui fabbricati esistenti sono improntati al rispetto della tipologia edilizia tradizionale sia per quanto attiene agli aspetti compositivi che a quelli materici.

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.

### 55.7 MODALITA' D'INTERVENTO

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

- Intervento edilizio diretto (permesso di costruire o SCIA alternativa)
- Intervento urbanistico preventivo

### 55.8 VARCHI INEDIFICABILI

Le tavole del Piano delle Regole riportano la conferma in scala di maggior dettaglio degli areali previsti dal vigente PTCP della Provincia di Sondrio riguardanti i varchi inedificabili con il seguente sovra simbolo:

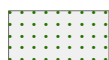


In applicazione dell'art. 12 del PTCP, negli ambiti individuati come varchi inedificabili è vietata la nuova edificazione, compresa quella a carattere amovibile come serre e simili, recinzioni di qualsiasi genere. È sempre consentito l'uso agricolo in tutte le sue forme, nonché l'utilizzazione per parchi pubblici o privati, forestazione urbana, e piste pedonali e ciclabili.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27, comma 1, della l.r.11.3.2005, n.12.

### 55.9 AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Le tavole del Piano delle Regole riportano la conferma in scala di maggior dettaglio degli areali previsti dal vigente PTCP della Provincia di Sondrio riguardanti gli ambiti agricoli strategici con il seguente sovra simbolo:



Questi ambiti svolgono un ruolo strategico per lo svolgimento delle attività agricole e gli interventi sono orientati esclusivamente alla coltivazione dei fondi.

### 55.10 USI INVERNALI DELLE AREE AGRICOLE

Nelle aree destinate all'agricoltura sono consentiti nei mesi invernali gli usi relativi alle discipline ludico-sportive invernali regolamentate dal Consiglio Comunale.

Nel comparto individuato con apposita simbologia [¥] sono identificate aree destinate all' attività sportiva di biathlon e nelle stesse è consentita la posa delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività.

#### 55.11 NORME PARTICOLARI

È anche ammessa la realizzazione/sistemazione, di strade di accesso a vecchi edifici già esistenti, di larghezza non superiore a ml. 3,50, a condizione che, nelle zone per le attività sportive invernali (piste di sci alpino e di fondo e passeggiate ecc.) il loro uso sia limitato al periodo dal 1° maggio al 20 ottobre di ciascun anno, con divieto assoluto di uso nel periodo di innevamento. Il rilascio del titolo abilitativo necessario è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, mediante il quale viene introdotta ed accettata la predetta condizione.

**Art.56 E2 – Aree agricole trasformabili**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti destinati ad attività agricola caratterizzate dalla presenza di attività agricole produttive nelle quali è consentita l'edificazione.*

**56.1 DESTINAZIONI D'USO**

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

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

**56.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

Attività artigianali non compatibili, attività industriale, attività commerciali e direzionali, residenza dell'imprenditore agricolo.

**56.3 INTERVENTI AMMESSI**

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

lettera a. manutenzione ordinaria

lettera b. manutenzione straordinaria

lettera c. restauro e risanamento conservativo

lettera d. ristrutturazione edilizia

lettera e. nuova costruzione

lettera f. ristrutturazione urbanistica

**56.4 INDICI VOLUMETRICI – DIMENSIONALI**

Il piano si attua per semplice intervento diretto, disponendo di un appezzamento minimo di 30.000 mq. corrisponde la possibilità di realizzare una stalla di 15 U.B.A. ed al lotto minimo di 60.000 mq la possibilità di realizzare una stalla di 30 U.B.A.; per i valori intermedi si opera in proporzione. Qualora debba essere realizzata una stalla per un numero di capi superiore a 30, sarà necessario dimostrare una disponibilità di terreno aggiuntiva pari a mq. 8.000 per ciascun capo bovino.

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

- a) 0,01 mc/mq. con un massimo di 500 mc. per azienda su terreni a bosco, a pascolo ed a prato-pascolo.      b) 0,0031 mc/mq. per le abitazioni (con un limite massimo di 150 mq di SLP)

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

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini, a destinazione agricola prevista dallo strumento urbanistico, nei limiti indicati al punto successivo.

Il lotto minimo su cui realizzare una nuova azienda agricola è pari a 2000 mq. e l'edificabilità consentita nella porzione unitaria sulla quale si realizzano le opere non può essere superiore al 25% della stessa.

L'edificazione di attrezzature e costruzioni zootecniche (stalle, strutture con presenza di animali) deve distare dai fabbricati con destinazione d'uso prevalentemente residenziali almeno m. 100,00 ridotta a m. 25,00 nella frazione Trepalle, nel rispetto delle indicazioni contenute all'art. 5.3 delle presenti norme.

- Altezza urbanistica:

L'altezza massima consentita è di ml 8; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti al ciclo produttivo; per i fienili è ammessa un'altezza massima di 12 ml.

#### 56.5 DISTANZE MINIME

Dal ciglio stradale	ml. 10
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.

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

Nella frazione di Trepalle la distanza minima dagli edifici residenziali è ridotta a m. 25.

#### 56.6 COSTRUZIONI ED ATTIVITA' ESISTENTI

Per le costruzioni esistenti al momento dell'adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione nel rispetto delle destinazioni di zona e degli indici volumetrici dimensionali contenuti nel presente articolo.

#### 56.7 MODALITA' D'INTERVENTO

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

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

- Intervento edilizio diretto
- Intervento urbanistico preventivo

#### 56.8 VARCHI INEDIFICABILI

Le tavole del Piano delle Regole riportano la conferma in scala di maggior dettaglio degli areali previsti dal vigente PTCP della Provincia di Sondrio riguardanti i varchi inedificabili con il seguente sovra simbolo:



In applicazione dell'art. 12 del PTCP, negli ambiti individuati come varchi inedificabili è vietata la nuova edificazione, compresa quella a carattere amovibile come serre e simili, recinzioni di qualsiasi genere. È

sempre consentito l'uso agricolo in tutte le sue forme, nonché l'utilizzazione per parchi pubblici o privati, forestazione urbana, e piste pedonali e ciclabili.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27, comma 1, della l.r.11.3.2005, n.12.

#### 56.9 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE – MODALITA' INSEDIATIVE

I fabbricati di nuova costruzione dovranno essere realizzati in muratura intonacata o pietra a vista, strutture del tetto in legno con tipologia a falda, con un impiego di forme e materiali idonei all'inserimento paesaggistico.

Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento ed alla valorizzazione del paesaggio agrario quali la sistemazione del reticolo idrografico superficiale, gli interventi di bonifica e di manutenzione dei terreni agricoli.

#### 56.10 PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Gli interventi nelle zone E2 relativi a nuovi insediamenti sono attuabili mediante un permesso di costruire convenzionato a seguito della predisposizione di un piano di sviluppo aziendale dal quale si possano evincere i seguenti elementi:

- descrizione delle attività previste in relazione alle esigenze dimensionali dell'intervento;
- definizione del numero di UBA previsto e degli spazi conseguenti
- rapporto tra superfici destinate all'allevamento e gli spazi dei magazzini che in ogni caso non devono superare il 30 % della superficie complessiva
- la presenza di eventuali attività agrituristiche e degli spacci aziendali
- la presenza di eventuali superfici a destinazione residenziale, che deve essere dimensionata e motivata in relazione alle effettive esigenze dell'azienda, generate dalla dimensione dell'allevamento, dal numero dei capi, dalle specifiche esigenze di presenza continuativa degli operatori;

La convenzione contiene le modalità di attuazione delle previsioni del piano di sviluppo aziendale, del rilascio del certificato di agibilità, delle modalità di intervento in caso di chiusura dell'attività.

Il Consiglio comunale può approvare una convenzione tipo.

#### 56.11 NORME PARTICOLARI

È anche ammessa la realizzazione/sistemazione, di strade di accesso a vecchi edifici già esistenti, di larghezza non superiore a ml. 3,50, a condizione che, nelle zone per le attività sportive invernali (piste di sci alpino e di fondo e passeggiate ecc.), il loro uso sia limitato al periodo dal 1° maggio al 20 ottobre di ciascun anno, con divieto assoluto di uso nel periodo di innevamento. Il rilascio del titolo abilitativo necessario è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, mediante il quale viene introdotta ed accettata la predetta condizione.

#### 56.12 USI INVERNALI DELLE AREE AGRICOLE

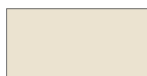
Nelle aree destinate all' agricoltura sono consentiti nei mesi invernali gli usi relativi alle discipline ludico- sportive invernali regolamentate dal Consiglio Comunale.

Nel comparto individuato con apposita simbologia [¥] sono identificate aree destinate all' attività sportiva di biathlon e nelle stesse è consentita la posa delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività.



**Art.57 E3 - Aree agricole di versante**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Aree agricole di versante non soggette a trasformazione urbanistica.*

**57.1 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.

**57.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

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

**57.3 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 con cambio d' uso

**57.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

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

**57.5 DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale ml. preesistente

Dai confini ml. preesistente

Tra edifici ml. preesistente

**57.6 COSTRUZIONI ESISTENTI**

Per le costruzioni esistenti valgono le disposizioni contenute nell' art. 64 paragrafo relativo agli edifici sparsi e riguardanti le caratteristiche tipologiche e modalità di intervento per gli edifici esistenti.

**57.7 MODALITA' D'INTERVENTO**

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- Intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o SCIA alternativa)
- Intervento urbanistico preventivo

**57.8 NORME PARTICOLARI**

Per le attività di ristoro identificate da apposito simbolo grafico [S] sulle tavole 7 "Tessuto urbano consolidato – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina" scala 1:5.000 del Piano delle Regole è

consentita la possibilità di aumenti di SIp pari ad un massimo del 20% della SIp esistente, con un massimo di 50 mq.

È anche ammessa la realizzazione/sistemazione, di strade di accesso a vecchi edifici già esistenti, di larghezza non superiore a ml. 3,50, a condizione che, nelle zone per le attività sportive invernali (piste di sci alpino e di fondo e passeggiate ecc.), il loro uso sia limitato al periodo dal 1° maggio al 20 ottobre di ciascun anno, con divieto assoluto di uso nel periodo di innevamento. Il rilascio del titolo abilitativo necessario è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, mediante il quale viene introdotta ed accettata la predetta condizione.

#### 57.9 USI INVERNALI DELLE AREE AGRICOLE

Nelle aree destinate all' agricoltura sono consentiti nei mesi invernali gli usi relativi alle discipline ludico- sportive invernali regolamentate dal Consiglio Comunale.

Nel comparto individuato con apposita simbologia [¥] sono identificate aree destinate all' attività sportiva di biathlon e nelle stesse è consentita la posa delle attrezzature necessarie per lo svolgimento delle attività.

**Art.58 E4 - Aree agricole di valore testimoniale con nuclei ed edifici percettivamente omogenei**

## SIMBOLOGIA DI ZONA



*Ambiti di valore testimoniale con nuclei ed edifici percettivamente omogenei collocati in valli interne dove il paesaggio assume un rilevante significato bioculturale.*

**58.1 DESTINAZIONI D'USO**

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

**58.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI**

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

**58.3 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 con cambio di destinazione d'uso

**58.4 INDICI VOLUMETRICI - DIMENSIONALI**

Sono consentiti interventi di cui al paragrafo precedente nel rispetto delle tipologie edilizie delle tee e dei fabbricati rurali esistenti, secondo quanto indicato nel paragrafo 58.6.

**58.5 DISTANZE MINIME**

Dal ciglio stradale ml. preesistente

Dai confini ml. preesistente

Tra edifici ml. preesistente

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

**58.6 COSTRUZIONI ESISTENTI**

Per le costruzioni esistenti valgono le disposizioni contenute nell' art. 64 paragrafo relativo agli edifici sparsi e riguardanti le caratteristiche tipologiche e modalità di intervento per gli edifici esistenti.

**58.7 MODALITA' D'INTERVENTO**

Per gli interventi sulle costruzioni esistenti:

- Intervento edilizio diretto (Permesso di Costruire o SCIA alternativa)
- Nella zona E4 l'accesso invernale è limitato indipendentemente dall'ottenimento di un permesso di costruire, anche con cambio d'uso; quest'ultimo non costituisce un diritto all'accesso invernale della proprietà.

## TITOLO IV – NORME PER IL DOMINIO SCIABILE

### **Art.59 Aree del dominio sciabile**

Il PGT individua gli ambiti territoriali specificamente destinati alla pratica dello sport sciistico, sia nella forma della discesa, sia nella forma dello sci di fondo, in zone differenti del territorio comunale.

Gli areali sciabili si sovrappongono ad ambiti territoriali che hanno una specifica individuazione fra quelle già definite in precedenza e, le disposizioni di cui al presente articolo, prevalgono rispetto alle normative delle zone a cui si sovrappongono.

La disciplina delle attività che vi si svolgono e degli interventi che vi si possono eseguire è stata delineata in maniera tale da conciliarsi con quella delle zone territoriali omogenee sulle quali si sovrappongono gli areali.

In particolare, per tutti gli ambiti coinvolti si applicano le disposizioni dettate dagli articoli che li riguardano, tenendo conto che per gli impianti connessi alla pratica dello sci alpino, sono state dettate apposite disposizioni che si sovrappongono a quelle delle singole zone.

Ogni altro intervento, che non sia esplicitamente connesso agli impianti sciistici ed alla relativa attività, rimane disciplinato dalla normativa ordinaria di zona.

È vietato qualsiasi intervento di nuova edificazione, che non sia connesso all'attività sciistica, salvo quanto previsto dal successivo art. 60 e fatta salva la possibilità di realizzare rampe per l'accesso ad autorimesse interrate in prossimità di fabbricati esistenti, verificato che l'intervento non pregiudichi in nessun modo la fruizione delle piste.

In funzione della predetta attività sono consentiti soltanto gli interventi finalizzati all'individuazione e sistemazione delle piste di sci anche attraverso scavi riporti e movimenti di terra, alla realizzazione di impianti di risalita e delle relative attrezzature tecnologiche, degli ambienti annessi alle stazioni di partenza e di arrivo dimensionati secondo i criteri fissati nel successivo art. 60, nonché gli interventi tesi all'adeguamento tecnologico degli impianti di sistemazione idrogeologica dei terreni.

Per i ristori esistenti nel dominio sciabile, è consentita la realizzazione di terrazzi annessi, aventi una dimensione massima pari all' 80% della superficie lorda interna. La localizzazione di questi spazi deve essere specificatamente autorizzata dalla Giunta comunale e deve essere collocata in modo da non creare interferenze con le piste da sci.

Salvo quanto stabilito per gli appositi impianti di cui all'articolo successivo, in queste zone non sono ammesse recinzioni di alcun tipo, né costruzioni agricole o residenziali o altre che possano costituire pericolo per gli sciatori o impedimento alla pratica degli sport alpini o qualsivoglia attività che ostacoli e impedisca agli esercenti il mantenimento sulle piste da sci delle condizioni minime di sicurezza per i fruitori.

È ammessa la realizzazione di stradine di accesso a vecchi edifici già esistenti e per lo svolgimento di attività agricola, di larghezza non superiore a ml. 2,50, a condizione che il loro uso sia limitato al periodo dal 1° maggio al 20 ottobre di ciascun anno, con divieto assoluto di uso nel periodo di innevamento. Il rilascio del titolo abilitativo necessario è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o di un atto

d'obbligo unilaterale, trascritto nei registri immobiliari, mediante il quale viene introdotta ed accettata la predetta condizione.

All'interno delle aree sciabili, servite da impianti di risalita, è vietato lo sci fuori pista in ogni sua specialità, ad esclusione delle guide alpine italiane e straniere abilitate e dei membri della Commissione Locale Valanghe, nonché ai Tecnici addetti al soccorso nell'espletamento delle loro funzioni. Tale limitazione potrà essere superata mediante la predisposizione e attuazione di un progetto specifico, valido per tutto il territorio comunale, che preveda un servizio di previsione locale valanghe e una regolamentazione ad hoc. Lo sci fuori pista è vietato, altresì, all'interno dei siti Natura 2000 fino alla definizione da parte dell'ente gestore del Sito, come per lo sci alpinismo e per l'escursionismo invernale, di appositi percorsi. Nelle aree dei siti Natura 2000 è fatto divieto di organizzare manifestazioni ed eventi tardo pomeridiani e illuminare le piste da sci in orario serale e notturno fra il 15 febbraio e il 15 maggio e in autunno dal 1° settembre al 15 ottobre. Nelle aree sciabili interessate dalla presenza dei siti Natura 2000 saranno smantellate tutte le reti di protezione a fine della stagione sciistica. Le società di gestione degli impianti sono responsabili delle modalità di conservazione della cotica erbosa delle piste da discesa nonché dei metodi di drenaggio delle piste.

È consentita la realizzazione di impianti tecnologici destinati alla creazione di parco giochi, servizi di trasporto di persone della tipologia "Zip line", previa delibera del consiglio comunale che ne riconosca l'interesse pubblico subordinando l'intervento ad un permesso di Costruire convenzionato che ne disciplini le modalità di realizzazione e gestione.

#### **Art.60 Impianti di risalita**

Nelle zone di cui al precedente art. 59, gli interventi in esso previsti devono essere eseguiti mediante progetti esecutivi unitari, obbligatoriamente estesi ad una superficie minima comprendente almeno un impianto di risalita con le relative piste di discesa e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- ogni impianto (o serie di impianti di risalita disposti consecutivamente nel senso della salita, ma inclusi nello stesso intervento unitario) deve prevedere:
  - a) un ambiente di pronto soccorso rispondente ai requisiti di Legge
  - b) un servizio igienico ogni 25 persone in linea sugli impianti di risalita, con un minimo di due servizi divisi per sesso
- Inoltre può prevedere uno o più ambienti riscaldati da adibire a rifugio, bar, tavola calda ecc., con SLP = 2 mq ogni persona in linea sugli impianti di risalita con tolleranza del 20% in più o in meno (comprensivi di disimpegni, cucina, ecc.) da realizzarsi alla stazione a monte dell'impianto; tale possibilità è riconosciuta unicamente agli impianti con un potenziale di trasporto contemporaneo che supera le 200 persone "in linea".
- Per gli spazi riconosciuti dalla Giunta Comunale, destinati alle attività sciistiche o ludiche, in percorsi speciali delimitati con accesso contingentato, è possibile realizzare una piccola struttura di servizio per deposito attrezzature ed assistenza agli atleti aventi una superficie massima pari a 30 mq.
- Presso le stazioni di partenza, anche se non in zona sciistico sportiva, deve essere reperita un'area da destinare a parcheggio privato ad uso pubblico (anche frazionato in più aree, purché entro un raggio massimo di 1.200 metri), dimensionato in relazione alla portata di tutti gli impianti previsti dall'intervento, nella misura di 60 posti macchina ogni 100 persone "in linea". Il parcheggio può

essere ubicato anche a distanza superiore a ml. 1200 in area servita dal servizio pubblico di trasporto. Esso può essere anche monetizzato, fino ad un massimo del 50%, per concorrere alla realizzazione di spazi di parcheggio pubblico, aventi analoga funzione.

- Nelle stazioni di partenza all' interno delle superfici esistenti, è possibile realizzare degli spazi da destinare al deposito delle attrezzature sciistiche, con esclusione delle attività di noleggio.

Nessuna delle opere ammesse, come prima indicate, può essere progettata e realizzata al di fuori della impostazione unitaria del progetto del singolo impianto (o serie di impianti di risalita disposti consecutivamente nel senso della salita, ma inclusi nello stesso intervento unitario), non essendo ammessa, al di fuori dei progetti per gli impianti, alcun altro tipo di realizzazione in tali zone.

Sono fatti salvi gli interventi di recupero degli edifici esistenti, secondo le modalità ed i criteri fissati per le singole zone territoriali omogenee nelle quali sono ubicati, nonché delle caratteristiche peculiari, la cui disciplina è dettata dall' art.64. Nel caso di vecchi edifici che siano ubicati nel mezzo di aree sciabili, configurando una situazione potenziale di rischio per la pratica della attività sciistica, è ammessa la possibilità di una loro rimozione e ricostruzione, nella medesima configurazione planivolumetrica ed architettonica, su altro suolo, posto in prossimità del fabbricato esistente, nel rispetto della normativa geologica. Gli interventi di cui al presente comma sono autorizzabili previa approvazione di un Piano di recupero.

Gli interventi previsti in ambiti boscati non possono essere realizzati in assenza di autorizzazione delle autorità competenti.

Le aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico al servizio degli impianti di risalita, qualora non espressamente individuate sulle tavole di azionamento, possono anche essere reperite solo stagionalmente con tale funzione, purché inerbita e preclusa agli automezzi nei periodi di non innevamento.

Le aree di parcheggio appena indicate possono essere realizzate su aree pubbliche già individuate allo stesso scopo o nell'ambito del piano dei servizi, in diritto di superficie, in applicazione dell'art.9 della L.24.3.1989, n.122. In tal caso è prescritta una convenzione col Comune, mediante la quale vengano fissati criteri, modalità, tempi, controlli e garanzie dell'intervento, nonché la durata della concessione.

La esecuzione degli interventi è comunque assoggettata alle prescrizioni dettate dalla Relazione Geologica per le singole sottoclassi di zone.

#### **Art.61 Percorsi di sci di fondo**

Il sistema di impianti e infrastrutture legati all'uso sportivo e ricreativo della neve, componente essenziale dell'offerta di Livigno e motore dell'economia locale ma anche potenziale generatrice di fattori di contrasto, viene definita dal PGT non sulla base di considerazioni settoriali ma bensì in una prospettiva di integrazione delle diverse politiche territoriali.

Gli areali e le infrastrutture connesse alla pratica dello sci in tutti i suoi aspetti risultano quindi "messi a sistema" in un quadro localizzativo e normativo pre-progettuale, in cui il nuovo è funzione esclusiva della razionalizzazione dell'esistente, tenuto conto delle condizioni di stato dei differenti siti e dei dispositivi di salvaguardia che a vario titolo vi insistono

Il criterio prioritario seguito nella stesura della rete è stato quello di assicurare la salvaguardia delle risorse non rinnovabili e la riproducibilità di quelle rinnovabili, avendo presente anche le necessità

tecniche proprie di questo particolare tipo di sport che per mantenere e accrescere il mercato turistico deve poter contare su un'offerta deve necessariamente soddisfacente nelle prestazioni, non riduttiva ma competitiva.

Il PGT individua nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi la rete dei percorsi per la pratica dello sci di fondo. L'individuazione grafica costituisce un vincolo di non edificabilità per una fascia pari a 10 metri per lato, all'interno della quale è possibile realizzare esclusivamente attrezzature strettamente legate all'attività sportiva, con esclusione di attività commerciali, escludendo la posa di qualsiasi manufatto (recinzione, ecc.) nemmeno ad uso temporaneo.

Nel caso di attraversamento di aree comunque edificabili, la realizzazione di queste è comunque subordinata alla possibilità del tracciamento del percorso.

Su richiesta dei proprietari dei fondi, è possibile prevedere lo spostamento del tracciato a cura e spese dei richiedenti, previo parere favorevole della Giunta Comunale e del gestore della pista.

In prossimità di strutture esistenti è possibile realizzare, attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato, anche sotto il percorso, strutture interrato poste a servizio di fabbricati esistenti, purché interamente sotto il profilo del terreno naturale, con strutture idonee a consentire il transito della pista e dei mezzi di servizio; la convenzione dettaglia le modalità di esecuzione dei lavori e di gestione futura della pista.

La pista di fondo per una fascia di 5 m per lato si intende inclusa nel dominio sciabile.

#### **Art.62 Percorsi e tracciati di collegamento e sentieri per mountain bike**

Il PGT individua una rete di percorsi pedonali, ciclabili e passeggiate di livello territoriale indispensabili alla fruizione escursionistica di tipo estivo che già oggi sono oggetto di manutenzione da parte degli enti preposti. Il PGT individua i tracciati di collegamento necessari alla funzionalità dell'intera offerta del servizio.

Il PGT individua a livello cartografico la rete dei percorsi per mountain bike, sia esistenti che di progetto, da mantenersi nello stato attuale o da realizzarsi direttamente su roccia o in terra battuta. È consentito il potenziamento della rete con adattamento di percorsi e sentieri, senza la realizzazione di opere murarie stabili, anche al fine di individuare nuovi percorsi.

### **TITOLO V - NORME DI TUTELA DEL PAESAGGIO**

#### **Art.63 Norma generale sul paesaggio**

Il territorio comunale di Livigno è parzialmente vincolato ai sensi del D.M. 20 giugno 1968, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n° 42/2004 ed inoltre è assoggettato:

- all'art. 142 lettera b) in quanto territorio contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche per i territori elevati su laghi;
- 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 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.2\_Carta della sensibilità paesistica e 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.

- Salvaguardia degli ampi scenari naturali caratterizzati dall'alternanza boschi e prati che connotano fortemente le sponde e i versanti del lago percepibile dall'ambito.

- Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti che costituisce un carattere distintivo di ampie parti di versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio.

- Nei paesaggi rurali collinari deve essere tutelata la conformazione morfologica dei versanti e, ove presente, la particolare organizzazione agraria caratterizzata da balze e terrazzamenti.

#### **Art.64 Prescrizioni per gli edifici di particolare interesse storico e architettonico**

##### **64.1 Edifici di particolare interesse presenti nel tessuto urbano consolidato e nelle immediate vicinanze**

Le tavole n. 6 e 7 del Piano delle Regole individuano tre classi di edifici che si differenziano dalle altre costruzioni per caratteristiche di importanza storica, urbanistica, architettonica, ambientale o tipologica con diversa simbologia grafica rappresentata con colorazioni per ogni singola classe.

In relazione alle caratteristiche storico architettoniche meritevoli di particolare salvaguardia, la normativa relativa alle modalità di intervento sugli edifici classificati, è stabilita nel presente articolo e le indicazioni in esso contenute PREVALGONO sulla normativa delle singole zone omogenee.

Al fine della applicazione della legislazione di recupero dei sottotetti, si applicano le limitazioni fissate con deliberazione del consiglio comunale n. 83 del 30.9.2006.

La classificazione ha lo scopo di diversificare la riconoscibilità dei fabbricati a seconda delle caratteristiche storico architettoniche e di indicare le modalità di intervento per ogni singola classe, atteso che si tratta di edifici le cui caratteristiche riconducono comunque gli interventi prevalentemente alla manutenzione ed al restauro conservativo.



CLASSE A - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE O DI PARTICOLARE RILEVANZA ARCHITETTONICA (fondo rosso) per i quali sono ammesse esclusivamente operazioni di risanamento conservativo, con eliminazione degli elementi superfetativi. Sono ammessi solo interventi di restauro conservativo che devono essere sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

CLASSE B – EDIFICI CHE RICALCANO TIPOLOGIE ARCHITETTONICHE CARATTERISTICHE DEL LUOGO (fondo nero). Rientrano in tale classificazione gli edifici individuati nelle tavole di piano con apposita simbologia, per i quali è d'obbligo la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture).

CLASSE C - EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE CON ELEMENTI MATERICI E TECNOLOGIE COSTRUTTIVE MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE (fondo viola) per i quali è d'obbligo la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture) e delle strutture verticali in genere, insieme alle caratteristiche tipologiche e strutturali, ai sedimi originali, soprattutto quando informano il tessuto urbano o costituiscono agglomerati continui.

#### PRESCRIZIONI GENERALI

Tutti gli edifici inclusi nelle tre CLASSI di cui sopra possono mantenere le distanze dai confini di proprietà, le distanze dagli altri edifici, gli allineamenti e le distanze dai cigli stradali preesistenti alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ciò al fine di non alterare sia le caratteristiche architettoniche e tipologiche del singolo edificio, sia la struttura stessa dell'ambiente e del tessuto urbano. È esclusa la possibilità di realizzare piani interrati negli edifici con struttura in muratura, mentre è possibile prevedere intercapedini di aerazione e di isolamento termico, vani tecnici interrati esterni al sedime dell'edificio.

Tutti gli edifici inclusi nelle tre CLASSI di cui sopra sottostanno alle seguenti prescrizioni:

- a) il sedime originale di ciascun edificio deve essere rigorosamente mantenuto, salvo che per le superfetazioni da demolire se contrastanti con i caratteri dell'edificio stesso. In casi eccezionali, e limitatamente ai soli edifici di classe B e C, quando ciò sia reso necessario dalla esigenza di allargare strade pubbliche, il sedime originale può essere spostato lateralmente in misura non superiore a ml. 3,00 rispetto all'originario allineamento verso strada, mantenendo inalterati tutti gli altri parametri, relativi all'orientamento, alla disposizione dei fronti, ecc., e sempre che non ne derivino violazioni dei limiti di distanza da altri fabbricati. Tale facoltà è esclusa quando lo spostamento non sia possibile senza totale demolizione e ricostruzione.
- b) tutte le strutture a volta o ad arco con funzioni statiche devono essere conservate integralmente.
- c) tutte le murature d'ambito devono essere conservate, salvo indispensabili integrazioni da realizzarsi con tecniche e materiali analoghi a quelli preesistenti; gli intonaci possono essere rifatti o integrati solo se preesistenti e comunque evitando l'uso di prodotti plastici; intonaci preesistenti realizzati con malta di calce dovranno essere integrati rigorosamente utilizzando ancora malta di calce; anche le murature a vista dovranno avere fughe per le parti in vista con malta di calce. Tutte le strutture o le pareti esterne realizzate in legno devono essere integrate o sostituite con elementi della stessa essenza aventi identiche caratteristiche statiche ed estetiche; in particolare le pareti d'ambito in legno non possono venir sostituite con murature rivestite con doghe o perline, come pure le pareti in sasso a vista non possono essere sostituite da murature in altro materiale rivestite con lastre in pietra.

- d) La disposizione originale delle falde di copertura, le strutture di gronda, le terzere, i manti di copertura, i balconi, le ringhiere, i parapetti, le scale esterne e i loggiati devono essere rispettati nella loro forma e funzione originaria; rifacimenti ed integrazioni potranno essere eseguite solo rispettando i caratteri e i materiali di quelli preesistenti.
- e) Elementi architettonici non in legno con funzione prevalentemente decorativa quali i portali, cornici, stemmi, stipiti, davanzali, lesene, architravi, caditoie, parapetti, inferriate, graffiti e affreschi dovranno essere conservati senza integrazioni.
- f) Tutti i serramenti esterni di chiusura (persiane o antoni), qualora preesistenti, devono avere caratteristiche tipologiche e strutturali analoghe a quelle esistenti, con esclusione comunque di avvolgibili o serrande.
- g) I canali di gronda o i pluviali, ove previsti, devono essere realizzati con sezione circolare.
- h) Non sono consentiti incrementi volumetrici adiacenti ai fabbricati ancorché generati da indici fondiari di aree limitrofe.
- i) è consentita la posa di pannelli solari del tipo integrato nel manto di copertura, su parere vincolante della commissione paesaggio.
- l) per tutti gli edifici è richiesta la predisposizione di un rilievo dettagliato aventi le caratteristiche indicate nel paragrafo 64.2 Edifici sparsi di particolare interesse presenti nel paesaggio di versante e nel territorio aperto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

##### EDIFICI DI CLASSE A

- a) Modifiche di destinazione d'uso sono consentite solo nel caso in cui ciò non sia di pregiudizio all'assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio, nell'ambito di quelle ammesse per la zona territoriale omogenea nella quale l'edificio risulta inserito, nel rispetto dei valori percentuali stabiliti per ciascuna di esse;
- b) La tinteggiatura delle facciate deve tenere in evidenza l'eventuale presenza di tracce di colorazione originarie sugli intonaci alle quali fare riferimento; in caso non sia possibile rilevare colorazioni originali, l'edificio si deve adeguare alla colorazione degli edifici o manufatti adiacenti dello stesso periodo. La scelta dei colori per l'approvazione definitiva deve essere campionata sul posto e, in caso di vincolo, ottenere il nulla osta della competente Sovrintendenza.

##### EDIFICI DI CLASSE B - C

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il rispetto dei valori architettonici dell'edificio, nell'ambito di quelle ammesse per la zona territoriale omogenea nella quale l'edificio risulta inserito, nel rispetto dei limiti stabiliti per ciascuna di esse.

Lo spostamento di aperture è consentito con riferimento alla forma e alla posizione di quelle originarie; l'apertura di nuove finestre è consentita ma in modo limitato e purché ciò non alteri i valori architettonici dell'edificio; è vietata l'apertura di nuovi passi carrai e di aperture che per forma e dimensioni alterino l'equilibrio delle facciate.

#### 64.2 Edifici sparsi di particolare interesse presenti nel paesaggio di versante e nel territorio aperto

Gli edifici normati nel presente paragrafo sono quelli precedentemente individuati nell'art. 23 della normativa del PGT entrato in vigore in data 2 gennaio 2014, riguardante i fabbricati esistenti di

interesse storico architettonico ed ambientale, prevalentemente di “Tee” e “Nasse”, presenti nel versante e nel territorio aperto. Per questi fabbricati Il Piano delle Regole prescrive una particolare attenzione rivolta agli interventi di recupero tutti orientati alla manutenzione ed al restauro conservativo oltre che alla valorizzazione degli elementi di interesse storico culturale esistenti, anche attraverso una metodologia di intervento interamente orientata al recupero funzionale delle strutture esistenti.

Per tutti gli edifici è sempre ammessa la destinazione ad attività turistica e ad attività di ristorazione.

Ogni progetto relativo ad un intervento di recupero, deve essere corredato da un rilievo grafico e fotografico dettagliato in scala adeguata (Scala 1:50 / 1:20) dal quale risultino le caratteristiche tecniche costruttive del fabbricato e più dettagliatamente riguardanti:

- Tipologia delle murature perimetrali e degli intonaci;
- Tipologia delle pareti lignee esterne con dettaglio delle caratteristiche riguardo al tipo di legno impiegato, dimensioni, tipologia di incastro, particolari costruttivi.
- Tipologia e dimensioni delle aperture esistenti e degli eventuali serramenti
- Modalità di costruzione del tetto, pendenze, sporti di gronda e tipologia del manto di copertura
- Presenza di elementi o di lavorazioni di pregio in merito agli elementi costruttivi o decorativi

I progetti di recupero devono essere realizzati con le modalità previste nel paragrafo PRESCRIZIONI GENERALI del presente articolo.

#### **Art.65 Tutela paesaggistica ed ambientale**

Il P.G.T. 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:

- rete ecologica regionale;
- rete ecologica provinciale;
- rete ecologica comunale;
- 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”.

#### **65.1 Cartellonistica e mezzi pubblicitari**

Per quel che riguarda la cartellonistica e la posa di insegne si fa riferimento alla normativa vigente nello specifico regolamento.

### 65.2 Sentieri, percorsi rurali e tracciati di fruizione ciclopedonale

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

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

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

### 65.4 Belvedere, visuali sensibili e percorsi panoramici

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

## **Art.66 Alberi monumentali - Tutela del verde**

### 66.1 Alberi monumentali

Nel territorio comunale è stata riscontrata la presenza di 4 alberi monumentali rappresentati nella Tav.1\_Carta del Paesaggio.

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

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

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

### 66.2 Tutela e sviluppo del verde urbano

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

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

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 100 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.67 Recinzioni - Muri di sostegno**

### 67.1 Recinzioni

Per tutto quello che riguarda la normativa sulle recinzioni si fa riferimento al Regolamento Edilizio vigente.

### 67.2 Muri di Sostegno

In tutte le zone è possibile la realizzazione di muri di sostegno, esclusivamente con paramento a vista in pietra naturale, con l'applicazione del criterio generale di riduzione delle altezze massime dei muri, con lo scopo di ridurre l'impatto paesaggistico degli interventi.

Qualora il dislivello presente fra la sede stradale o il fondo confinante ed il terreno oggetto di intervento si presenti con un eccessivo impatto paesaggistico, si devono prevedere opportuni terrazzamenti intermedi.

## **TITOLO VI – AMBITI PER ATTREZZATURE PARTICOLARI**

### **Art.68 Vpv - Zone a verde privato vincolato**



Si tratta di aree non edificate incluse all'interno del perimetro urbano consolidato, costituendone elementi di frangia, e di delimitazione verso l'esterno. Nel previgente PRG erano di norma destinate a verde sportivo privato, quali ambiti posti in adiacenza dell'edificato, ma privi di potenzialità edificatorie. Nella nuova formulazione non vi sono motivi per modificare tale condizione di inedificabilità. Rimane l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione, quali frange di delimitazione dell'edificato.

In qualche caso si tratta invece di zone interessate in tutto o in parte da alvei di torrenti e relative zone riparie, per i quali, pur essendo interclusi in area urbana, valgono i disposti dagli artt. 71 e 74. In ogni caso, attesa la loro ubicazione e la condizione di non dissomiglianza con altri ambiti pur inclusi nell'urbano consolidato, e già in precedenza edificabili, ma non ancora edificati, in applicazione di quanto disposto dall'art.11 della L.R.11.3.2005, n.12 si stabilisce a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti del PGT, pari a 0,08

mq/mq. La SLP che si ottiene dalla sua applicazione potrà essere utilizzata, sia nell'urbano consolidato che nelle zone di trasformazione, in deroga alle norme di zona relative agli indici di edificabilità ed alla altezza, purché essi non vengano superati per oltre il 30%.

#### **Art.69 Pp - Zone per parcheggi privati**



Oltre alle zone nelle quali sono ubicati parcheggi privati pertinenziali, disciplinati dal successivo art.77, esistono zone nelle quali sono insediati parcheggi privati non aventi carattere di pertinenzialità nei confronti di edifici esistenti, bensì funzionalità autonoma di tipo imprenditoriale, per il parcheggio sia di autovetture sia di pullman e camion, oltre che di macchine da lavoro.

La loro realizzazione, interrata, può essere eseguita sulla base di convenzione con il Comune, che ne garantisca la permanente destinazione d'uso, nel rispetto unicamente del rapporto di copertura del 20 %, nonché degli altri parametri urbanistico-edilizi fissati dal successivo art.75.

Le zone che sono contraddistinte come Pp e costituiscono aree di parcheggio pertinenziale di edifici esistenti, restano computabili al fine della determinazione delle edificabilità, secondo l'indice vigente nella zona nella quale è inserito l'edificio cui sono legate dal vincolo di pertinenzialità, salvo che non siano state già asservite e computate al fine del rilascio del titolo abilitativo per l'edificio del quale sono pertinenza.

Nell'ambito contraddistinto dalle tavole di progetto con la simbologia [0/0] è consentita la realizzazione di una struttura destinata ad officina meccanica di manutenzione dei mezzi aventi una superficie complessiva non superiore a 1.000 mq. ed un'altezza massima non superiore a m.7,50.

#### **Art.70 Attrezzature tecnologiche**

Sono zone interessate alla realizzazione di impianti di depurazione, centrali idroelettriche e similari.

In tali zone operano (per intervento diretto) solo il Comune o gli Enti preposti all'espletamento, per competenza, dei servizi cui sono preposti, nonché i soggetti legittimati da convenzione con il Comune.

Le opere realizzate su tali aree dovranno essere conformi ai regolamenti ed alle disposizioni di legge specifiche in materia, ed il rispettivo dimensionamento è commisurato alle effettive necessità.

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

#### **Art.71 Vincolo cimiteriale**

Valgono le prescrizioni previste dall'art. 338 del R.D. 27.7.1934, n.1265, come modificato, da ultimo, dall'art.28 della L.1.8.2002, n.166, nonché quelle del Regolamento di Polizia Mortuaria approvato con D.P.R. 10.9.1990, n.285, in quanto applicabili. Vigè il divieto di qualsiasi nuova edificazione, anche laddove la fascia di rispetto non risulti riprodotta sulle tavole del PGT, attesa la sua prevalenza su qualsiasi altra previsione.

Sono ammessi interventi finalizzati alla realizzazione di strade, svincoli, corsie di servizio, di aree di parcheggio a raso, di piste ciclabili e pedonali, spazi di verde, nonché alla installazione, a titolo precario, di chioschi per la vendita di fiori. Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica, gli interventi ammessi per l'edilizia esistente dall'ultimo comma dell'art.338 del R.D.27.7.1934, n.1265, nel testo modificato dall'art.28 della L.1.8.2001, n.166.

**Art.72 Vincoli di rispetto stradale e di elettrodotto**

Sono le parti del territorio sottoposte al divieto di edificazione per la formazione di strade, di rettifiche di allineamenti stradali ecc., nonché delle strade esistenti, secondo quanto stabilito dal D.M. 1.4.1968, n. 1404, come modificato dall'art.26 del DPR 16.12.1992, n.495, a sua volta modificato dall'art.1 del DPR 26.4.1993, n.147, relativo al nuovo codice della strada, e successive modificazioni.

In alcuni casi esse sono specificamente evidenziate con apposita retinatura. La predetta disciplina trova comunque applicazione anche laddove la fascia di rispetto non sia evidenziata con apposita retinatura, quando si tratti di strade per le quali le norme vigenti impongano comunque l'obbligo della fascia di rispetto.

In tali fasce non sono ammissibili costruzioni aventi carattere di stabilità; il limite esterno di tali fasce costituisce anche il limite di edificabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale possono trovare collocazione le canalizzazioni per i vari servizi (come ad esempio reti idriche, fognanti, elettriche, telegrafiche telefoniche, purché nel rispetto della normativa vigente per ogni singolo impianto), cabine di distribuzione elettrica e relativi impianti elettrici, pozzi metanodotti, canalizzazioni irrigue, parcheggi scoperti (purché questi ultimi non comportino la costruzione di edifici), piste ciclabili e pedonali, spazi di verde, e tutte le sistemazione varie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali dell'arteria principale. Per quanto riguarda la cartellonistica lungo le strade si applica quanto già stabilito dall'apposito Regolamento Comunale vigente.

La realizzazione delle recinzioni dei fondi di proprietà, è consentita anche nelle fasce di rispetto stradale purché non creino intralcio alla visibilità ed al traffico e purché nel rispetto di quanto disposto dalle norme vigenti.

Per gli edifici esistenti sono consentiti, nel rispetto di eventuali prescrizioni derivanti dalla relazione geologica, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, come definiti dall' art. 3 del DPR 380/2001, lett. a), b), c), d), della L.R.11.3.2005, n.12.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, anche se non specificamente evidenziate nelle tavole del PGT, non verranno rilasciati permessi di costruire che contrastino con le norme di Legge vigenti in materia di elettrodotti, con particolare riferimento ai limiti fissati dal DPCM 8.7.2003, pubblicato nella G.U. n.200 del 29.8.2003, e corrispondenti a ml.10 per le linee da 132 kV, a ml.18 per le linee a 220 kV e a ml.28 per le linee a 320 kV ed alle prescrizioni dettate dai DPCM 8.7.2003, n.11719 e 11723.

Ove tali impianti interessino zone B, C, D, l'eventuale rilascio di permesso di costruire è subordinato alla preventiva delocalizzazione degli stessi.

**Art.73 Disposizioni per l'esecuzione di opere a carattere temporaneo**

È consentita la realizzazione di opere a carattere temporaneo necessarie per la gestione di eventi, manifestazioni, attività promozionale, di varia natura necessarie per la promozione e la gestione delle attività turistiche estive e invernali in tutto il territorio comunale, con le modalità previste dalla delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 18 marzo 2008.

Qualora l'intervento venga realizzato all'interno dei Siti Natura 2000, il progetto deve essere preventivamente concordato con l'Ente gestore ed eventualmente sottoposto a valutazione di incidenza.

**Art.74 Utilizzazione delle aree pertinenziali**

Le aree libere delle costruzioni potranno essere sistemate a giardini da indicarsi nella planimetria allegata alle domande di titolo abilitativo per la costruzione e potranno essere utilizzate unicamente per impianto di attrezzature per il gioco e per la permanenza degli abitanti all'aperto.

In tali aree è consentita la realizzazione di orticelli coperti da serre, aventi dimensione in pianta di ml.6,00 per 3,00, la cui copertura sia montata su sostegni in carpenteria metallica, con pannelli in lexan o vetro, non computabili ai fini della edificabilità.

È consentita, altresì, la installazione di casetta da giardino per giochi, aventi altezza massima di ml.1,80 e superficie coperta massima di mq. 4, purché ubicata ad una distanza non superiore a ml. 5 dalla parete esterna del fabbricato, nonché priva di strutture di fondazione.

Analogamente è consentita una realizzazione di barbecue aventi una superficie massima pari a 4 mq.

Inoltre è consentita la possibilità di installare piccole strutture in legno da destinare a saune aventi una superficie massima di 6 mq., un'altezza massima di metri 3.00 con tetto a falda, che rispettino le distanze dai confini previste nelle diverse zone omogenee; gli interventi non sono ammessi nelle zone E (Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444) e nelle aree a standard, tranne che nelle aree agricole a diretto contatto con i fabbricati in zona B e C, entro una fascia di pertinenza di 5 m.

Le superfici complessive delle strutture accessorie sopra citate, non possono coprire più di 10 mq. per ogni costruzione.

Restano esclusi dal calcolo della SLP gli accessori costituiti da tettoia per il ricovero della legna o di altri materiali, purché addossata ad uno dei muri perimetrali dell'edificio (non quello prospiciente la strada pubblica), e non sporgente oltre m.1,20 dal filo esterno dell'edificio e per una superficie coperta non superiore a mq.6,00, con altezza massima di ml.2,50. Tale disciplina si applica anche ai box per la raccolta dei rifiuti, che può essere collocato nell'area di pertinenza dell'edificio, anche in struttura muraria, di altezza non superiore a m.1,80 e di SLP non superiore a mq.3,00, con strutture modulari per la raccolta differenziata ed in relazione alle esigenze dei singoli insediamenti.

**Art.75 Edifici interrati**

Gli edifici interrati sono consentiti purché non in contrasto con il limite minimo di superficie a verde stabilito dalle presenti norme per ogni singola zona territoriale omogenea.

La porzione dei piani interrati che eccede il sedime delle costruzioni emergenti almeno un piano fuori terra deve avere la copertura ad almeno 40 cm sotto il livello di campagna, ed è ammessa per la realizzazione di autorimesse, magazzini, locali di servizio alla costruzione principale. Per gli edifici di cui all'art.64, gli interrati non destinati a garage sono consentiti sotto il sedime del fabbricato con esclusione per gli edifici con struttura in muratura, per questi e per quelli in legno è possibile realizzare l'interrato anche al di fuori del sedime del fabbricato, fino al limite del 60% della SLP complessiva dell'edificio.

Gli edifici interrati devono sorgere a non meno di ml. 2 dal confine con strade o altri spazi pubblici.

Le intercapedini di ventilazione possono avere una larghezza massima interna in pianta di m. 1,30 misurata dal paramento esterno del muro d'ambito dell'edificio emergente dal terreno.

Salvo il caso che coincidano con muri di contenimento di terrapieni più alti, muri perimetrali esterni di tali intercapedini non devono emergere oltre i cm. 15 dal livello del terreno circostante sistemato. In presenza di marciapiede o di spazio pubblico non possono in ogni caso emergere dal piano di quest'ultimo.



Quando si sia in presenza di un terreno accidentato che non abbia un piano uniforme, al fine della determinazione del livello di riferimento per il computo dei parametri urbanistici è possibile presentare un progetto che preveda la nuova sistemazione dell'area di pertinenza urbanistica, in maniera tale da sottoporre alla approvazione la configurazione del fabbricato e delle aree pertinenti, anche con elaborazioni assonometriche, che consentano di verificarne la compatibilità complessiva con l'ambiente circostante. Ciò è sempre possibile in sede di formazione di piani attuativi. In tal caso il piano di riferimento per il computo dei parametri urbanistici diventa quello approvato anche ai fini delle varie disposizioni di cui ai precedenti articoli 35 e 36.

Ai sensi del D. Lgs. n. 230/95 e s.m.i., nel caso in cui vi siano lavoratori addetti che permangano in modo prolungato ai piani interrati o seminterrati, è prevista periodicamente la misura delle concentrazioni di gas radon; nel caso che si superi il valore limite di 500 Bq/mc saranno previsti gli opportuni interventi di risanamento.

#### **Art.76 Locali interrati pertinenziali**

In tutti i casi in cui vengono assentiti locali interrati in eccedenza ai limiti di superficie lorda di pavimento ammessi per ogni singola zona, tali locali costituiscono pertinenza del fabbricato principale e non possono essere autorizzati autonomamente, né trasformati nella loro destinazione d'uso, né frazionati con trasferimento autonomo slegato dagli ambienti principali del fabbricato assentito, che sono stati computati ai fini del rilascio del permesso di costruire, purché contenuti nel limite del 100% della SLP ammissibile sul lotto.

In tale disposizione rientrano anche i garages realizzati in eccedenza ai limiti fissati in base alla legge 24.3.1989, n.122. Ai fini della determinazione della quota di parcheggio privato, nel rispetto della misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione (art.2 L.24.3.1989, n.122), va tenuto conto anche del volume interrato eccedente il primo livello sottoterra, ancorché non computato ai fini del rispetto dell'indice di utilizzazione stabilito per la zona.

#### **Art.77 Autorimesse private interrate**

In applicazione dell'art.9 della L.24.3.1989, n.122, e dell'art.66 della L.R.11.3.2005, n.12, in ogni zona ed in ogni fabbricato possono essere costruiti a livello interrato ambienti da destinare a garage nella misura indicata dall'art.18 della L.6.8.1967, n.765, come modificato dall'art.2 della L.24.3.1989, n. 122, in deroga a qualsiasi indice di piano e con le facoltà stabilite dalla legislazione regionale vigente. Tali porzioni di piani interrati possono eccedere i limiti dell'area di sedime del fabbricato emergente fuori terra, nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 75.

#### **Art.78 Sottotetti**

In applicazione degli art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005 è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nell'intero territorio comunale esclusivamente nelle zone B e C.

Sono esplicitamente esclusi in tutte le altre zone e nei fabbricati disciplinati dall' art. 64 delle presenti Disposizioni Normative.

## TITOLO VIII – ATTIVITA' COMMERCIALI

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

In nessuna zona territoriale omogenea del territorio è ammessa la realizzazione di una struttura commerciale unitaria al dettaglio che abbia una superficie di vendita superiore ai 450 mq.

In nessuna zona territoriale omogenea del territorio è ammessa la realizzazione di un centro commerciale che abbia una superficie di vendita superiore ai 450 mq.

Tale limite massimo ricomprende anche la superficie degli esercizi di vicinato preesistenti nel caso in cui gli stessi siano soggetti ad ampliamenti che ne determinino la trasformazione in medie strutture di vendita.

L'attivazione di nuovi esercizi commerciali di media struttura, anche a seguito di concentrazione o trasferimento, può essere assentita, nel rispetto dei limiti di cui ai commi precedenti come stabilito dalla delibera del C.C 17/2015.

È consentito ampliare la superficie di vendita delle medie strutture e/o dei centri commerciali esistenti fino al raggiungimento del limite massimo di 450 mq. di superficie di vendita per ciascuna struttura commerciale, indipendentemente dalla sua ubicazione, purché nel rispetto delle condizioni e dei parametri stabili dal PGT per la zona corrispondente.

### **Art.80 Sistemi di copertura**

È consentita la posa di tende amovibili e di sistemi di copertura dei terrazzi e degli spazi esterni delle attività di ristorazione e di pubblico esercizio nel rispetto dei seguenti punti:

- La copertura deve rimanere aperta su almeno tre lati e le pareti laterali non possono essere chiuse nemmeno con pannelli parziali o con materiali trasparenti,
- La superficie massima copribile è pari al 50 % della superficie del locale.

## TITOLO IX – INFRASTRUTTURE, RETI E MANUFATTI

### **Art.81 Rete stradale intercomunale e gallerie stradali esistenti**

L'ambito comprende le sedi stradali di livello internazionale ed intercomunale (SS. 301), con i relativi snodi, svincoli, allargamenti, ecc.

Per questo tipo di strade, entro 30 metri dal ciglio stradale non è consentita alcuna costruzione ad eccezione di attrezzature connesse con i trasporti (pensiline di servizio al trasporto pubblico) purché arretrate quanto necessario dal ciglio stradale e purché realizzate in materiale leggero e smontabile, imponendo in ogni caso nell'autorizzazione comunale alla costruzione il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. I distributori di carburante sono ammessi solo nelle localizzazioni di zona previste dal PGT.

Nelle aree di pertinenza stradale potranno comunque realizzarsi i seguenti interventi: le opere viarie per i mezzi meccanici, i ciclisti, i pedoni e i relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc impianti di verde. di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio.

Le gallerie stradali esistenti lungo le grandi strade di accesso dai passi della Forcola, del Foscagno e del Gallo, di norma, costituiscono manufatti parzialmente in conflitto con le caratteristiche ecologiche e

percettive dell'ambiente e del paesaggio. Il PGT prevede la redazione di un apposito progetto di minimizzazione di tali impatti, da concordare con l'ANAS e la Provincia di Sondrio e da approvare in Consiglio Comunale, secondo i seguenti dispositivi:

- verifica visuale e percettiva delle gallerie rispetto alle principali vedute, anche a grande distanza;
- disegno strategico di interventi puntuali tesi a ridurre la presenza delle strutture in c.a. entro il quadro ambientale complessivo;
- progetti di integrazione paesaggistica delle testate;
- previsione di riporti parziali in terra vegetale inerbita nei versanti a valle delle gallerie, in modo da creare tratti di continuità superficiale e di superamento della barriera da parte degli animali, con particolare riguardo al movimento degli ungulati.

#### **Art.82 Nuova galleria stradale**

Il PGT prevede la realizzazione di una galleria interrata in prossimità del Passo della Forcola per rendere operabile anche nella stagione invernale il passo con le direttrici di Poschiavo e St. Moritz, secondo un progetto di fattibilità già redatto. Le tavole del Documento di piano d del piano delle Regole riportano una localizzazione dell'intervento individuata nel progetto sopra richiamato, suscettibile di modifiche in sede di definizione della progettazione definitiva ed esecutiva, che dovrà prestare particolare attenzione agli aspetti paesaggistiche ed ambientali destinando alle opere di mitigazione e compensazione un importo pari almeno all'1% delle opere di ingegneria stradale.

#### **Art.83 Nuove sedi stradali**

IL PGT prevede nelle tavole in scala 1:2000 brevi tratti di strade secondarie di livello comunale per il completamento della rete viaria del tessuto urbano consolidato. Gli interventi edilizi devono rispettare le previsioni contenute nelle tavole di progetto ed in particolare le nuove costruzioni devono rispettare la distanza di zona anche rispetto alle strade di progetto.

#### **Art.84 Rete di distribuzione dell'energia elettrica**

I progetti per nuove reti per la distribuzione dell'energia elettrica ad alta tensione sono soggetti alle procedure di cui alla disciplina regionale vigente.

Per quanto attiene le linee di media e bassa tensione si fa riferimento a quanto previsto dalla disciplina regionale vigente.

In ogni caso, nelle zone non soggette a trasformazione urbanistica e nelle zone agricole si dovranno utilizzare tecniche finalizzate al minore impatto ambientale tenendo conto dei seguenti criteri:

- evitare l'apertura di nuove piste d'accesso ai luoghi interessati dal tracciato utilizzando le strade esistenti
- ripristinare lo stato dei luoghi a perfetta regola d'arte, mediante accurata e diligente pulizia delle aree interessate dalle opere
- evitare il taglio di essenze arboree e arbustive eventualmente interessate dalla realizzazione dell'impianto.

Ai fini della tutela delle specie faunistiche presenti nel territorio, è fatto obbligo di segnalare i conduttori di tutte le nuove linee e la corda di guardia delle nuove linee AT con sfere di poliuretano (di colore bianco e rosso), la cui sperimentazione ha evidenziato una diminuzione delle collisioni variabile dal 60 all'80% ed un'efficacia sia sull'avifauna sedentaria che migratrice; in caso si evidenzi un sensibile

aumento dell'impatto paesaggistico, collocare tali spire almeno nella porzione centrale della campata; isolare i sostegni e i conduttori delle nuove linee MT.

Le nuove linee elettriche devono essere realizzate interamente interrate.

#### **Art.85 Antenne e impianti di comunicazione**

Gli elaborati grafici del Piano delle Regole identificano la localizzazione dei sistemi di telecomunicazione esistenti. Gli impianti attuali e ogni nuova possibile installazione è soggetta alle procedure di cui alla legislazione regionale in materia.

#### **Art.86 Funicolare sotterranea**

Il PGT prevede la realizzazione di una funicolare sotterranea (composta da due carrozze che si incrociano a metà della galleria collocata sotto il torrente Spöl), atta a collegare l'area sciistica "Mottolino" con l'area sciistica "Costa dal Sol", allo scopo di offrire a tutti gli appassionati dello sport invernale il collegamento tra le due aree sciistiche della valle, unite così in un unico carosello.

La funicolare verrà dimensionata sulla base delle effettive necessità di portata oraria sulla base delle esigenze dell'intero sistema di trasporto funiviario.

Potranno essere prese in considerazione anche eventuali modalità di motorizzazione basate su tecnologie diverse dalla funicolare, purché a minor impatto ambientale.

Il PGT prevede altresì che la stazione sul lato Mottolino sia integrata in un parcheggio pluripiano interrato sia per auto che per pullman per il quale valgono le norme di carattere generale relative all'esecuzione dei parcheggi; il dimensionamento verrà definito in sede progettuale dell'infrastruttura.

I relativi progetti preliminari, definitivi ed esecutivi del servizio funiviario, oltre a seguire le consolidate prassi delle valutazioni d'impatto ambientale, avranno una particolare attenzione nei confronti del paesaggio a riguardo della tipologia e forma delle due stazioni di testata, mediante un'apposita progettazione di settore, con la previsione di un importo lavori per opere di mitigazione e compensazione almeno pari all'1% delle opere di ingegneria.

### **TITOLO X - NORME GEOLOGICHE DI CARATTERE GENERALE**

#### **Art.87 Vincolo idrogeologico**

Tutti gli impianti e le opere ricadenti in zone incluse entro il vincolo idrogeologico sono soggette a quanto disposto dal R.D. 16/5/1920 n. 1126, dalla Legge Regionale forestale 5/4/1976 n. 8 e dalla Legge del 27/1/1977 n. 9.

In queste zone è consentita la realizzazione di opere ed impianti di interesse pubblico (quali rifugi alpini, stalle d'alpeggio, bivacchi, bacini idroelettrici, linee elettriche di alta tensione, impianti di risalita ecc.) previo espletamento delle procedure previste dall'art. 44 della L.R. 11.3.2005, n.12.

Per quanto attiene le linee di media e bassa tensione si fa riferimento a quanto previsto dalle Leggi Regionali n. 8 del 5/4/1976 e n. 9 del 27/1/1977.

#### **Art.88 Zone di tutela delle captazioni ad uso idropotabile**

Il PGT individua nelle diverse cartografie 4 captazioni idropotabili che vengono assoggettati al regime di tutela previsto dall'art. 94 del D. Lgs. 03/04/2006, n. 152, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il territorio compreso nella fascia entro i ml 10 dalle captazioni è inserito in classe 4 della fattibilità geologica ed è pertanto gravato da vincolo di inedificabilità assoluta.

Nelle zone circostanti le medesime captazioni nel raggio di m. 200, o dalla eventuale maggiore distanza stabilita dalla Regione, si applicano le limitazioni stabilite ai sensi dell'articolo 94 del D.lgs. citato. Le costruzioni previste in tale ambito sono subordinate all'accertamento, in base ad indagine idrogeologica adeguatamente approfondita, che l'intervento non comporterà compromissione della funzionalità delle opere di captazione e della qualità delle acque captate. Le disposizioni che precedono si applicano indipendentemente dalla individuazione grafica dell'ambito, in costanza di esercizio delle captazioni idropotabili. A tali aree è attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

#### **Art.89 Norma transitoria**

Sono fatte salve le previsioni contenute nei piani attuativi già approvati e convenzionati alla data di adozione del PGT, sia per quanto attiene ai parametri urbanistici che agli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

Per quanto riguarda i diritti volumetrici già attribuiti dal comune in applicazione della normativa vigente a fronte di **cessioni volontarie** di aree per servizi, rimangono validi gli accordi stipulati con gli indici fondiari vigenti al momento della sottoscrizione dell'accordo anche se non ancora perfezionati con atto pubblico.

#### **Art.90 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.