



COMUNE di  
PONTE DI LEGNO

Provincia di Brescia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## PIANO DELLE REGOLE

arch. Camillo Cugini - *Commissario ad Acta di nomina regionale*  
Dott. Nicola Muscari Tomajoli - *Segretario comunale*

*Progettisti:*

arch. Giovanni Cigognetti - *Capogruppo*  
arch. Alessandro Anelotti  
arch. Antonio Rubagotti  
arch. Rossella Cervati

*collaboratori:*

arch. Raffaella Camisani - arch. Fabio Facchetti, arch. Valentina Fioramanti  
arch. Lucia Massioli - geom. Oscar Pizzini - Matteo Rizzi - Nicola Letinic  
Livio Cassa - *grafica*

## NORME DI ATTUAZIONE

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI

	fase:	APPROVAZIONE
ALLEGATO AL DECRETO DEL COMMISSARIO AD ACTA ARCH. CAMILLO CUGINI N. .... DEL .....	data:	marzo 2013
	aggiornamenti:	luglio 2015

**R.a.02**

ADOZIONE:	Delibera consigliare	n.38	del 26 novembre 2014
ESAME OSSERVAZIONI:	Delibera consigliare	n.	del
APPROVAZIONE:	Delibera consigliare	n.	del

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti - arch. Michele Piccardi - ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)  
località San Polo - tel./fax 030-9913807 - e-mail studio@cipivi.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

ALLEGATO 4

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI  
PONTE DI LEGNO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Gli Estensori \_\_\_\_\_

Il Commissario Ad Acta \_\_\_\_\_

aaa parti eliminate  
aaa parti aggiunte  
aaa modifiche del Commissario ad Acta

## INDICE

PARTE I	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
TITOLO I - Disposizioni preliminari	7
art. 1 Ambito di applicazione del Piano delle Regole.....	7
art. 2 Finalità delle norme.....	7
art. 3 Deroghe.....	7
art. 4 Contrasti con altre disposizioni.....	8
art. 5 Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano.....	8
art. 6 Aree demaniali.....	8
TITOLO II - Norme procedurali	9
art. 7 Modalità di attuazione del Piano.....	9
7.1 Strumenti di programmazione negoziata.....	9
a Programma Integrato d'Intervento.....	9
b Sportello Unico per le Attività Produttive.....	9
7.2 Piano attuativo.....	10
7.3 Piano paesistico di contesto.....	11
7.4 Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi.....	12
a Titolo abilitativo convenzionato.....	12
7.5 Attuazione del Documento di Piano.....	13
TITOLO III - Uso del territorio	14
art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio.....	14
8.1 vincolo idrogeologico.....	14
art. 9 Tutela dei corpi idrici superficiali.....	14
art. 10 Tutela del paesaggio.....	15
art. 11 Tutela delle aree ad elevata naturalità e della biodiversità.....	15
11.1 Valutazione d'Incidenza (V.I.C.).....	15
11.2 Rete ecologica comunale.....	16
art. 12 Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	16
art. 13 Zonizzazione acustica del territorio.....	17
art. 14 Fasce e zone di rispetto.....	17
14.1 fascia di rispetto stradale.....	17
14.2 zona di rispetto cimiteriale.....	17
14.3 zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche.....	18
14.4 fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici (elettrodotti, impianti telefonici e radiotelevisivi).....	18
14.5 distanze dagli allevamenti.....	18
14.6 aree percorse dal fuoco.....	19
14.7 fascia di rispetto impianti di trasporto a fune.....	19
art. 15 Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor.....	19
TITOLO IV - Indici e parametri edilizi	21
art. 16 Indici e parametri.....	21
16.1 Altezza dei fabbricati ( <i>H</i> ).....	21
16.2 Superficie coperta ( <i>S.c.</i> ).....	22
16.3 Superficie lorda di pavimento ( <i>S.l.p.</i> ).....	22
16.4 Volume ( <i>V</i> ).....	24

16.5	Distanza dai confini ( <i>Dc</i> ) .....	24
16.6	Distanza dalle strade ( <i>Ds</i> ).....	24
16.7	Distanza dagli edifici ( <i>De</i> ) .....	25
16.8	Piani degli edifici .....	25
16.9	Costruzioni accessorie .....	26
16.10	Superficie minima degli alloggi .....	27
art. 17	Lotto edificabile.....	27
17.1	Densità fondiaria.....	28
17.2	Rapporto di copertura .....	28
art. 18	Urbanizzazione .....	29
18.1	Urbanizzazione primaria .....	29
18.2	Urbanizzazione secondaria .....	29
18.3	Modalità attuative .....	29
TITOLO V - Interventi edilizi		30
art. 19	Destinazione d'uso .....	30
a	- <i>residenza</i> :.....	30
b	- <i>attività agricola</i> : .....	30
c	- <i>attività industriali e artigianali</i> :.....	30
d	- <i>attività commerciali</i> : (vedi successivo art. 20) .....	31
e	- <i>attività direzionali</i> : .....	31
f	- <i>attività ricettive, di ristorazione e di ristoro</i> :.....	31
g	- <i>attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona</i> : .....	31
h	- <i>attività private di servizio</i> : (non disciplinate nel Piano dei Servizi): .....	32
i	- <i>servizi d'interesse generale</i> : (disciplinati nel Piano dei Servizi):	32
art. 20	Attività commerciali.....	32
a	- esercizio di vicinato: esercizio avente superficie di vendita non superiore a m <sup>2</sup> 150; .....	32
b	- medie strutture di vendita: esercizio avente superficie di vendita superiore a m <sup>2</sup> 150 e inferiore a m <sup>2</sup> 1500;.....	32
art. 21	Attività funebri .....	33
art. 22	Parcheggi privati .....	33
a	- <i>residenza</i> :.....	33
b	- <i>attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività direzionali; attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona; attività private di servizio</i> : .....	34
c	- <i>attività ricettive, di ristorazione e di ristoro</i> :.....	34
art. 23	Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico .....	34
art. 24	Recupero abitativo dei sottotetti esistenti .....	35
art. 25	Contenimento consumi energetici.....	36
art. 26	Impermeabilizzazione del suolo e barriere antropiche .....	36
26.1	zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche .....	37
26.2	barriere antropiche .....	37
art. 27	Tutela del patrimonio arboreo esistente.....	37
TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi		38
art. 28	Viabilità .....	38
28.1	Viabilità carraia .....	38
28.2	Percorsi ciclo-pedonali .....	38
28.3	Viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.).....	39
art. 29	Reti dei servizi tecnologici canalizzati .....	39
art. 30	Aree destinate ai servizi pubblici (SP) .....	40

PARTE II	42
AMBITI TERRITORIALI	42
TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali	44
art. 31 Suddivisione in zone del territorio comunale .....	44
art. 32 Modalità di attuazione delle previsioni insediative del Piano delle Regole .....	46
art. 33 Obiettivi quantitativi e temporali del Piano delle Regole.....	47
art. 34 A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: ....	48
centri storici e nuclei d’antica formazione .....	48
art. 35 Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale.....	56
art. 36 Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario .....	57
art. 37 Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco.....	58
art. 38 Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia .....	59
art. 39 Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia .....	61
art. 40 Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 5: aree aperte inedificate .....	62
art. 41 Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati.....	63
art. 42 Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: Sub-ambito 1.....	64
art. 43 Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: Sub-ambito 2.....	65
art. 44 Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili.....	66
art. 45 Ambiti urbani consolidati del versante .....	69
art. 46 Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria .....	71
art. 47 Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale.....	72
art. 48 Ambiti urbani a destinazione turistico ricettiva.....	75
art. 49 Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria .....	77
art. 50 P.A. – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, ....	80
in corso di esecuzione .....	80
art. 51 Ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico .....	80
art. 52 Ambiti rurali/naturali di tutela dell’abitato .....	84
art. 53 Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo .....	85
art. 54 Ambiti agro-silvo-pastorali .....	86
art. 55 Zone prati terrazzati .....	87
art. 56 Ambiti ricompresi nel Parco Nazionale dello Stelvio.....	88
art. 57 Ambiti fluviali di fondovalle .....	90
art. 58 Edifici rurali e montani .....	91

**PARTE I**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**



## TITOLO I - Disposizioni preliminari

### art. 1

#### Ambito di applicazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, le prescrizioni del Piano delle Regole (di seguito P.d.R.; *n.d.r.*), contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme di attuazione, si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica o edilizia del suolo.
2. Negli ambiti del territorio comunale, in cui é consentita l'attività edilizia, le prescrizioni di Piano inerenti all'area interessata dall'intervento devono essere osservate sia nella redazione dei piani o programmi attuativi, di cui al successivo art. 7, sia di ogni altro strumento urbanistico esecutivo, sia di singoli progetti edilizi, anche convenzionati, che prevedano la costruzione, ristrutturazione o modificazioni di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere d'urbanizzazione e/o di ogni altra modificazione del suolo.
3. Per quanto non previsto dal P.d.R. deve essere rispettata la normativa nazionale e regionale vigente in materia.
4. L'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T., *n.d.r.*) comporta la conseguente decadenza del precedente strumento di pianificazione urbanistica generale.
5. Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di Norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative.

### art. 2

#### Finalità delle norme

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di Piano, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui al dodicesimo comma dell'art. 13 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni.

### art. 3

#### Deroghe

1. Alle prescrizioni di Piano sono ammesse le deroghe previste dall'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, per la realizzazione degli interventi edilizi ivi descritti.
2. Sono altresì ammesse deroghe alla distanza dai confini, di immobili di proprietà comunale, relativamente a diritti di natura privatistica e nei limiti previsti dal Codice civile; tali deroghe possono essere concesse ~~dalla Giunta comunale~~ dal Consiglio Comunale<sup>1</sup> esclusivamente per ragioni di pubblica utilità.
3. In particolare saranno ammesse deroghe alle altezze massime previste dalla presenti Norme esclusivamente verificata la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto ed il rispetto del diritto di terzi. Per l'esercizio di tale facoltà è obbligatoria la preliminare acquisizione del parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

---

<sup>1</sup> *Correzione introdotta dal Commissario ad Acta.*



#### **art. 4                   Contrasti con altre disposizioni**

1. Le presenti norme di attuazione integrano il Regolamento edilizio e sostituiscono quanto in esso contenuto che sia in contrasto con le stesse.
2. Nel caso di discordanza tra le disposizioni contenute nel P.d.R. e le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, queste ultime prevarranno.
3. Gli immobili che, alla data di adozione del presente strumento urbanistico, risultano in contrasto con le sue disposizioni potranno subire modificazioni al solo fine di adeguarvisi.
4. Le opere d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, sono sempre ammissibili, anche quando devono essere eseguite in edifici costruiti antecedentemente all'adozione del presente Piano e in contrasto con le sue prescrizioni.

#### **art. 5                   Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano**

1. Nel caso di discordanza tra le norme di attuazione e gli elaborati grafici, le prime prevarranno sulle indicazioni desumibili dai secondi; tra queste prevarranno le indicazioni contenute negli elaborati grafici di maggiore dettaglio.
2. Le misurazioni potranno essere desunte dagli elaborati grafici avvalendosi del rapporto di scala; analoghe misurazioni eseguite in loco sono prevalenti.

#### **art. 6                   Aree demaniali**

1. La trasformazione di aree di proprietà demaniale é concessa solo per la realizzazione di opere pubbliche, d'interesse pubblico o comunque soggette a uso pubblico; non é ammessa la trasformazione per opere d'interesse privato quand'anche, per errore degli elaborati grafici, tali aree abbiano detta destinazione, né é ammesso il trasferimento di diritti edificatori, eventualmente concessi, su aree di proprietà privata.
2. E' ammessa la realizzazione d'impianti idroelettrici privati e loro opere accessorie, subordinatamente all'acquisizione della prescritta concessione demaniale per l'uso dell'area.

## TITOLO II - Norme procedurali

### art. 7

#### Modalità di attuazione del Piano

1. Ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il Piano si attua attraverso interventi urbanistici preventivi e attraverso interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata.
2. Ogni intervento è attuato nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle prescrizioni relative a ogni singolo ambito territoriale, indicato negli elaborati grafici di Piano e nelle presenti norme, e con le seguenti modalità:

##### 7.1 Strumenti di programmazione negoziata

###### a Programma Integrato d'Intervento

3. Considerate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato; la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e delle risorse pubbliche e private attivate; richiamate le previsioni del Titolo VI°, Capo I° della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, l'Ente comunale può individuare aree trasformabili, anche non contigue tra loro, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, dunque con esclusione delle aree agricole, nei limiti di cui all'art. 89 della citata L.r. n. 12/2005, da assoggettare all'attuazione di Programmi Integrati d'Intervento (di seguito P.I.I.; *n.d.r.*). Tali programmi devono essere volti a garantire una più efficace realizzazione delle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, previste nel Piano dei Servizi, e una migliore integrazione degli interventi privati con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal Piano di Governo del Territorio.
4. I Programmi Integrati d'Intervento, ai sensi dell'art. 87 della citata L.r. n. 12/2005, si attuano nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano e pertanto ne devono rispettare gli indirizzi di programmazione generale del territorio, esplicitati nel documento "*Indirizzi*".
5. La procedura per l'approvazione di detti programmi, può essere avviata, indifferentemente sia per iniziativa di un soggetto privato che dell'Ente comunale.
6. I Programmi Integrati d'Intervento devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano - documento "*Indirizzi*".
7. L'adozione di un Programma Integrato d'Intervento, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

###### b Sportello Unico per le Attività Produttive

8. Ricordata la presenza nel tessuto urbano consolidato di alcune aree utilizzate da attività produttive; considerato che le stesse presentano finalità, caratteristiche e consistenza assai differenziata; considerata la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e delle risorse pubbliche e private attivate, in particolare con il contesto costruito, ca-

ratterizzato da differenziate destinazioni d'uso; richiamate le previsioni del Titolo VI°, Capo II° - art. 97 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni; l'Ente comunale, a seguito della richiesta avanzata da soggetti privati e in attuazione della disciplina dettata dall'art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e successive modifiche e integrazioni, può individuare aree trasformabili, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, da assoggettare agli interventi presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive (di seguito S.U.A.P.; *n.d.r.*).

9. Detti interventi privati devono perseguire la migliore integrazione con le finalità di equilibrata pianificazione territoriale, determinata nelle previsioni del Documento di Piano, e pertanto ne devono rispettare gli indirizzi di programmazione generale, esplicitati nel documento "*Indirizzi*"; devono garantire inoltre un'efficace realizzazione delle necessarie attrezzature e infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse a servizio degli insediamenti e/o previste nel Piano dei Servizi.

10. Tali interventi privati devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla quantità e qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano - documento "*Indirizzi*".

## 7.2 Piano attuativo

11. Nelle aree del territorio comunale indicate, negli elaborati grafici del Piano con apposita simbologia grafica, nelle norme di attuazione relative ai diversi ambiti e/o nelle schede, come soggette a piano attuativo unitario, preventivo alla realizzazione degli interventi edilizi, gli stessi si attuano esclusivamente attraverso tali strumenti.

E' facoltà della Pubblica Amministrazione promuovere uno studio urbanistico di dettaglio riguardante l'intero ambito da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. In base alle previsioni di tale studio, è possibile consentire l'approvazione dei Piani Attuativi dei singoli ambiti per stralci funzionali, purché:

- le previsioni ivi riportate non risultino pregiudizievoli delle potenzialità edificatorie delle restanti proprietà inserite nel perimetro del piano attuativo, ovvero di piani attuativi adiacenti;
- vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli piani attuativi;
- l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza quindi ammettere episodi isolati in zona agricola. Nel caso di piano attuativi non contigui all'urbanizzato, tale norma si intende non applicabile.

12. L'assoggettamento delle aree alla formazione di un piano attuativo preventivo, d'iniziativa pubblica o privata, comporta l'obbligo della cessione gratuita all'Ente comunale di aree e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulla base degli indirizzi stabiliti nel Documento di Piano - documento "*Indirizzi*", della quantità di aree e qualità dei servizi indicati, per ogni loro tipologia, nel Piano dei Servizi e comunque sempre nel rispetto delle quantità minime stabilite dalle presenti norme di attuazione o più specificatamente per i singoli comparti d'intervento. In attuazione del primo comma – lettera a) dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integra-

zioni è facoltà dell'Ente comunale richiedere la monetizzazione di tali aree.

13. Entro il perimetro delle aree assoggettate all'approvazione di un piano attuativo preventivo, ferma restando la quantità massima di edificazione consentita e la quantità minima delle aree di cessione prevista, la localizzazione degli interventi edilizi e delle aree pubbliche o di uso pubblico, qualora negli elaborati grafici di Piano risultino espressamente determinate, sono da intendersi come indicazioni d'indirizzo e pertanto suscettibili di perfezionamento in sede di redazione del piano attuativo stesso; con eccezione dei casi in cui le schede dell'ambito ne prescrivano specificatamente l'obbligo d'attuazione.

14. L'edificazione massima realizzabile, all'interno di ogni area assoggettata a piano attuativo, è quella stabilita dalle presenti norme e deve essere ripartita tra tutti i proprietari delle aree incluse nel piano attuativo stesso, a qualsiasi destinazione tali aree siano assoggettate.

15. Il piano attuativo deve essere accompagnato dalla convenzione urbanistica di cui all'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni e dalla documentazione tecnica necessaria; in particolare deve recepire le disposizioni preventivamente impartite dai diversi soggetti gestori delle reti tecnologiche, in merito alle modalità d'allacciamento e realizzazione della rete locale di distribuzione.

16. I piani attuativi d'iniziativa privata possono prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla quantità dell'edificazione consentita o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione).

17. Oltre alle aree del territorio comunale indicate, negli elaborati grafici del Piano e nelle norme di attuazione relative ai diversi ambiti e/o nelle schede, come soggette a piano attuativo unitario, preventivo alla realizzazione degli interventi edilizi, sono subordinati a piano attuativo preventivo i seguenti interventi:

**a** gli interventi previsti al comma f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005;

### **7.3 Piano paesistico di contesto**

18. La progettazione di strumenti di programmazione negoziata e di piani attuativi da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, nonché in aree che presentano particolari elementi di criticità paesaggistica per la vicinanza ai nuclei di antica formazione e/o a edifici d'interesse storico e architettonico, per le particolari caratteristiche fisico-ambientali dei luoghi, per le valenze naturalistiche e la qualità delle colture agricole, per la visibilità delle aree interessate e i valori percettivi d'insieme, deve essere preceduta da specifici elaborati d'analisi paesistica, estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, al fine di poter valutare la coerenza e la compatibilità dell'intervento in relazione al contesto.

19. Gli elaborati che costituiscono il Piano paesistico di contesto devono:

**a** rappresentare, in scala adeguata e per un'area sufficientemente vasta del contesto territoriale circostante l'area d'intervento, le componenti del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale, del paesaggio d'interesse storico-culturale e urbano di più recente edificazione, le componenti identificative e percettive del paesaggio e dell'area; approfondendo gli studi e la documentazione allegata al P.G.T..

**b** descrivere le caratteristiche degli interventi edilizi progettati, illustrando le

eventuali trasformazioni morfologiche dei luoghi, le previsioni planivolumetriche degli edifici e i loro principali caratteri tipologici e costruttivi, le previsioni di opere accessorie e di urbanizzazione dell'area, gli interventi previsti sulla vegetazione e le colture agricole presenti, la percepibilità nel paesaggio di tutte le nuove opere; il tutto indirizzato alla verifica di compatibilità tra l'intervento progettato, il contesto territoriale consolidato e i principali valori paesaggistici riconosciuti;

**c** esaminare l'impatto del progetto sul paesaggio circostante al fine di verificarne la compatibilità, anche mediante sistemi rappresentativi non convenzionali (fotomontaggi e simili) redatti in scala adeguata, e indicare, se necessarie, le principali azioni di mitigazioni/compensazione idonee a contenerne eventuali criticità.

#### **7.4 Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi**

20. In tutte le aree, in assenza dell'obbligo della preventiva approvazione di strumenti di programmazione negoziata e di piani attuativi di cui ai precedenti commi 7.1 e 7.2, la realizzazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante il rilascio di titolo abilitativo od ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, nel rispetto però sempre delle prescrizioni generali e particolari delle presenti norme di attuazione.

21. In tutte le aree trasformate o di completamento del tessuto urbanizzato, la realizzazione degli interventi edilizi é subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione e alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, se dovuto.

22. Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati bene culturale ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, devono essere preventivamente autorizzati secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

#### **a Titolo abilitativo convenzionato**

23. In assenza dell'obbligo della preventiva approvazione di strumenti di programmazione negoziata e di piani attuativi di cui ai precedenti commi 7.1 e 7.2, la realizzazione di interventi edilizi e di ogni altra modificazione del suolo può essere assoggettata al rilascio di titolo abilitativo convenzionato, ove specificatamente previsto dalle presenti norme, per le finalità disciplinate dal secondo comma dell'art. 36 e dall'art. 47 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni.

24. Detta convenzione o atto equipollente, deve prevedere almeno:

- gli elementi progettuali, le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguirsi a cura e a spese del richiedente il titolo abilitativo,
- le relative garanzie finanziarie,
- le modalità di controllo sulla esecuzione delle suddette opere,
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento all'Ente comunale, nonché la cessione delle aree su cui le stesse sono realizzate,
- le sanzioni a carico del titolare del titolo abilitativo per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

25. Gli interventi edilizi per la realizzazione di alloggi possono essere altresì assoggettati al preventivo rilascio di titolo abilitativo convenzionato anche per le finalità di cui agli artt. 17, primo comma, e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380 e successive modifiche e integrazioni. (applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati con l'Ente comunale).

25bis Sono assoggettati a titolo convenzionato, previo Deliberazione dell'Organo Comunale competente, tutti gli interventi avente ad oggetto il cambio d'uso di immobile turistico – ricettivo (alberghi, ecc...); il progetto deve valutare, nella sua complessità, le specificità dell'esercizio alberghiero, dell'immobile ed il contesto urbanistico in cui è collocato, con particolare riguardo alle urbanizzazioni.

### **7.5 Attuazione del Documento di Piano**

26. Negli elaborati grafici “*Regime dei suoli*” del P.d.R. sono identificate, con apposita simbologia, le aree interessate da previsioni di trasformazione e sviluppo contenute nel Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione).

27. Per il combinato disposto dell'art. 8, commi 2 – lett. e) e 3, e dell'art. 12, commi 1, 2 e 5 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, dette trasformazioni producono effetti sul regime giuridico dei suoli solo ad avvenuta approvazione del relativo strumento attuativo comunale. Pertanto, all'avvenuta definitiva approvazione dello strumento attuativo disposto, per ciascun Ambito di Trasformazione, dal vigente Documento di Piano, le previsioni pianificatorie contenute nel P.d.R. decadranno e per l'area varranno le disposizioni impartite all'art. 44 delle presenti norme di attuazione.

## **TITOLO III - Uso del territorio**

### **art. 8**

#### **Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio**

1. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati grafici e negli allegati testuali e normativi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale. Ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), della LR 11 marzo 2005, n. 12, e ss. mm. e ii., l'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale è parte integrante del Documento di Piano del PGT; ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera b), della medesima legge regionale - e come definito dalle DGR n. 8/1566/2005 e n. 8/7374/2008 - le cartografie di sintesi, dei vincoli, della fattibilità geologica per le azioni di Piano e del quadro di dissesto PAI sono parte integrante anche del Piano delle Regole. In relazione al valore normativo dei contenuti prescrittivi di cui all'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, se ne recepiscono le disposizioni.
2. Gli edifici esistenti nelle classi di fattibilità 4, 3b, 3d, 3e, 3g dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento edificatorio ai sensi del comma 7 bis dell'art. 27 della l.r. 12/2005 in aree prossime al lotto all'esterno delle aree di rischio, nel rispetto delle volumetrie reali preesistenti e degli strumenti pianificatori sovra ordinati. Detti interventi sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione di opere compensative a favore della collettività.

##### **8.1 vincolo idrogeologico**

3. Tutti gli interventi di mutamento di destinazione o di trasformazione nell'uso del suolo in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, apposto ai sensi del R.D.L. 3 giugno 1937, devono acquisire l'autorizzazione di cui all'art. 7 allo stesso decreto e in attuazione dell'art. 44 della L.r. 5 dicembre 2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni.

### **art. 9**

#### **Tutela dei corpi idrici superficiali**

1. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, di cui all'art. 1 della Legge 5 gennaio 1994, n. 36, sono vietate le attività indicate dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.
2. Per tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale ed esattamente individuati negli elaborati tecnici della documentazione in analisi del reticolo idrico minore allegata al P.G.T. per farne parte integrante e sostanziale, devono essere rispettate le disposizioni in materia di tutela dei corpi idrici e delle relative fasce di rispetto contenute nei documenti succitati.
3. Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dalla fascia di rispetto.
4. Gli edifici esistenti nella fascia di rispetto potranno essere oggetto di trasferimento edificatorio ai sensi del comma 7 bis dell'art. 27 della l.r. 12/2005 in aree prossime al lotto all'esterno della fascia, nel rispetto delle volumetrie reali preesistenti e degli strumenti pianificatori sovra ordinati. Detti interventi sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione di opere compensative a favore della collettività.
5. Tutti gli interventi in prossimità dei corpi idrici superficiali e, in genere, tutti gli interventi di riqualificazione, manutenzione e prevenzione del dissesto

idrogeologico, dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità indicate nelle deliberazioni della Giunta regionale 1 luglio 1997, n. 6/29567, e 29 febbraio 2000, n. 6/48740 (*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*).

## art. 10

### Tutela del paesaggio

1. Il Piano del Paesaggio, contenuto nel presente P.G.T., ha identificato i beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni.

2. I boschi sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma g) dell'art. 142 del citato Decreto lgs. n. 42/2004 sono stati identificati parte in attuazione del vigente "*Piano di Settore con valenza di Piano d'Indirizzo Forestale per le foreste dei comuni di Incudine, Vezza d'Oglio, Vione, Temù, Ponte di Legno, comprese nel Parco dell'Adamello*" (piano approvato dalla Giunta esecutiva della Comunità montana di Valle Camonica, con propria deliberazione 20 aprile 2010, n. 70).

In assenza di analogo atto identificativo di tali beni, relativo alle restanti parti del territorio, i boschi individuati sulle aree esterne a quelle normate dal documento sopra citato sul medesimo elaborato grafico, hanno carattere indicativo; pertanto in occasione di ogni intervento dovranno essere puntualmente verificate le condizioni di sussistenza del relativo vincolo di tutela.

3. Il Piano del Paesaggio ha identificato inoltre gli elementi naturali e antropici puntuali, lineari e areali, il sistema dell'agricoltura e dell'antropizzazione culturale, le permanenze storico-culturale, destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche del territorio; in particolare ha indicato gli indirizzi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie e, attraverso specifiche disposizioni normative, ha disciplinato gli interventi finalizzati alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali e al miglioramento della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.

4. Gli indirizzi metodologici e le disposizioni normative contenute negli elaborati grafici, sono assunti come parte integrante del P.G.T.

5. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici, interventi edilizi e ogni altro intervento, d'iniziativa pubblica o privata, che comporti la modificazione dell'esteriore aspetto dei luoghi, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute in tali documenti.

6. **Valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 delle Norme del P.T.R..**

**Si rimarca che la frazione Pezzo ricade negli ambiti di elevata naturalità classificati dal P.T.R. (oltre 1.400 ml di altitudine)**

## art. 11

### Tutela delle aree ad elevata naturalità e della biodiversità

#### 11.1 Valutazione d'Incidenza (V.I.C.)

1. La "*Valutazione di Incidenza del P.G.T.*", studio redatto contestualmente al presente P.d.S., ha valutato favorevolmente i potenziali effetti indotti dallo strumento urbanistico generale sui siti della Rete Natura 2000, presenti all'interno e in prossimità del territorio comunale.

2. Le indicazioni delle misure mitigative e compensative individuate, oltre che le attività di monitoraggio prescritte da detto studio, desumibili dai suoi elaborati, sono assunte come parte integrante del P.G.T..

3. Premesso che la presenza umana e l'attività pastorizia ad essa correlata garantiscono il mantenimento di ambienti che, in loro assenza, potrebbero essere sostituiti da ambienti complessivamente di minore valenza ecologica; eventuali interventi sulla viabilità e le reti tecnologiche e in corrispondenza di



edifici e manufatti esistenti, all'interno o in stretta prossimità con i siti di Rete Natura 2000, potrebbero, in talune condizioni, interessare direttamente habitat e specie d'interesse comunitario o comunque generare effetti non trascurabili sui siti medesimi; pertanto, ai sensi dell'Allegato C, Sezione II, art. 6 della delibera G.R. 8 agosto 2003, n. VII/14106, i proponenti interventi non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nei siti Rete Natura 2000, ma che possono avere incidenze significative sugli stessi, dovranno predisporre uno studio per individuare i principali effetti, diretti e indiretti, che l'intervento può avere sui siti medesimi, accertando che non si pregiudichi la loro integrità, relativamente agli obiettivi di conservazione degli habitat e delle specie presenti. Qualsiasi progetto d'intervento in tali porzioni del territorio comunale dovrà dunque essere sottoposto a preventiva valutazione d'incidenza, approfondendo le considerazioni sviluppate nello studio sopra citato, in relazione alle specificità dei singoli progetti proposti.

4. Gli interventi edilizi minori di cui al comma 6 art. 6 allegato C) della DGR 7/14106 del 8.08.2003 sono esclusi dalla procedura di valutazione di incidenza alle condizioni di cui alla citata norma regionale.

### **11.2 Rete ecologica comunale**

5. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto degli indirizzi contenuti nella Rete Ecologica Comunale, parte integrante del P.G.T..

6. Le disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dalla relazione, indirizzi peraltro recepiti nelle disposizioni attuative del Documento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono assunte come parte integrante del P.G.T.

## **art. 12**

### **Tutela dei ritrovamenti archeologici**

1. Le aree contraddistinte con apposita, specifica simbologia nelle elaborazioni di Piano deputate alla vincolistica paesaggistica e storica sono potenzialmente interessate da possibili ritrovamenti archeologici e, pertanto, ogni intervento sul suolo che comporti arature, scavi o sbancamenti, per una profondità superiore a m 0,40, finalizzati alla coltura agricola, alla realizzazione di opere infrastrutturali, all'edificazione o a ogni altro uso e/o finalità, deve essere preventivamente segnalato al Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza archeologica, alle cui prescrizioni ogni opera dovrà poi sottostare.

2. Gli edifici, i manufatti, i reperti, gli elementi commemorativi ed i monumenti, i reperti mobili ed i cimeli, i documenti, le fotografie ed i residui bellici appartenenti alle vestigia della Prima guerra mondiale sono tutelati dalla legge 7 marzo 2001, n. 78 che con il comma 5 dell'articolo 1 ne vieta gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche.

3. Il territorio comunale è interessato da potenziali ritrovamenti archeologici militari; nel caso di loro rinvenimento si dovranno applicare le disposizioni sopra citate senza eccezione alcuna fatte salve eventuali più restrittive indicazioni inserite all'interno delle norme di piano o all'interno delle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In caso di rinvenimento, le trasformazioni in corso dovranno essere immediatamente sospese e si dovrà procedere all'applicazione dei disposti di cui al precedente comma 1 del presente articolo.

4. A seguito del contributo dell'associazione Museo della Guerra Bianca in Adamello è stato possibile elencare i principali elementi storico militari, pre-

sumibilmente presenti sul territorio comunale, unitamente ad una sommaria indicazione relativa alla loro ubicazione che si allega alle norme del piano dei servizi sotto la lettera A. Tale allegato ha carattere indicativo e potrà essere modificato integrato e dettagliato in qualunque momento. L'inclusione o l'omissione di vestigia da detto elenco non determina modifiche ai profili di tutela discendente dalla legge 78/2001.

## art. 13

### Zonizzazione acustica del territorio

1. In materia di protezione acustica il Piano assume le vigenti disposizioni, impartite dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" e successive modifiche e integrazioni, e dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e successivi decreti attuativi.
2. Pertanto il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "Piano della Classificazione Acustica del territorio", allegato al P.G.T.
3. Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici e contenute nella relazione, allegata a detto documento, e le successive modifiche e integrazioni sono assunte come parte integrante del P.G.T.

## art. 14

### Fasce e zone di rispetto

1. Negli elaborati grafici di Piano sono indicate, con apposito segno grafico, le seguenti fasce e zone di rispetto.

#### 14.1 fascia di rispetto stradale

1. Nelle aree comprese entro le predette fasce, meglio definite all'art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285, "*Codice della strada*" e successive modifiche e integrazioni, vale la disciplina di cui artt. 16 e 18 del citato D.lgs. e del regolamento di attuazione, sono comunque consentite la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
2. Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche di progetto, ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno della fascia.
3. Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) "manutenzione ordinaria", b) "manutenzione straordinaria", c) "restauro e risanamento conservativo" e d) "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, oltre all'eventuale cambio di destinazione d'uso.

#### 14.2 zona di rispetto cimiteriale

4. Nelle aree comprese entro la zona di rispetto cimiteriale sono consentite unicamente le opere previste dall'art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, "*Testo unico delle leggi sanitarie*" e successive modifiche e integrazioni e dal Reg. reg. 9 novembre 2004, n. 6, e successive modifiche e integrazioni. Le aree comprese entro dette zone conservano l'eventuale edificabilità prevista, ma l'edificazione dovrà essere localizzata all'esterno della zona.
5. I fabbricati esistenti all'interno della zona di rispetto cimiteriale potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) "manutenzione ordinaria", b) "manutenzione straordinaria", c) "restauro e risanamento conservativo" e d) "ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, oltre agli eventuali ampliamenti, nella percentuale massima del 10% (ai sensi del settimo comma dell'art. 338 del

R.D. 27 luglio 1934, n. 1265), e cambi di destinazione d'uso, se compatibili con le previsioni del vigente P.d.S..

6. La costruzione di cappelle gentilizie per sepolture private, all'esterno dell'area cimiteriale, è vietata in tutto il territorio comunale.

#### **14.3 zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche**

2. Nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta: raggio m 10,00; zona di rispetto dal punto di captazione, riferite alle sorgenti di alimentazione dell'acquedotto comunale, devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 94 del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

3. In particolare sono vietate:

- a dispersione o immissione in corpi idrici superficiali non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b dispersione nel sottosuolo, mediante fognature e pozzi perdenti, di reflui e liquami anche se depurati e di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- c accumulo di concimi organici;
- d spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e apertura di cave e pozzi;
- f discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive e comunque di materiali in genere;
- h raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i impianti di trattamento rifiuti.

#### **14.4 fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici** (elettrodotti, impianti telefonici e radiotelevisivi)

4. Nelle aree comprese entro le predette fasce, identificate, solo per gli elettrodotti come "*distanze di prima approssimazione*" (Dpa) in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative, non é ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone (superiore a quattro ore); pertanto anche il cambio di destinazione d'uso, con finalità abitative, di fabbricati esistenti.

5. Il predetto decreto fissa in particolare, in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi in genere adibiti a permanenze di persone non inferiori a quattro ore, l'obiettivo di qualità di 3 microTesla per il valore dell'induzione magnetica.

6. L'esatta definizione delle fasce di rispetto per detti luoghi o edifici, dovrà pertanto essere puntualmente determinata dai proprietari/gestori degli impianti a seguito di specifica richiesta, nel rispetto dei D.M 28 maggio 2008 "*Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti*" e successive modifiche e integrazioni.

**6bis. La dismissione della linea elettrica comporta la conseguente decadenza della fascia di rispetto.**

#### **14.5 distanze dagli allevamenti**

7. In ottemperanza alla Deliberazione 17 novembre 2003, n. 797, dell'A.S.L. di Brescia di modificazione del Titolo III°, Capo X° del Regolamento Locale d'Igiene, e sue successive modifiche e integrazioni; vista la successiva Deli-

berazione Giunta reg. 19 novembre 2007, n. 5868; tenuto conto delle previsioni urbanistiche contenute nello strumento urbanistico vigente alla data delle deliberazioni suddette e delle diverse tipologie e classi di dimensione delle attività zootecniche individuate (*allevamenti a carattere familiare/allevamenti di piccole dimensioni, ecc...*), devono essere rispettate le prescritte distanze minime tra gli allevamenti di animali e gli insediamenti a destinazione d'uso residenziale, commerciale e terziaria in genere (case isolate abitate da terzi e zone edificate ed edificabili); non é ammessa pertanto la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone.

8. La localizzazione, natura e consistenza degli allevamenti di animali eventualmente contenute nelle elaborazioni di merito allegate al Piano, e conseguentemente le relative distanze da rispettare, hanno carattere indicativo. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata pertanto alla preventiva verifica della persistenza, tipologia e consistenza di detti allevamenti e all'esatta determinazione delle relative distanze dall'ubicazione dei "ricoveri zootecnici", nel rispetto del sopra citato Regolamento locale d'igiene.

#### **14.6 aree percorse dal fuoco**

9. Nelle aree boschive e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 "Legge-quadro in materia di incendi boschivi" e successive modifiche e integrazioni.

10. L'individuazione di tali aree potrà essere integrata in conseguenza di provvedimenti comunali di presa d'atto di successivi ulteriori soprassuoli percorsi dal fuoco.

#### **14.7 fascia di rispetto impianti di trasporto a fune**

11. Visto il D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative e la legge regionale 14 luglio 2009, n. 11 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative; nelle aree comprese entro le predette fasce, misurate dai sostegni della linea, per una larghezza pari a m 10,00 su ogni lato, non é ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati fuori terra. **Nel rispetto della normativa di settore, previo parere dell'ente gestore dell'impianto, possono essere ammessi locali interrati.**<sup>2</sup>

12. Gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, oltre all'eventuale cambio di destinazione d'uso.

### **art. 15**

#### **Norme generali per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor**

1. Su tutto il territorio comunale, nel caso di interventi edilizi su fabbricati destinati o da destinare alla permanenza fissa di persone - anche non continuativa - devono essere previste misure mitigative e tecniche costruttive volte a prevenire fenomeni di esposizione al gas radon in ambienti al chiuso (ed in particolare: abitazioni, attività alberghiere e turistico-ricettive, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per

<sup>2</sup> *Correzione introdotta dal Commissario ad Acta.*

servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, locali adibiti ad ambiente lavorativo in genere).

2. A tal fine, si richiamano per intero i contenuti di cui alle “Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor” approvate dalla Regione Lombardia con Decreto n. 12678 del 21/12/2011, l’osservanza ai cui contenuti è da intendersi prescrittiva ed integrante delle presenti Norme.

3. Nell’ambito delle attività e delle funzioni di cui al precedente comma 1 del presente articolo, nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l’isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo. Al medesimo fine dovrà essere garantito l’isolamento idrico e dall’umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. I locali interrati comunque adibiti alla permanenza di persone dovranno essere dotati di estrattori forzati d’aria in modo da garantirne un adeguato ricambio così da evitare il raggiungimento di concentrazioni significative di gas radon. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d’uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage et similia) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera - per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente – analoghi sistemi di isolamento all’uopo previsti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2.

4. In ogni caso, la conformità dei criteri di progettazione, dei sistemi, dei materiali e delle tecniche costruttive da impiegarsi ai sensi delle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà essere certificata dal Progettista e dal Direttore dei Lavori, in fase di progetto ed in fase di richiesta di agibilità.

5. L’adeguamento ai requisiti stabiliti dalle Linee guida di cui al precedente comma 2 dovrà avvenire sugli interi edifici oggetto d’intervento; ciò anche nel caso di ampliamenti, laddove le opere di mitigazione – se necessarie – sul corpo edilizio esistente dovranno essere programmate contestualmente agli interventi edilizi di ampliamento.

6. Nei limiti dell’efficacia funzionale degli accorgimenti tecnico-progettuali, è facoltà del Comune stabilire l’impiego di materiali e soluzioni maggiormente consone al contesto d’inserimento dell’intervento, in particolare negli ambiti territoriali di valore ambientale, paesistico-percettivo e/o storico-culturale riconosciuto dal Piano.

## TITOLO IV - Indici e parametri edilizi

### art. 16

#### Indici e parametri

1. L'utilizzazione delle aree, anche in relazione alle destinazioni d'uso consentite, e la possibilità di edificazione nel territorio comunale é regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti nei commi seguenti.

##### 16.1 Altezza dei fabbricati (H)

2. L'altezza dei fabbricati é definita in via normale dalla distanza in linea retta verticale misurata, lungo la linea mediana del prospetto (o parte di esso) più elevato, a partire dal piano di calpestio (pavimento) del primo piano abitabile fino all'intradosso del solaio di copertura, orizzontale o non orizzontale, del piano sottotetto, come definito al successivo art. 16.8, posto più in alto.

3. Qualora il solaio di copertura non sia orizzontale, l'altezza é riferita al punto medio, tra l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali, e l'intradosso, nel punto d'intersezione della medesima struttura portante, in corrispondenza del colmo.

4. Nel caso di un complesso edilizio articolato in autonomi e distinti corpi di fabbrica o con tipologia edilizia "a gradoni", l'altezza verrà misurata per ogni singolo corpo edilizio componente il complesso.

5. Il superamento delle altezze consentite è ammissibile solo per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità (estracorsa di ascensori, serbatoi, ecc...), comunque fino a un massimo di m 3,00 o delle maggiori altezze rese obbligatorie da specifica normativa tecnica.

6. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva/commerciale l'altezza è misurata, a partire dal piano di calpestio (pavimento) del primo piano abitabile/agibile soprastante il piano seminterrato o interrato, fino alla quota d'imposta della struttura di copertura o del "carro-ponte", ove questo sia specificamente previsto da dimostrate esigenze produttive, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali.

7. Negli edifici si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti e i coronamenti che superino l'altezza di m 2,00, misurata dall'intradosso del solaio di copertura, orizzontale o non orizzontale, del piano sottotetto, come definito al successivo art. 17.8, posto più in alto.

8. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva/commerciale il superamento delle altezze consentite è ammissibile solo per la realizzazione di volumi tecnici di limitata entità o delle maggiori altezze rese obbligatorie da specifica normativa tecnica. Tale esubero è misurato dall'intradosso del solaio di copertura, orizzontale o non orizzontale, del piano sottotetto, come definito al successivo art. 17.8, posto più in alto.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

9. Nel caso di edifici con tipologia edilizia mista, produttiva e residenziale, il corpo edilizio più elevato determina le modalità di misurazione dell'altezza.

10. Al fine di un omogeneo calcolo dell'altezza dei fabbricati, in ogni progetto edilizio dovrà essere fissata, sentito l'Ufficio tecnico comunale, un'unica quota di riferimento, determinata nella quota dell'area pubblica più prossima all'area d'intervento, come indicata nelle tavole di rilievo aerofotogrammetrico. Detto "punto geodetico" dovrà essere sempre esattamente determinabile e pertanto, in allegato al progetto, deve essere prodotta apposita "monografia" topografica.

11. Indipendentemente dal valore metrico stabilito dalle presenti Norme per cia-

scun ambito del territorio comunale, le altezze massimo di piano potranno essere limitate, in sede di valutazione dei singoli progetti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, in base al parere motivato della Commissione del Paesaggio che, in base a valutazioni di carattere paesaggistico, potrà sancire limiti inferiori rispetto a quelli stabiliti.

### **16.2 Superficie coperta (S.c.)**

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il suolo naturale di campagna, con la sola esclusione dei seguenti aggetti aperti:

**a** – gronde e cornicioni, pensiline e tettoie, balconi, aggettanti con uno sporto massimo di m 1,50;

**b** – pensiline aggettanti, a uso produttivo, con uno sporto massimo di m 3,00;

**c** – pensiline d'ingresso dotate di struttura portante autonoma dall'edificio, con superficie coperta non superiore a m<sup>2</sup> 4,00. Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari è concessa la realizzazione di pensiline d'ingresso, che dispongano complessivamente di superficie coperta non superiore a m<sup>2</sup> 20,00, alla condizione che la richiesta sia sottoscritta da tutti i proprietari dell'immobile;

**d** – scale aggettanti, con uno sporto massimo di m 1,50;

12. Sono inoltre escluse dal computo della superficie coperta o copribile le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati;

13. Nel caso dette parti aggettanti eccedano lo sporto massimo consentito, devono essere interamente computate.

14. Gli aggetti sovrastanti strade pubbliche o di uso pubblico dovranno avere un'altezza minima, tra il loro intradosso e la strada, non inferiore a m 4,50 da strade principali e m 3,50 da strade secondarie.

15. Per suolo naturale di campagna si intende il piano o il pendio, come rilevabile alla data di adozione del P.G.T., non alterato da alcun intervento di scavo o riporto.

### **16.3 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)**

16. Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle seguenti superfici orizzontali, esistenti o previste, di un fabbricato:

**a** – tutte le superfici orizzontali abitabili/agibili, entro e fuori terra, comprese entro il profilo esterno delle sue pareti perimetrali, convenzionalmente stabilite di spessore teorico pari a cm 30,00;

**b** - la superficie di ogni piano sottotetto, come definito al successivo art. 24;

**c** – la superficie netta calpestabile di ogni soppalco abitabile;

**e** - gronde e cornicioni, pensiline e tettoie, balconi, aggettanti con uno sporto superiore a m 1,50.

17. Non sono conteggiate nel computo della superficie lorda di pavimento:

**a** – la superficie netta calpestabile di ogni soppalco non-abitabile

**b.** - le superfici del vano per gli impianti elevatori (ascensore, montacarichi, ecc...) e le superfici del vano scala di uso comune;

**b.1** – le superfici pertinenziali esistenti, adibite all'uso di autorimessa e i relativi spazi di accesso e manovra, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle disposizioni vigenti.

**b.2** – le nuove superfici pertinenziali, poste al piano interrato o seminterrato dei fabbricati, adibite all'uso di autorimessa e i relativi spazi di accesso e manovra, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle disposizioni vi-

genti, alla condizione che lungo le facciate dei nuovi piani interrati e/o seminterrati, percepibili da spazi e strade pubbliche, sia previsto un riporto di terreno naturale, d'altezza non inferiore a m 1,00, al fine di ridurre l'impatto visivo del nuovo manufatto. Restano naturalmente esclusi dall'intervento mitigativo gli accessi diretti alle singole autorimesse e le rampe e i corselli d'ingresso ai piani.

**c.1** – le superfici esistenti poste al piano interrato o seminterrato dei fabbricati adibite: all'uso di cantina o altri locali accessori al servizio della residenza; i magazzini e/o depositi al servizio delle attività ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludico-ricreative, delle attività produttive e/o commerciali, purché senza autonomia funzionale e alla condizione che detta modalità d'uso sia conservata; comunque come definite nel vigente Regolamento locale d'Igiene.

Detti locali non possono avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,30;

**c.2** – le nuove superfici poste al piano interrato o seminterrato dei fabbricati adibite: all'uso di cantina o altri locali accessori al servizio della residenza; i magazzini e/o depositi al servizio delle attività ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludico-ricreative, delle attività produttive e/o commerciali, purché senza autonomia funzionale e alla condizione che detta modalità d'uso sia conservata; comunque come definite nel vigente Regolamento locale d'Igiene.

Lungo le facciate dei nuovi piani interrati e/o seminterrati, percepibili da spazi e strade pubbliche, deve essere previsto un riporto di terreno naturale, d'altezza non inferiore a m 1,00, al fine di ridurre l'impatto visivo del nuovo manufatto. Restano naturalmente esclusi dall'intervento mitigativo gli accessi diretti alle singole autorimesse e le rampe e i corselli d'ingresso ai piani.

Detti locali non possono avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,30;

**d** – le superfici pertinenziali esistenti non abitabili/agibili, poste al piano sottotetto dei fabbricati, adibite all'uso di soffitta o altri locali accessori di servizio;

**c** - le superfici degli spazi aperti adibiti all'uso di portico e loggiato, purché aperti su almeno due lati. Nei nuovi interventi edilizi dette superfici non potranno eccedere complessivamente il 20% della superficie lorda di pavimento del fabbricato di cui costituiscono pertinenza e disporre d'estensione superiore a m 2,00; nel caso che dette superfici eccedano tali quantità massime consentite, devono essere interamente computate;

**d** - le superfici dei portici e delle gallerie pubbliche o asservite all'uso pubblico e degli spazi, a piano terra degli edifici condominiali, aperti almeno su tre lati, vincolati all'uso comune e che dispongono d'estensione superiore a m 2,00;

**e** - le superfici degli aggetti aperti e le relative superfici eventualmente sottostanti (balconi, scale aperte, pensiline, ecc...), che non costituiscono superficie coperta;

**f** - le superfici necessarie per contenere gli impianti tecnici dei fabbricati;

Per tali superfici devono intendersi quelle strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, fognario, termico, di ventilazione e condizionamento, locale macchine per ascensori, elettrico, di telecomunicazione, di parafulmine, di deposito rifiuti, ecc...), nonché quelle superfici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti posti dalle presenti norme; Detti vani non possono eccedere complessivamente oltre il 5% della superficie lorda di pavimento del fabbricato di cui costituiscono pertinenza; non possono inoltre avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,30.

Disposizioni diverse, conseguenti all'applicazione delle vigenti norme antincendio, sono prevalenti;



**g** - le superfici necessarie per la realizzazione di bussole d'ingresso, esterne alla superficie coperta del fabbricato, aventi superficie netta non superiore a  $m^2$  3,00, altezza interna media non superiore a m 2,40 e delimitate da serramenti in legno vetriati.

**h** - i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'altezza massima calcolata con le modalità di cui al precedente comma 16.1;

Si intendono compresi tra i coronamenti dell'edificio anche le strutture di copertura con intercapedini chiuse ("palchi morti", "muricci e tavelloni", ecc...);

**i** - le superfici delle stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati (acquedotto, fognatura, energia elettrica, gas, illuminazione pubblica, ecc...);

**i** - le pensiline, tettoie realizzate su un solo fronte, aperte su tre lati, che non sporgano per più di 5 m. a servizio dei locali di ristorazione.

#### **16.4 Volume (V)**

18. Il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento complessiva, calcolata con le modalità descritte al comma 16.3, per l'altezza convenzionale di m 2,70 (m 2,40+0,30), per le attività ricettive di m 2,85 (m 2,55+0,30), indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista. Per i sottotetti l'altezza convenzionale ai fini del calcolo del volume è pari a m. 2,55.

19. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il volume è definito con le modalità di cui al comma precedente.

#### **16.5 Distanza dai confini (Dc)**

20. E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, superficie delle delimitazioni perimetrali esterni del fabbricato dai confini del lotto di proprietà. Tale distanza può essere motivatamente derogata negli strumenti urbanistici attuativi. Sono fatte salve in ogni caso le deroghe previste dalla normativa sul risparmio energetico e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

21. In deroga alle disposizioni precedenti, ai fini della misurazione della distanza dai confini non sono considerati:

**a** - i locali interrati, nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile;

**b** - le scale esterne di sicurezza e/o antincendio aperte su tre lati;

**c** - le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati, così come definite al precedente comma 16.3, lettera i), ma comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice Civile.

22. E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme nel caso di formale accordo, registrato e trascritto, tra le proprietà, nel rispetto comunque della distanza dagli edifici, come definita al comma 16.7.

23. E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza alla parete priva di vedute di un fabbricato o a un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'altezza.

#### **16.6 Distanza dalle strade (Ds)**

24. E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro esterno dell'edificio entro e fuori terra dal confine stradale, inteso come limite degli spazi di proprietà pubblica o comunque di uso pubblico, esistenti o previsti dal Piano dei Servizi, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare,

marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e argini, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc...., confine comunque meglio definito all'art. 3 del D.P.R. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni.

25. In deroga alle disposizioni precedenti, ai fini della misurazione della distanza dalle strade non sono considerati:

**a** – gronde e cornicioni, pensiline, balconi e scale esterne, aperte su tre lati, aggettanti con uno sporto massimo di m 1,50 e di nuova costruzione;

**b** – porticati pubblici e d'uso pubblico;

**c** – le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

26. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi ciclo-pedonali, gli spazi destinati a parcheggio e altri spazi assimilabili, di cui sia convenzionata la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico, a favore dell'Ente comunale.

27. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, comprendono gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole e nelle schede di Piano e quelli stabiliti da piani e programmi attuativi o di progetto esecutivo delle nuove strade, che sono prevalenti.

28. In tutte le aree, all'esterno del "centro abitato" come delimitato in attuazione del D.P.R. 30 aprile 1992 n. 285 "Codice della Strada" e successive modifiche e integrazioni la distanza minima degli edifici dal confine stradale non potrà essere inferiore alle distanze previste dallo stesso D.P.R.. Dette distanze saranno sempre prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano. Tale distanza può essere derogata all'interno di strumenti urbanistici attuativi.

### **16.7 Distanza dagli edifici (De)**

29. E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale-da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.

30. E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato o di un manufatto a esso assimilabile a distanza inferiore alla distanza minima, nel rispetto del codice civile, purché le pareti fronteggianti siano entrambe prive di aperture; le "luci", descritte all'art. 901 del Codice civile, non sono considerate assimilabili ad aperture.

31. E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato in aderenza alla parete priva di vedute di un fabbricato o di un manufatto a esso assimilabile preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'altezza.

32. La distanza minima dagli edifici può essere derogata nel caso d'interventi assoggettati a programmi integrati d'intervento, a piani attuativi (se conformi ai dettami dell'art. 9 del D.I. 1444/1968) e negli ambiti territoriali **A**.

33. Sono comunque fatte salve le prescrizioni del D.I. 1444/68.

### **16.8 Piani degli edifici**

34. Il piano di un edificio è definito dallo spazio delimitato, tutto o in parte, dal profilo esterno delle sue pareti perimetrali e compreso tra il piano di calpestio (pavimento) e l'intradosso del solaio superiore (soffitto), orizzontale o non orizzontale.

35. Negli edifici possono essere realizzati i seguenti tipi di piano:

**a** – piano interrato; spazio interamente ricavato entro il profilo del suolo naturale di campagna, come definito al precedente comma 16.2, misurato pertanto all'estradosso del solaio superiore.

Lungo le facciate dei nuovi piani interrati, percepibili da spazi e strade pubbli-

che, dovrà essere previsto un riporto di terreno naturale, d'altezza non inferiore a m 1,00, al fine di ridurre l'impatto visivo del nuovo manufatto. Restano naturalmente esclusi dall'intervento mitigativo gli accessi diretti alle singole autorimesse e le rampe e i corselli d'ingresso ai piani;

Le eventuali aperture per consentire l'areazione dei locali e vani seminterrati dovranno essere realizzate esclusivamente mediante "bocche di lupo";

**b** - piano seminterrato; spazio di cui una porzione, non superiore al 30% della sua superficie, fuoriesca dal profilo del suolo naturale di campagna, come definito al precedente comma 16.2, misurata all'estradosso del solaio superiore.

Lungo le facciate dei nuovi piani seminterrati, percepibili da spazi e strade pubbliche, dovrà essere previsto un riporto di terreno naturale, d'altezza non inferiore a m 1,00, al fine di ridurre l'impatto visivo del nuovo manufatto. Restano naturalmente esclusi dall'intervento mitigativo gli accessi diretti alle singole autorimesse e le rampe e i corselli d'ingresso ai piani.

Le eventuali aperture per consentire l'areazione dei locali e vani seminterrati dovranno essere realizzate esclusivamente mediante "bocche di lupo";

**c** - pianoterra; primo livello dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota uguale o superiore a quella del suolo naturale di campagna, come definito al precedente comma 16.2.

Tale piano potrà avere un'altezza netta interna non superiore a m 2,70.

Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva/commerciale e turistico-ricettiva<sup>3</sup> tale piano potrà avere un'altezza netta interna non superiore a m 5,00

**d** - piano; spazio abitabile dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota superiore a quella del pianoterra.

Tale piano potrà avere un'altezza netta interna non superiore a m 2,70.

**e** - piano sottotetto: spazio compreso tra il piano di calpestio (pavimento) dell'ultimo solaio orizzontale e l'intradosso del solaio orizzontale o non orizzontale di copertura dell'edificio; l'altezza netta tra il pavimento e l'intradosso della struttura portante di copertura del tetto, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali non potrà essere superiore a m 2,55;

**f** - soppalco: spazio abitabile ricavato all'interno del piano di un edificio o del piano sottotetto, avente almeno un lato aperto verso il locale o vano sottostante; il soppalco dovrà dispettare le disposizioni impartite al Capitolo 6 del Titolo III° del Regolamento Locale di Igiene.

### 16.9 Costruzioni accessorie

36. Negli ambiti territoriali, interni al perimetro del Tessuto urbano Consolidato come individuato dalle tavole del Piano delle Regole (*ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale sub-ambiti 2, 3 e 4, ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati sub-ambiti 1 e 2, ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili, ambiti urbani consolidati del versante e ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale*) è ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali, ma catastalmente loro collegati quali pertinenze, destinati all'uso di legnaia, serra e padiglione a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, e altri manufatti a questi assimilabili (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...).

37. Negli ambiti territoriali **A** è ammessa la sola realizzazione di legnaie.

38. **a** - Le legnaie non possono disporre di superficie superiore a m<sup>2</sup> 6,00 e al-

<sup>3</sup> Modifica introdotta in base all'accoglimento parziale delle osservazioni n. 12.11 e n. 28.7.

tezza media interna superiore a m 2,30.

Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari è concessa la realizzazione di una legnaia unitaria, che disponga di superficie non superiore a m<sup>2</sup> 12,00, alla condizione che la richiesta sia sottoscritta da tutti i proprietari delle unità immobiliari.

39. **b** - Le serre e i padiglioni a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, non possono disporre di superficie coperta superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza media interna superiore a m 2,30.

40. **c** – Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...) non possono disporre di superficie superiore a m<sup>2</sup> 2,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.

41. Dette costruzioni accessorie di servizio sono escluse dal computo della superficie lorda di pavimento complessivamente consentita sul lotto edificabile, ma non devono in alcun modo permettere la permanenza costante di persone. L'edificazione delle costruzioni accessorie deve comunque avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile e del successivo art. 26. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie qualora, nel medesimo lotto edificabile, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni accessorie.

42. Tutte le costruzioni accessorie pertinenziali dovranno: avere copertura a una o più falde inclinate e struttura portante prevalentemente in legno;

- essere collocate preferibilmente in aderenza al fabbricato principale di cui costituiscono pertinenza o in aderenza ad altri fabbricati esistenti nel lotto di proprietà;
- essere collocate preferibilmente in posizione discosta dalla vista da spazi pubblici e risultare occultate da essenze vegetali;
- essere realizzate in coerenza con i caratteri compositivi del fabbricato principale e con finiture esterne che ne assicurino il decoro.

43. Negli ambiti territoriali **A** la realizzazione di legnaie è ammessa solo se compatibile con il rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati.

44. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono acquisire il preventivo parere favorevole vincolante della Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che dovrà in particolare valutare la loro compatibilità dal punto di vista architettonico e dell'inserimento paesaggistico.

#### **16.10 Superficie minima degli alloggi**

45. In tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi in edifici esistenti o di nuova esecuzione, anche nel caso il progetto interessi solo una porzione del fabbricato, non possono prevedere la realizzazione di abitazioni monolocale o bilocale in misura superiore al 60% delle abitazioni realizzate; tale norma non si applica qualora il numero complessivo delle abitazioni realizzate sia inferiore a quattro.

## **art. 17**

### **Lotto edificabile**

1. Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce e zone di rispetto e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, o asservite a usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal Piano con apposito simbologia grafica.

Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le superfici computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal Piano, costituiscono l'area di

pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Dette aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti edificabili.

2. L'Ente comunale può richiedere la trascrizione nei pubblici registri del sopra citato rapporto pertinenziale permanente, a cura e spese del proprietario; di tali vincoli istituisce apposito registro; detta trascrizione è obbligatoria per l'edificazione nelle aree agricole.

3. Nel caso che le aree edificabili interessino lotti di superficie esigua o porzioni residuali di lotti edificati e che pertanto l'edificabilità prevista dal Piano risulti teoricamente determinabile, ma di fatto irrealizzabile; il proprietario potrà presentare formale comunicazione di rinuncia di tale diritto. Di dette rinunce l'Ente comunale terrà un'adeguata e costante registrazione, allo scopo di evitare il successivo riutilizzo della capacità edificatoria rinunciata.

4. Ai fini della determinazione dell'edificabilità massima consentita, possono essere computate le aree da cedere all'Ente pubblico per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, alla condizione che le stesse non risultino previste nel Piano dei Servizi.

5. Nei piani attuativi sono computabili, ai fini del calcolo dell'edificabilità, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali già esistenti o previste nel Piano dei Servizi.

6. Nel caso le aree di pertinenza comprendano proprietà diverse, dovrà essere ottenuto l'assenso, registrato e trascritto, all'asservimento delle superfici di proprietà diversa da quella del richiedente.

#### **17.1 Densità fondiaria**

7. Per densità fondiaria s'intende il rapporto tra il volume edificabile e la superficie, come graficamente identificata dal Piano, del lotto edificabile alla quale esso è attribuito. **E' ammesso il trasferimento di volumetria tra lotti limitrofi con medesima destinazione urbanistica purché rimanga traccia di tale trasferimento attraverso atto idoneo.**<sup>4</sup>

La densità fondiaria è espressa dalla volumetria riferita all'unità di superficie e si esprime sinteticamente in  $m^3/m^2$ .

8. Nella determinazione del volume realizzabile sul lotto edificabile, deve essere detratto quello attribuito a edifici già esistenti o ad altri edifici che, in precedenza, siano stati realizzati computando volumetricamente la superficie del lotto edificabile; tali volumi già utilizzati devono essere computati nel rispetto delle modalità indicate nelle presenti norme.

#### **17.2 Rapporto di copertura**

9. Per rapporto di copertura s'intende il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie, come graficamente identificata dal Piano, del lotto edificabile, sopra il piano di campagna, alla quale esso è attribuito.

Il rapporto di copertura è espresso sinteticamente in  $m^2/m^2$ .

10. Nella determinazione della superficie coperta realizzabile sul lotto edificabile, deve essere detratta quella attribuita a edifici già esistenti o ad altri edifici che, in precedenza, siano stati realizzati computando la loro superficie coperta sulla superficie del lotto edificabile; tali superfici coperte già utilizzate devono essere computate nel rispetto delle modalità indicate nelle presenti norme.

---

<sup>4</sup> Modifica introdotta in base all'accoglimento dell'osservazione n. 65.2.

**art. 18****Urbanizzazione****18.1 Urbanizzazione primaria**

1. Si considerano servizi di urbanizzazione primaria, con riferimento all'art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n.847 e al terzo comma dell'art. 44 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, i servizi e le opere di tipo infrastrutturale e che rendono possibile la trasformazione a fini edificatori del suolo e l'uso degli edifici, pertanto:

**a** - la rete dei servizi tecnologici canalizzati:

acquedotto, fognatura, gas, energia elettrica, telecomunicazioni, e relative stazioni di trasformazione e distribuzione; illuminazione pubblica;

**b** - le strade, le piazze e i percorsi ciclo-pedonali occorrenti per accedere agli immobili;

**c** - gli spazi di verde attrezzato a servizio diretto dei servizi/opere di urbanizzazione primaria e delle abitazioni.

**d** - gli spazi di sosta degli autoveicoli, compresi i relativi spazi di accesso e manovra, nelle quantità definite per ogni singola destinazione d'uso dal Piano dei Servizi.

**18.2 Urbanizzazione secondaria**

2. Si considerano servizi di urbanizzazione secondaria, con riferimento all'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e al quarto comma dell'art. 44 della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, i servizi e le opere che, in quota parte, rendono possibile la vita comunitaria e pertanto tutti i servizi d'interesse generale identificati nel Piano dei Servizi.

3. L'entità di tali servizi di urbanizzazione secondaria è stata desunta dagli indirizzi contenuti nel Documento di Piano e la relativa quantità e qualità è stata determinata nel Piano dei Servizi.

**18.3 Modalità attuative**

4. Le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere cedute gratuitamente o asservite comunque all'uso pubblico con le modalità indicate dall'art. 47 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni; tali aree dovranno inoltre disporre di caratteristiche morfologiche e distributive che ne assicurino la piena funzionalità urbanistica e ambientale allo scopo.

5. In attuazione del primo comma – lettera a) dell'art. 46 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni è facoltà dell'Ente comunale consentire la monetizzazione di dette aree di urbanizzazione.

6. La misurazione delle superfici di parcheggio assomma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con esclusione di eventuali rampe, per una quantità minima di m<sup>2</sup> 15,00 per ogni posto auto.

7. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità, per ciascuna tipologia di servizio, corrispondente a quella media determinata nel Piano dei Servizi per gli analoghi servizi già esistenti.

## TITOLO V - Interventi edilizi

### art. 19

#### Destinazione d'uso

1. Per destinazione d'uso di un immobile si intende quanto disciplinato dall'art. 51, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.
2. La destinazione d'uso di un immobile è determinata nel relativo titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento edilizio; nel caso di sua mancata determinazione o in assenza di tale titolo, la stessa è desunta dalla classificazione catastale attribuita al momento del primo accatastamento, solo in sua assenza da altri documenti probatori.
3. I mutamenti di destinazione d'uso, anche in assenza di opere edilizie, sono disciplinati dall'art. 52 della legge sopra citata; nel caso di mutamenti di destinazione d'uso, sono ammesse solo le destinazioni consentite nel relativo ambito territoriale.
4. Nel caso di localizzazione di destinazioni d'uso non specificatamente elencate nelle disposizioni seguenti, i nuovi usi potranno essere assimilati per analogia a quelli sotto elencati, alla condizione però che producano medesimi effetti ambientali sul territorio, sulla circolazione stradale e il fabbisogno di servizi pubblici, in particolare di parcheggi.
5. Ai sensi del secondo comma dell'art. 51 della legge regionale sopra citata, le presenti norme indicano i casi nei quali i mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportano la necessità d'integrazione delle aree e delle attrezzature pubbliche; tali integrazioni sono in ogni caso prescritte nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi (P.I.I., S.U.A.P., P.A., ecc....) di cui al precedente art. 7.
6. Nel P.G.T. sono state individuate, come compatibili con le caratteristiche del territorio comunale e conseguentemente consentibili, le seguenti categorie principali di destinazioni d'uso e le loro articolazioni:

**a – residenza:**

**b - attività agricola:**

colture agricole e orto-floro-vivaistiche; colture boschive ed agro-silvo-pastorali; allevamenti a carattere produttivo; allevamenti a carattere intensivo; allevamenti a carattere familiare; attività produttive di tipo agricolo (*caseifici, ecc...*); attività di conservazione dell'ambiente naturale; agriturismo; abitazioni agricole.

La costruzione di nuove abitazioni, ai sensi dell'art. 59, secondo comma, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, è ammessa solo nel caso le esigenze abitative non possano essere soddisfatte mediante il recupero dei fabbricati esistenti.

**c - attività industriali e artigianali:**

industria; artigianato produttivo; artigianato di servizio; magazzini e depositi, anche a cielo aperto; attività di logistica e autotrasporto in genere; attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva; attività espositive e di commercializzazione dei prodotti; alloggio dell'imprenditore o di custodia e alloggi temporanei per il personale dipendente; asilo nido aziendale.

**c.1** – Le attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività produttiva (*uffici, attività di ricerca, ecc...*) e le attività espositive o di commercializzazione dei prodotti possono disporre ciascuna di una superficie lorda di pavimento non superiore al 15% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'attività principale.

**c.2** – Le attività produttive che hanno per oggetto prevalente la fabbricazione di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilitrici, legnami, materiali edili e simili), possono disporre ciascuna di una superficie destinata ad attività espositive e di commercializzazione dei prodotti pari alla superficie lorda di pavimento complessiva dell'attività principale e comunque non superiore a m<sup>2</sup> 1.500.

**c.3** – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia, può disporre di una superficie lorda di pavimento massima di m<sup>2</sup> 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

**c.4** – Per artigianato di servizio si intendono tutte le attività di tipo artigianale non molesto, con superficie lorda di pavimento non superiore a m<sup>2</sup> 150,00, che non svolgono reali funzioni produttive, ma di servizio alla residenza e alla persona e non provocano problemi particolari di traffico, non producono emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo, non sono comprese nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe, di cui alle vigenti disposizioni di legge, non risultano in contrasto con la vigente classificazione acustica del territorio.

**d - attività commerciali:** (vedi successivo art. 20)

esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a m<sup>2</sup> 150; medie strutture con superficie di vendita compresa tra m<sup>2</sup> 150 e m<sup>2</sup> 1.500; depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso; impianti di distribuzione carburanti; alloggio dell'imprenditore o di custodia.

**d.1** – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia è consentito esclusivamente a servizio di medie strutture di vendita, con superficie superiore a m<sup>2</sup> 600,00, può disporre di una superficie lorda di pavimento massima di m<sup>2</sup> 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

**e - attività direzionali:**

uffici in genere; sedi aziendali; studi professionali; sportelli bancari; agenzie assicurative e attività assimilabili; attività di ricerca.

**f - attività ricettive, di ristorazione e di ristoro:**

attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15 e successive modifiche e integrazioni; attività di ristorazione (*ristoranti, tavole calde, mense, ecc....*); attività di ristoro (*bar, chioschi, ecc...*).

**f.1** – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ammesso esclusivamente per le attività ricettive alberghiere come sopra definite, può disporre di una superficie lorda di pavimento massima di m<sup>2</sup> 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

**g - attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona:**

discoteche e sale da ballo; sale per giochi e scommesse; palestre e centri sportivi privati; servizi privati per la cura e il benessere della persona (*centri*



*estetici, saune, ecc...);* alloggio dell'imprenditore o di custodia.

**g.1** – L'alloggio dell'imprenditore o di custodia è consentito esclusivamente a servizio di attività con superficie superiore a m<sup>2</sup> 1.000,00; può disporre di una superficie lorda di pavimento massima di m<sup>2</sup> 150,00; detto alloggio deve essere realizzato contestualmente o posteriormente al completamento dei fabbricati destinati all'attività principale, deve essere integrato, anche architettonicamente, nei fabbricati destinati all'attività e assoggettato a vincolo di pertinenzialità permanente, regolarmente registrato e trascritto. Per imprenditore si intende il soggetto che conduce l'attività principale.

**h** - *attività private di servizio:* (non disciplinate nel Piano dei Servizi):

attività private che offrono servizi d'interesse generale alla comunità locale: servizi culturali e per il tempo libero (*teatri e cinema, gallerie d'arte, circoli privati e attività a questi assimilabili, ecc...*); servizi per l'istruzione (*scuole private di ogni ordine e grado, centri per la formazione permanente, ecc...*); servizi sanitari (*gabinetti e laboratori medici, farmacie, ecc...*); servizi sociali (*sedì di partito, sedì sindacali e di associazioni, locali di riunione, ecc...*); attività funerarie; servizi tecnologici (*impianti privati per la produzione o la trasformazione dell'energia, impianti per il trattamento dei reflui e dei rifiuti, ecc...*); altre attività a queste assimilabili.

**i** - *servizi d'interesse generale:* (disciplinati nel Piano dei Servizi):

servizi di tipo infrastrutturale (*viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale (*servizi amministrativi, servizi per la cultura e il tempo libero, servizi sanitari, servizi sociali, servizi per la sicurezza, servizi sportivi, servizi per il trasporto, servizi religiosi, servizi ricreativi, servizi turistici, servizi tecnologici*); servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (*servizi amministrativi, servizi culturali e per il tempo libero, servizi per la sicurezza, servizi per il trasporto; servizi ricreativi, servizi turistici, servi tecnologici*).

## **art. 20**

### **Attività commerciali**

1. Richiamato il D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e la legge regionale 2 febbraio 2010 - n. 6 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*" e successive modifiche e integrazioni, alle cui disposizioni le presenti norme fanno riferimento, di seguito sono citate le tipologie degli esercizi distributivi ammissibili sul territorio comunale:

**a** - esercizio di vicinato: esercizio avente superficie di vendita non superiore a m<sup>2</sup> 150;

**b** - medie strutture di vendita: esercizio avente superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 150 e inferiore a m<sup>2</sup> 1500;

2. Non è ammesso l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.

3. Nei diversi ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale sono consentite le tipologie distributive previste nei successivi articoli, che disciplinano le destinazioni d'uso ammissibili in ciascuno.

### **Urbanizzazione**

4. In attuazione delle disposizioni di cui al citato art. 19, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita è sempre subordinato alla verifica della dota-

zione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di urbanizzazione e all'eventuale loro adeguamento

## art. 21

### Attività funebri

1. Le attività e servizi funebri, di cui all'art. 8 della legge regionale 18 novembre 2003, n. 22 e successive modifiche e integrazioni, sono consentite in ogni ambito territoriale, nel rispetto della norme sanitarie, della dignità e delle diverse convinzioni religiose e culturali di ogni persona.
2. In attuazione delle disposizioni impartite al precedente art. 19, l'insediamento di nuove attività, è sempre subordinato alla verifica della dotazione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di urbanizzazione e all'eventuale loro adeguamento.
3. Le sale del commiato, di cui all'art. 4 della legge regionale citata, considerata la particolare criticità della funzione e l'afflusso costante di persone generato, sono consentite, nel rispetto dell'art. 42 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, oltre che nelle zone di rispetto cimiteriale, alla condizione che dispongano dei seguenti requisiti:
  - distanza da strutture sanitarie, strutture socio-sanitarie, sufficiente a impedire una relazione visuale diretta o comunque un'interferenza con i principali percorsi d'accesso alle stesse;
  - collocazione nel contesto urbano idonea ad assicurare il rispetto dei dolenti, ma anche a evitare ogni interferenza con le attività esistenti, in particolare la residenza, le attività commerciali e direzionali, le attività ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona, i servizi d'interesse generale pubblici e privati;
  - accessibilità diretta dalla viabilità pubblica e tale da evitare problemi di traffico;
  - dotazione di parcheggi privati, di tipo pertinenziale, non inferiore a 10 posti auto;
  - disponibilità di locali igienicamente idonei e decorosamente allestiti, collocati in un fabbricato adeguatamente mantenuto.

## art. 22

### Parcheggi privati

1. Tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio o autorimessa di servizio privato nelle quantità minime stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e nel rispetto degli artt. 66, 67, 68, 69 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. La misurazione di dette superfici assomma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con esclusione di eventuali rampe, per una quantità minima di m<sup>2</sup> 15,00 per ogni posto auto.
3. Per le attività consentite sul territorio comunale sono di seguito specificate, per la realizzazione dei parcheggi privati, le seguenti modalità applicative:
 

**a - residenza:**

ogni alloggio con superficie lorda di pavimento inferiore/uguale a m<sup>2</sup> 60,00 deve disporre di almeno un posto auto; con superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 60,00 deve disporre di almeno due posti auto. Tali quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edi-

lizio (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni), nel caso in cui questi comportino un incremento delle unità immobiliari preesistenti, ma limitatamente alle sole nuove unità, comportando queste un sovraccarico urbanistico dell'area.

**b** – *attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività direzionali; attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona; attività private di servizio:*

Ai soli fini della determinazione delle quantità minime di spazi di parcheggio stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la superficie lorda di pavimento complessiva, calcolata con le modalità descritte all'art. 16.3, per l'altezza convenzionale di m 2,70, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista.

Ogni alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto, deve comunque disporre di almeno un posto auto.

Detta quantità minima deve essere reperita anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della destinazione d'uso.

**c** – *attività ricettive, di ristorazione e di ristoro:*

Le attività ricettive devono disporre di almeno un posto auto per ogni camera e di almeno un posto auto per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia, ove previsto.

Le attività di ristorazione e di ristoro devono disporre di una superficie destinata a parcheggio non inferiore al 30% della superficie lorda di pavimento complessiva; e comunque di almeno un posto auto.

Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (interventi: *d*) ristrutturazione edilizia, *e*) nuova costruzione, *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni) e di modificazione della destinazione d'uso.

4. Per gli interventi sugli edifici esistenti, qualora non sia dimostratamente possibile assicurare dette dotazioni minime per mancata disponibilità di spazi idonei sull'area di proprietà, le stesse potranno essere soddisfatte assoggettando a vincolo pertinenziale, altri immobili esterni al lotto oppure mediante la monetizzazione con i criteri che saranno stabiliti con apposito regolamento comunale.

## **art. 23**

### **Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico**

1. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico e artistico secondo le modalità d'intervento definite ai commi: *a*) manutenzione ordinaria, *b*) manutenzione straordinaria, *c*) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005; gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono consentiti alla condizione che non comportino la demolizione totale dell'organismo edilizio e la sua successiva ricostruzione e subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione del Paesaggio.

2. Per gli edifici e i manufatti esistenti, compresi entro il perimetro dei centri storici, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 34 delle presenti norme.
3. Per tutti gli altri edifici e manufatti esistenti, esterni al perimetro dei centri storici, ma identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano, dovranno essere rispettate le disposizioni del presente articolo e del successivo art. 58.
4. Tutti i manufatti edilizi storici esistenti: elementi decorativi e cortine murarie d'interesse storico-paesaggistico, pavimentazioni in pietra o ciottoli, fontane e lavatoi, edicole e croci votive, cippi e "ometti di sassi", rocce incise preistoriche, trinceramenti e reperti militari, ecc...., anche se non indicati nelle tavole grafiche con appositi simboli e nelle schede di rilevazione dei fabbricati storici, dovranno essere attentamente conservati.
5. L'accidentale ritrovamento di reperti d'interesse archeologico, storico, architettonico e artistico, nel corso degli interventi edilizi, comporta la loro interruzione e l'obbligo di immediata segnalazione del ritrovamento all'Ente comunale. La ripresa dei lavori potrà avvenire solo posteriormente alla valutazione del ritrovamento da parte dell'Ente competente, che potrà impartire specifiche disposizioni per la conservazione e la salvaguardia dei reperti.

## art. 24

### Recupero abitativo dei sottotetti esistenti

1. Per gli spazi che godono delle condizioni descritte dall'art 63 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni è consentito il recupero a fini abitativi, anche nelle fasce di rispetto delle strade comunali, nel rispetto delle disposizioni seguenti:
  - a** - non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati entro il perimetro dei centri storici (ambiti territoriali **A**) e per gli altri edifici di interesse storico e artistico, identificati negli elaborati grafici del Piano, in quanto l'altezza esistente costituisce altezza massima prescritta per il relativo ambito territoriale. Sono fatte salve previsioni derivanti da pianificazione attuativa. Le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate. E' ammessa la realizzazione contenuta di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione locale, preferibilmente su falde che salvaguardino i prospetti verso le strade o di particolare percepiibilità; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a "tasca";
  - b** - per tutti gli altri edifici è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne di cui al sesto comma dell'art. 63 sopra citato alla condizione comunque che la copertura venga realizzata con falde inclinate "a vista" interna.
  - c** - per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati devono essere rispettate le disposizioni di cui al precedente art. 22 delle presenti norme;
  - d** - tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 64 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
  - e** - la sopraelevazione di un fabbricato, posto a una distanza dai confini, come definita al precedente art. 16.5, inferiore a quanto indicato nelle norme di attuazione specifiche per l'ambito territoriale nel quale questo ricade, è ammessa solamente nel caso di formale accordo, registrato e trascritto, tra le proprietà; nel rispetto comunque della distanza dagli edifici, come definita al precedente art 16.7.
2. Per i sottotetti degli edifici esistenti nel rispetto di altezza dei parametri di altezza, distanza dei confini e distanza tra della zona urbanistica di riferimento è ammesso realizzare unità abitative.

## **art. 25                      Contenimento consumi energetici**

1. Nello studio dei nuovi insediamenti edilizi si dovrà tenere in particolare conto il "parametro energia"; pertanto gli strumenti urbanistici attuativi dovranno basare le scelte sull'analisi della morfologia del sito e del suo microclima; il progetto dovrà privilegiare le esposizioni dei versanti e la loro radiazione, le tipologie edilizie e le tecniche costruttive di tipo passivo e attivo che possono favorire il risparmio energetico.
2. Richiamato il disposto della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 e successive modifiche e integrazioni, tutti gli interventi, previsti dalle vigenti norme di legge in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme di attuazione, finalizzati a favorire una migliore gestione energetica del patrimonio edilizio, sono ammessi compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche dei fabbricati, se paesaggisticamente compatibili e qualora sia tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico di tipo tecnico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio.
3. Tutte le nuove costruzioni, di cui all'art. 27, lettera e) sub. 1, 2, 5, 6, 7bis della Lr 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, dotate di sistemi di riscaldamento/condizionamento interno, devono raggiungere almeno la classe energetica "B", come definita dalle vigenti norme in materia. Detta classificazione deve essere adeguatamente dimostrata al momento dell'emissione del titolo edilizio e confermata dalla successiva certificazione energetica dell'edificio.
4. Al fine di ridurre il consumo energetico, nel solo piano sottotetto è ammessa la realizzazione di controsoffittature aventi caratteristiche tali da far comunque escludere la configurabilità di un nuovo solaio o di un sottotetto recuperabile ai sensi delle vigenti norme. La quota d'impostazione di detta controsoffittatura dovrà comunque essere superiore a m 2,40.
5. Il regolamento edilizio comunale dovrà recepire gli indirizzi adottati dal Consiglio Comunale nella seduta del 15/10/2014 di cui al verbale n° 35. Nelle more del recepimento da parte del regolamento edilizio dei suddetti criteri, tutti gli interventi di cui all'art. 27, lettere d) ed e) della Lr 12/2005, dovranno obbligatoriamente prevedere l'approvvigionamento termico da fonti rinnovabili nella misura di legge.

## **art. 26                      Impermeabilizzazione del suolo e barriere antropiche**

1. In tutte le aree a destinazione d'uso principale residenziale, nel caso di nuove edificazioni, di aumento della superficie coperta di costruzioni esistenti, di costruzione di locali interrati esterni alla proiezione orizzontale degli edifici, anche se il progetto prevede riporti di terra sopra di essi e nuova vegetazione e di altre attrezzature o manufatti che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del lotto edificabile non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a destinazione d'uso principale produttiva e terziaria, nel caso di nuove edificazioni, di aumento della superficie coperta di costruzioni esistenti, di costruzione di locali interrati esterni alla proiezione orizzontale degli edifici, anche se il progetto prevede riporti di terra sopra di essi e nuova vegetazione, e altre attrezzature che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del lotto edificabile non inferiore al 20%.
3. L'area da conservare permeabile s'intende al netto anche delle superfici riservate a passaggi veicolari e pedonali, a parcheggi e ad altro uso, rese impermeabili da pavimentazioni. Nel caso d'utilizzo di pavimentazioni permeabili

(tipo "erba block") la loro superficie potrà essere considerata assorbente al 50%.

#### **26.1 zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche**

4. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 del D. lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative, le precedenti disposizioni, relative all'impermeabilizzazione del suolo, non si applicano nelle zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche di cui all'art. 14.3.

#### **26.2 barriere antropiche**

5. In tutte le aree edificate o da edificare, gli interventi edilizi dovranno evitare la formazione di barriere antropiche o infrastrutturali continue ingiustificate, assicurando invece la presenza di adeguati varchi per il transito faunistico.

### **art. 27**

#### **Tutela del patrimonio arboreo esistente**

1. Le aree private, anche se inutilizzate, devono essere sempre mantenute in modo da garantire la sicurezza e la tutela del territorio da fenomeni di dissesto idrogeologico e dagli incendi, l'igiene pubblica e il decoro urbano; pertanto devono essere costantemente eseguite le attività necessarie alla corretta manutenzione del verde, in particolare l'eliminazione di alberi e/o rami secchi, danneggiati o pericolanti, specialmente se incombenti sul suolo pubblico o se in condizioni tali da ostruire o limitare il pubblico transito.

2. L'Ente comunale può, per motivate ragioni e nel rispetto del vigente Regolamento, consentire l'abbattimento di alberi alla condizione che essi siano sostituiti con altre essenze simili o comunque compatibili con i luoghi;

3. In tutti gli interventi di trasformazione del suolo, contestualmente al prescritto strumento urbanistico attuativo, deve essere presentato un progetto di sistemazione del verde e di piantumazione in cui vengano specificate le essenze utilizzate; tali essenze dovranno risultare compatibili con il luogo, risultare di specie tipiche o acclimatate da lungo tempo nel contesto locale.

4. Sulle aree così destinate a verde, potranno essere realizzate suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche e simili, acquisito il preventivo parere vincolante della Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale.

## TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi

### art. 28

### Viabilità

#### 28.1 Viabilità carraia

1. Le indicazioni relative alla viabilità carraia, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.  
Eventuali precisazioni, integrazioni o modificazioni esecutive del tracciato, che siano mantenute all'interno delle previste fasce di rispetto stradale, non costituiscono variante alle disposizioni del Piano dei Servizi o del P.d.R..
2. A completamento di ogni intervento sulla rete stradale devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino dei luoghi interessati dai lavori e alla mitigazione ambientale dell'opera, ai sensi dell'art. 10 – comma 3, lett. h) – della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, mediante l'utilizzo di idonee essenze arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".
3. La realizzazione di recinzioni e altri manufatti è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 16 e 18 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e dell'art. 24 del D.P.R. 16 settembre 1996, n. 610 e successive modifiche e integrazioni.
4. E' vietata la costruzione di cinte realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (*punte acuminata, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

#### 28.2 Percorsi ciclo-pedonali

5. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo-pedonali e i sentieri esistenti; nelle tavole grafiche di Piano e in particolare nel Piano dei Servizi è individuato il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali di progetto.
6. Le indicazioni relative alla viabilità ciclabile e pedonale, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.
7. L'Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi ciclo-pedonali e di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.
8. I percorsi pedonali possono essere sostituiti da portici di uso pubblico.
9. L'area dei percorsi ciclo-pedonali non può essere computata ai fini della distanza dai confini e/o dalle strade.
10. I percorsi ciclo-pedonali possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall'Ente comunale.
11. Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria carrabile, realizzate con essenze arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".
12. E' vietata la costruzione di cinte realizzate con manufatti che possano nuo-

cere alla sicurezza delle persone (*punte acuminatae, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

### **28.3 Viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.)**

13. La viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale è finalizzata prevalentemente a un utilizzo a servizio di dette attività; tali percorsi non sono pertanto adibiti al pubblico transito, ma costituiscono comunque tracciati di pubblico interesse. La deliberazione della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. VII/14016 "*Direttiva relativa alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale*" e successive modifiche e integrazioni, classifica le diverse tipologie dei tracciati e disciplina le modalità di realizzazione, manutenzione e loro gestione; a tali disposizioni ogni intervento si dovrà puntualmente attenere.

14. Il transito sulla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale è disciplinato da apposito Regolamento comunale.

15. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i tracciati della viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale; nelle tavole grafiche di Piano, e in particolare nel Piano dei Servizi, è individuato il tracciato dei percorsi esistenti e di progetto.

16. Le indicazioni relative alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.

17. L'Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi e di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.

18. L'area adibita alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, non può essere computata ai fini della distanza dai confini e/o dalle strade.

19. I tracciati della viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall'Ente comunale.

20. Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria, realizzate con essenze arboree e arbustive autoctone.

## **art. 29**

### **Reti dei servizi tecnologici canalizzati**

1. Le acque reflue urbane devono di norma essere convogliate nella rete fognaria comunale e da questa agli impianti di depurazione, eventuali deflussi diretti nella rete delle acque superficiali eliminati. Fino all'eliminazione di detti deflussi, nel caso che questi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico, di cui alle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e 5 gennaio 1994, n. 36 e successive modifiche e integrazioni, non è consentita la realizzazione d'interventi di trasformazione del suolo, di nuova edificazione e/o d'incremento dell'edificazione esistente, di modificazione delle destinazioni d'uso esistenti.

2. Entro il perimetro dei centri storici e dei nuclei antichi (ambiti territoriali **A**), le condutture e le apparecchiature complementari dei servizi tecnologici canalizzati di norma non devono essere percepibili alla vista, pertanto le opere edilizie su immobili privati, devono prevederne l'interramento e/o l'incasso nelle



murature.

Esigenze di conservazione del tessuto storico o di manufatti d'interesse architettonico o artistico, accertate dall'Ufficio tecnico comunale, prevalgono sulla presente disposizione.

## **art. 30**

### **Aree destinate ai servizi pubblici (SP)**

1. Le indicazioni, contenute nelle tavole grafiche del P.d.R., relative alle aree e alle attrezzature, identificate sugli elaborati grafici con la sigla "SP" esistenti e di progetto, destinate allo svolgimento di funzioni d'interesse generale e che costituiscono l'offerta di servizi pubblici e privati necessari all'equilibrato sviluppo del territorio: servizi di tipo infrastrutturale (*viabilità e trasporti pubblici, reti e impianti tecnologici, ecc...*), servizi d'interesse generale (*servizi amministrativi, servizi per la cultura e il tempo libero, servizi sanitari, servizi sociali, servizi per la sicurezza, servizi sportivi, servizi per il trasporto, servizi religiosi, servizi ricreativi, servizi turistici, servizi tecnologici*); servizi d'interesse generale a prevalente fruizione sovra comunale (*servizi amministrativi, servizi culturali e per il tempo libero, servizi per la sicurezza, servizi per il trasporto; servizi ricreativi, servizi turistici, servizi tecnologici*), hanno valore indicativo e non producono effetti diretti sul regime dei suoli.

2. Le previsioni relative ai servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono disciplinate dal Piano dei Servizi.



**PARTE II**  
**AMBITI TERRITORIALI**



## TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali

### art. 31

#### Suddivisione in zone del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il P.d.R. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti omogenei del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree intercluse e di completamento; definisce inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico-ambientale e di valore ecologico e l'insieme delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
2. Tali ambiti omogenei sono individuati negli allegati elaborati grafici, denominati "Regime dei suoli", e sono contraddistinte da specifica simbologia. Entro detti ambiti omogenei del tessuto urbano consolidato sono stati individuati i nuclei di antica formazione, descritti negli allegati elaborati grafici.
3. Il P.d.R. definisce inoltre, per ogni ambito omogeneo, gli usi, l'edificabilità consentita, i parametri edilizi, i modi insediativi e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolare le trasformazioni consentite e la salvaguardia dei valori paesaggistico e ambientali rilevati.
4. Il P.d.R. detta infine le disposizioni necessarie per la conservazione delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
5. Gli ambiti omogenei, di seguito regolamentati dalle presenti norme di attuazione, sono i seguenti:

#### **1 Ambiti del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale e per servizi**

- A:** Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione

#### Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale

sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario

sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco

sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia

sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia

sub-ambito 5: aree aperte inedificate

#### Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati.

sub-ambito 1

sub-ambito 2

#### Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili.

#### Ambiti urbani consolidati del versante.

#### Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria.

#### **2 Ambiti del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente produttivo e terziario**

Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale.

Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva.

Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria.

### **3 Ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico**

Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato

Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo

Ambiti agro-silvo-pastorali

Ambiti fluviali di fondovalle

Zone prati terrazzati

Territorio interessato dal Parco Nazionale dello Stelvio

all'interno del quale sono individuate:

Zone A – riserve integrali

Zone B – riserve generali orientate

Zone C – aree di protezione

Zone D1 – aree di promozione economica e sociale: aree urbane e nuclei funzionali

Territorio interessato dal Parco Regionale dell'Adamello

all'interno del quale sono individuate:

Zone di iniziativa comunale (ZIC)

Zone attrezzate ed insediamenti turistici (ZAT)

#### **Gli elaborati grafici del Piano delle Regole individuano inoltre:**

Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (esistenti e di progetto)

Edifici rurali e montani

SIC (Siti di Interesse Comunitario)

ZPS (Zone di Protezione Speciale)

Perimetro del Tessuto Urbano Consolidato

Ambiti soggetti a convenzione urbanistica vigente

Fascia di rispetto delle infrastrutture stradali

Fascia di rispetto cimiteriale

Fascia di rispetto da elettrodotti Alta Tensione

Fascia di rispetto da elettrodotti interrati

Fascia di rispetto da impianti a fune

Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Perimetro degli Ambiti individuati dal Documento di Piano

## art. 32                      **Modalità di attuazione delle previsioni insediative del Piano delle Regole**

1. Per i soli ambiti del territorio comunale di seguito elencati:
  - *A: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione*
  - *Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale*
    - sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario*
    - sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco*
    - sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia*
    - sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia.*
  - *Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati*
    - sub-ambito 1*
    - sub-ambito 2*
  - *Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili*
  - *Ambiti urbani consolidati del versante*
  - *Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale*
  - *Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria,*

le potenzialità edificatorie previste dal Piano delle Regole per ogni singolo ambito, derivanti dall'applicazione dei successivi articoli delle presenti norme, sono condizionate all'acquisizione di capacità insediativa derivante dai meccanismi incentivanti definiti dal capitolo 3.3 del documento "Indirizzi" del Documento di Piano. **Per tali ambiti territoriali sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti senza aumento della capacità edificatoria, secondo le destinazioni ammesse nei singoli ambiti di cui ai successivi articoli, senza aumento della capacità edificatoria.**<sup>5</sup>

**Le strutture ricettivo-turistico-alberghiere esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono soggette a titolo convenzionato ai sensi dell'art. 7.4., nei casi ivi previsti.**
2. I successivi articoli declineranno nel dettaglio, per ogni singolo ambito del territorio comunale, il principio espresso dal presente articolo: le indicazioni ivi contenute si intendono prevalenti su tale principio generale.
3. Qualora nei singoli ambiti citati al comma 1 del presente articolo fossero ammesse le destinazioni "attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15" e "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale", le indicazioni del presente articolo si intendono non applicate per tali destinazioni, essendo le stesse considerate, come specificato dal capitolo 3.3 del documento "Indirizzi" del Documento di Piano, elementi incentivanti le politiche e gli obiettivi di Piano.

---

<sup>5</sup> Modifica introdotta in base all'accoglimento delle osservazioni n. 29.4, n. 40, n. 55 e n. 56.

**art. 33****Obiettivi quantitativi e temporali del Piano delle Regole**

1. In attuazione degli indirizzi del Documento di Piano come esplicitati dal capitolo 3.3 del documento "Indirizzi", il Piano delle Regole recepisce gli obiettivi quantitativi e temporali in tale articolo stabiliti. Nello specifico viene posto un limite quantitativo alle potenzialità edificatorie complessive derivanti dall'applicazione stimata degli indici e parametri definiti dal Piano delle Regole per ogni singolo ambito elencato al comma 1 dell'articolo 32.  
Il limite quantitativo è stabilito in complessivi 100.000 mc. Si rimanda ad un successivo regolamento, da approvare da parte del consiglio comunale, per la definizione dei valori ammissibili per ogni singolo ambito elencato all'articolo precedente. Tali valori saranno da considerare vincolanti anche nel caso di non raggiungimento del limite quantitativo complessivo sopra definito.
2. Il limite temporale entro il quale tale limite non può essere superato è stabilito in cinque anni solari dall'entrata in vigore del presente PGT. Successivi varianti che non riguardino specificatamente le presenti disposizioni non comporteranno una nuova decorrenza di tale termine temporale.
3. Entro tale termine il comune verifica lo stato di attuazione del limite quantitativo posto per ogni singolo ambito.
4. Nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento delle singole zone urbanistiche elencate all'art. 32, nonché del limite quantitativo fissato al punto 1 del presente articolo, è concesso ai cittadini residenti realizzare unità immobiliari con volume fino a 300 mc. per unità, da destinare a residenza principale. L'agevolazione è riservata ai cittadini residenti ed è regolata dal RIP (cap.3.3 **4.**<sup>6</sup> del Documento di Piano: Registro premiale degli interventi edilizi ed urbanistici).

---

<sup>6</sup> *Correzione introdotta dal Commissario ad Acta.*



**art. 34**

**A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico:  
centri storici e nuclei d'antica formazione**

1. Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M., è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico, assoggettato alle seguenti disposizioni.

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,
  - c) restauro e risanamento conservativo,
  - d) ristrutturazione edilizia,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:

- e) nuova costruzione,
- f) ristrutturazione urbanistica.

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;

*complementare:*

- artigianato di servizio;
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato;
- attività direzionali;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio;
- servizi d'interesse generale;

*non ammessa:* tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

anche in deroga a quanto stabilito dai successivi paragrafi, ammessa esclusivamente tramite pianificazione attuativa secondo i criteri ed i contenuti dei precedenti artt. 32 e 33 nonché nei limiti dell'art. 7 del D.l. 1444/68 interessando, eventualmente, anche aree di pertinenza non edificate. Tali interventi sono sottoposti al parere vincolante della commissione del paesaggio che potrà sancire l'inammissibilità della nuova edificazione proposta.

Nella determinazione della volumetria esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificate come superfetazioni, che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

*Altezza*

non superiore all'altezza preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; gli interventi di recupero dei sottotetti devono

avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 24.

*Disciplina degli interventi edilizi.*

2. Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei centri storici, la datazione presumibile e le caratteristiche di ogni complesso edilizio e degli spazi esterni d'origine antica, lo stato di conservazione e il valore di ogni complesso edilizio; per ognuna è stata predisposta una scheda illustrativa degli edifici, delle destinazioni d'uso esistenti, degli elementi di pregio presenti e delle eventuali superfetazioni; nelle tavole R.b.03 bis sono stati inoltre stabiliti gli interventi edilizi ammissibili, che disciplinano le modalità d'intervento previste per ogni unità minima, da attuarsi nel rispetto delle specifiche norme d'attuazione di seguito descritte:

**Tipo A: interesse storico-architettonico**

**Tipo A.1: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'interesse architettonico.**

Immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, di rilevante interesse architettonico.

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

L'esecuzione di opere di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinata a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, dei medesimi beni deve essere preventivamente comunicato alla sopra citata Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del citato D.lgs. n. 42/2004.

**Tipo A.1.1: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'interesse storico**

Immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, di prevalente interesse storico.

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Considerato il valore storico degli edifici, gli interventi edilizi devono perseguire il loro recupero, anche con adeguamento dell'impianto strutturale e funzionale, senza tuttavia alterarne le principali caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Gli interventi devono conservare le strutture verticali interne ed esterne, il perimetro planimetrico, il profilo altimetrico e le quote d'imposta delle coperture; le strutture orizzontali possono essere sostituite, anche con limitate modifica-

zioni delle quote d'imposta (+/- 10,00 cm).

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

Per le facciate sottoposte a prescrizione di tutela non è ammessa, di norma, alcuna alterazione compositiva; gli interventi che eventualmente possono essere autorizzati, sentita la Commissione per il paesaggio, devono esclusivamente perseguire il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che la caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

L'esecuzione di opere di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinata a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, dei medesimi beni deve essere preventivamente comunicato alla sopra citata Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del citato D.lgs. n. 42/2004.

#### **Tipo A.1.2: immobili sottoposti a vincolo di tutela storico-architettonica e qualificati d'interesse paesaggistico**

Immobili qualificati bene culturale, ai sensi dell'art. 10 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, sottoposti a interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie e pertanto qualificati d'interesse prevalentemente paesaggistico.

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Gli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote (+/- 30,00 cm e comunque solo fino al raggiungimento dell'altezza interna necessaria per l'abitabilità dei vani) e/o modifiche dell'impianto tipologico dell'edificio.

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

L'esecuzione di opere di qualunque genere, anche di semplice manutenzione ordinaria, è subordinata a preventiva autorizzazione del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

Il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, dei medesimi beni deve essere preventivamente comunicato alla sopra citata Soprintendenza, per la verifica di compatibilità prevista dall'art. 20 del citato D. lgs. n. 42/2004.

**Tipo A.2: immobili qualificati d'interesse storico e/o architettonico dal Piano delle Regole, qualificati d'interesse architettonico**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Considerato il pregio degli edifici, gli interventi edilizi devono essere eseguiti con le tecniche del restauro, nel rispetto degli indirizzi metodologici di cui all'art. 29 del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni; detti interventi devono pertanto essere finalizzati a conservarne attentamente la tipologia d'impianto, anche strutturale e comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione architettonica delle facciate, le tecniche e i materiali costruttivi storici e le opere di finitura antiche, gli apparati decorativi, sia interni sia esterni.

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

La modifica della destinazione d'uso in atto è subordinata alla verifica della compatibilità del nuovo uso previsto, al rispetto dell'impianto tipologico e al decoro complessivo dell'edificio.

**Tipo A.3: immobili qualificati d'interesse storico**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Considerato il valore storico degli edifici, gli interventi edilizi devono perseguire il loro recupero, anche con adeguamento dell'impianto strutturale e funzionale, senza tuttavia alterarne le principali caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Gli interventi devono conservare le strutture verticali interne ed esterne, il perimetro planimetrico, il profilo altimetrico e le quote d'imposta delle coperture; le strutture orizzontali possono essere sostituite, anche con limitate modificazioni delle quote d'imposta (+/- 10,00 cm).

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive e sentita la Commissione per il paesaggio, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di

fattura moderna.

**Tipo B: interesse paesaggistico**

**Tipo B.1: immobili sottoposti a interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche storiche originarie, qualificati d'interesse paesaggistico**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Gli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote (+/- 30,00 cm e comunque solo fino al raggiungimento dell'altezza interna necessaria per l'abitabilità dei vani) e/o modifiche dell'impianto tipologico dell'edificio.

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza apportare però modificazioni degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive e sentita la Commissione per il paesaggio, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

**Tipo B.2: immobili sottoposti a interventi posteriori, che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche storiche originarie, pur tuttavia conservandone l'impianto tradizionale e i valori paesaggistici, qualificati d'interesse paesaggistico sottoposto a modifiche**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti alla condizione che non comportino la completa demolizione dell'organismo edilizio o comunque di una sua considerevole parte; o subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione del paesaggio, che potrà richiedere, per gli edifici anteriori al 1 gennaio 1940, ricerche d'archivio e/o saggi preventivi finalizzati a verificare la presenza di elementi storici meritevoli di conservazione. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni d'epoca recente, prive di valore storico, artistico o paesaggistico, che devono essere rimosse.

Gli elementi strutturali interni, verticali e orizzontali, possono essere rinnovati, integrati<sup>7</sup> o sostituiti, anche con alterazioni di quote e/o modifiche dell'impianto tipologico.

La composizione architettonica delle facciate può essere oggetto di modifica-

---

<sup>7</sup> Modifica introdotta in base all'accoglimento dell'osservazione n. 21.4.

zioni, senza però apportare alterazioni dei principali allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, eseguite documentate analisi preventive e sentita la Commissione per il paesaggio, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica degli edifici e il ripristino dei loro elementi stilistici e costruttivi, per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

**Tipo C: immobili privi di valore e qualificati come dissonanti con il tessuto storico consolidato**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi sopra previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei perimetri planimetrici e dei profili altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni successivamente aggiunte, che devono essere rimosse.

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica dei fabbricati per integrarli nel tessuto urbanistico storico, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

*Norme procedurali.*

Gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singoli permessi di costruire o ogni altra formale comunicazione o dichiarazione prevista in materia dalle vigenti disposizioni di legge, secondo le categorie d'intervento e le norme di attuazione prescritte per ogni unità minima d'intervento.

Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 19 delle presenti norme.

Il recupero dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui al precedente art. 23.

**Vale quanto previsto all'art. 7.4.**

*Urbanizzazione.*

Tutti gli interventi edilizi e/o i mutamenti di destinazione d'uso di aree e edifici, relativi al nuovo insediamento o all'ampliamento di attività direzionali, con superficie superiore a m<sup>2</sup> 250,00; di attività ricettive, con l'eccezione di affittacamere ed esercizi assimilabili; di attività di ristorazione e di ristoro e di attività per il benessere della persona con superficie superiore a m<sup>2</sup> 250,00; di attività private di servizio con superficie superiore a m<sup>2</sup> 250,00, comportano la necessità del reperimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte al precedente art. 17.2, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 18.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

~~Sono sempre qualificati come interventi di e) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, gli interventi interessanti:~~

~~a) le unità minime d'intervento di tipo C, comportanti opere qualificabili come d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione — sub: 7bis, di cui all'art. 27~~

della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni,  
~~b — un intero isolato, o comunque finalizzati al recupero di parte dei fabbricati in esso ricompresi mediante un insieme coordinato di attività edilizie, comportanti il recupero di più unità minime d'intervento e/o la modifica della loro destinazione d'uso in essere;~~<sup>8</sup>

L'ambito interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica è qualificabile come zona di recupero edilizio e pertanto sottoposto a piano attuativo preventivo, in applicazione della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche e integrazioni o a Programma Integrato d'Intervento.

Lo strumento urbanistico attuativo deve essere finalizzato al riordino funzionale, al recupero architettonico e paesaggistico degli edifici e del tessuto urbanistico storico e alla realizzazione dei necessari servizi pubblici; pertanto deve prevedere la cessione gratuita delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime indicate all'art. 17 delle presenti norme, ovvero la loro motivata monetizzazione.

#### *Norme generali di tutela.*

3. In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la salvaguardia e il restauro degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale e in particolare devono essere conservati:

- le facciate di rilevante interesse architettonico, individuate negli elaborati grafici;
- gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- i fabbricati o le loro porzioni realizzate in legno strutturale (blockbau);
- i manti di copertura in lastre di pietra ("prede") e in scandole di legno;
- i portici, le gallerie e le logge;
- le strutture orizzontali a volta;
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra;
- i cornicioni originali in pietra intonacata;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra;
- i balconi originali in pietra e in legno;
- le scale esterne originali in pietra e in legno;
- le architravi originali in legno a vista;
- gli intonaci antichi di pregio, in malta di calce;
- le inferriate e i parapetti originali;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane in pietra ed i lavatoi;
- i muri di sostegno, le cinte e le cortine murarie originali in pietra.

4. Al fine della salvaguardia e del ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei centri storici, tutti gli interventi edilizi devono in particolare prevedere:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura preferibilmente in lastre di pietra ("prede") o materiali a questo assimilabili, o in lamiera metallica;
- gronde in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;

---

<sup>8</sup> *Correzione introdotta dal Commissario ad Acta.*

- nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture in falda devono essere il più possibile limitate. E' ammessa la realizzazione contenuta di abbaini, nelle forme costruttive della tradizione locale, preferibilmente su falde che salvaguardino i prospetti verso le strade o di particolare percepibilità;
- murature esterne in pietra "a vista", secondo la tradizione locale, o intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- balconi in legno o in pietra, secondo la tradizione locale; non sono ammessi balconi in calcestruzzo a vista;
- cornici di finestre e portali in pietra e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- architravi in legno a vista;
- porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni d'oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili, se non a piano terra per le attività commerciali;
- i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con "tamponamenti" leggeri (serramenti e opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria, e al solo scopo di realizzare collegamenti tra i piani, atrii d'ingresso e servizi igienici;
- le pietre utilizzate per il ripristino di elementi edilizi tradizionali ammalorati o mancanti dovranno essere sempre scelte tra quelle della tradizione locale;
- tutte le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l'ambiente storico; di tali tinte, preferibilmente realizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;
- pavimentazioni esterne con pietre in lastra, acciottolato e "macadam", nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti, calcestruzzo lavato, calcestruzzo in lastre di colore grigio;
- tende e strutture similari, antistanti attività ricettive, di ristorazione e di ristoro o attività commerciali, sono consentite alla condizione che le dimensioni, i materiali e i colori utilizzati e le caratteristiche architettoniche dei manufatti siano coerenti con le caratteristiche architettoniche dell'edificio cui sono pertinenza e non alterino la lettura paesaggistica del contesto antico in cui sono inserite;
- le pensiline antistanti l'ingresso delle abitazioni private non sono mai consentite sulle facciate prospettanti le strade pubbliche o di pubblico accesso e per gli immobili qualificati bene culturale o di interesse storico architettonico e per gli immobili classificati di interesse storico.

5. Tutti gli elementi in contrasto con il tessuto urbano antico, aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico e paesaggistico, devono essere rimossi. Le superfetazioni rese legittime mediante condono edilizio devono essere riqualficate e a tale scopo sono ammessi, ove consentito per le diverse categorie d'intervento, anche limitati interventi di demolizione e ricostruzione, se però finalizzati a ricostituire l'unità tipologica e compositiva dei complessi edilizi.



## art. 35

### **Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico/ambientale**

1. Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato, edificate, parzialmente edificate o libere, il cui valore paesistico/ambientale è stato riconosciuto attraverso un'analisi multicriteriale del territorio. All'interno di tale ambito, analizzando la tipologia edilizia prevalente, le destinazioni d'uso, le caratteristiche insediative e paesistiche, la presenza di elementi di pregio ambientale, storico-architettonico e paesaggistico, sono stati individuati cinque sub-ambiti dalle caratteristiche urbanisticamente omogenee.
2. Tali sub-ambiti sono come di seguito classificati:
  - sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario.
  - sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco.
  - sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia.
  - sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia.
  - sub-ambito 5: aree aperte inedificate.

#### *Norme generali per tutti i sub-ambiti di mitigazione paesaggistica*

3. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:
  - a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
  - b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
  - c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
  - d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
  - e - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
  - f - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo,

lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.

- g - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

## art. 36

### **Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario**

#### *Criteria generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

#### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione.

Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica.

**Vale quanto previsto all'art. 7.4.**

#### *Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;

*complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

#### *Edificabilità*

ampliamento una tantum del volume esistente nella misura massima del 20% dello stesso. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.

#### *Altezza*

non superiore all'esistente.

<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

#### *Urbanizzazione*

Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

## **art. 37**

### **Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco**

#### *Criteri generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

#### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione.

Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica.

**Vale quanto previsto all'art. 7.4.**

#### *Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;

*complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,

- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

<i>Edificabilità</i>	ampliamento una tantum del volume esistente nella misura massima del 10% dello stesso.
<i>Altezza</i>	non superiore all'esistente.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

#### *Urbanizzazione*

Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

## **art. 38**

### **Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia**

#### *Criteri generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia,
--------------------------	--

	<p>e) nuova costruzione. Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:</p> <p>f) ristrutturazione urbanistica. <b>Vale quanto previsto all'art. 7.4.</b></p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale:</i> residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;</p> <p><i>complementare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- artigianato di servizio,</li><li>- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,</li><li>- attività direzionali,</li><li>- attività di ristorazione e di ristoro,</li><li>- attività per il benessere della persona,</li><li>- attività private di servizio,</li><li>- servizi d'interesse generale;</li></ul> <p><i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>non superiore a <math>m^3/m^2</math> 1,50 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 9,00.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.</p>
<i>Urbanizzazione</i>	<p>Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere</p>

della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

**art. 39**

**Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia**

*Criteria generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione.

Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica.

**Vale quanto previsto all'art. 7.4.**

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;

*complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 1,00 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.

*Altezza*

non superiore a m 6,00.

*Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di

edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

*Urbanizzazione*

Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

**art. 40**

**Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico ambientale. Sub-ambito 5: aree aperte inedificate**

*Criteri generali di intervento*

Il presente ambito non è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia,
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> attività agricola; servizi d'interesse generale; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	non è ammessa alcuna nuova edificabilità.
<i>Altezza</i>	non superiore all'esistente.

*Altre norme.*

Dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il pa-

ramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

## art. 41

### **Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati**

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato, edificate o parzialmente edificate, poste in relazione con sistemi territoriali diversificati. All'interno di tale ambito sono stati individuati due sub-ambiti dalle caratteristiche urbanisticamente omogenee.

#### *Norme generali per tutti i sub-ambiti di mitigazione paesaggistica*

1. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.
- g - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento



ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

## **art. 42                      Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: Sub-ambito 1**

### *Criteria generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) manutenzione ordinaria,</li><li>b) manutenzione straordinaria,</li><li>c) restauro e risanamento conservativo,</li><li>d) ristrutturazione edilizia,</li><li>e) nuova costruzione.</li></ul> <p>Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>f) ristrutturazione urbanistica.</li></ul> <p><b>Vale quanto previsto all'art. 7.4.</b></p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale:</i> residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;</p> <p><i>complementare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- artigianato di servizio,</li><li>- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,</li><li>- attività direzionali,</li><li>- attività di ristorazione e di ristoro,</li><li>- attività per il benessere della persona,</li><li>- attività private di servizio,</li><li>- servizi d'interesse generale;</li></ul> <p><i>non ammessa:</i></p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>non superiore a <math>m^3/m^2</math> 1,50 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 9,00.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di</p>

circolazione stradale.

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

*Distanza dagli edifici*

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

*Urbanizzazione*

Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m2 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

**art. 43**

**Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: Sub-ambito 2**

*Criteri generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione.

Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica.

**Vale quanto previsto all'art. 7.4.**

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;

*complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

non superiore a  $m^3/m^2$  2,00 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.

*Altezza*

non superiore a m 9,00.

*Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

*Distanza dagli edifici*

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

*Urbanizzazione*

Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a  $m^2$  400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

**art. 44**

**Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili**

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato, edificate o densamente edificate, caratterizzate dalla mancanza di elementi urbani e paesaggistici riconoscibili.

*Criteri generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <p>a) manutenzione ordinaria,  b) manutenzione straordinaria,  c) restauro e risanamento conservativo,  d) ristrutturazione edilizia,  e) nuova costruzione.</p> <p>Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:</p> <p>f) ristrutturazione urbanistica.</p> <p><b>Vale quanto previsto all'art. 7.4.</b></p>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale:</i> residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;</p> <p><i>complementare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio,</li> <li>- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,</li> <li>- attività direzionali,</li> <li>- attività di ristorazione e di ristoro,</li> <li>- attività per il benessere della persona,</li> <li>- attività private di servizio,</li> <li>- servizi d'interesse generale;</li> </ul> <p><i>non ammessa:</i>  tutte le attività diverse da quelle consentite.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>non superiore a m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 2,00 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 9,00.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.  E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.</p> <p>Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.</p>
<i>Urbanizzazione</i>	<p>Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupe-</p>

ro edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m2 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

*Norme generali di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.
- g - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di

qualsiasi natura.

- h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

## art. 45

### Ambiti urbani consolidati del versante

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato poste sul versante ad ovest del centro abitato principale.

#### *Criteria generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

#### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:  
 a) manutenzione ordinaria,  
 b) manutenzione straordinaria,  
 c) restauro e risanamento conservativo,  
 d) ristrutturazione edilizia,  
 e) nuova costruzione.

Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:

f) ristrutturazione urbanistica.

**Vale quanto previsto all'art. 7.4.**

#### *Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;

*complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

#### *Edificabilità*

non superiore a  $m^3/m^2$  1,50 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.

#### *Altezza*

non superiore a m 6,00.

#### *Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

- Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.  
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
- Distanza dagli edifici* non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

#### *Urbanizzazione*

Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

#### *Norme generali di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere

prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

- e - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.
- g - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

## art. 46

### Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato derivanti da pianificazione attuativa unitaria.

#### *Criteria generali di intervento*

Il presente ambito non è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

#### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione solo per i casi specificati nelle seguente paragrafo *edificabilità*.

Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:

- f) ristrutturazione urbanistica.

**Vale quanto previsto all'art. 7.4.**

#### *Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;

#### *complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

#### *non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

#### *Edificabilità*

non è ammessa alcuna nuova edificabilità. Per i lotti non ancora attuati si prevede la possibilità di



attuare, tramite titolo abilitativo convenzionato, le previsioni già espresse dal piano attuativo che ha dato origine all'ambito. In tale caso, si intendono validi i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica, del piano attuativo e dello strumento urbanistico al tempo in vigore.

<i>Altezza</i>	non superiore all'esistente.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

## art. 47

### **Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale.**

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato caratterizzate dalla frammistione di destinazioni diverse ovvero dall'ubicazione di aree di carattere artigianale in un contesto prevalentemente residenziale.

#### *Criteri generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33. Si rimanda al seguente paragrafo *altre norme* per le indicazioni specifiche per il presente ambito.

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione. Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di: f) ristrutturazione urbanistica. <b>Vale quanto previsto all'art. 7.4.</b>
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15, attività artigianali, nel limite del volume esistente, solo per il mantenimento delle attività regolarmente assentite in base alle previsioni del previgente strumento

urbanistico; si intendono comunque prevalenti le indicazioni del successivo paragrafo *altre norme*.

*complementare:*

- artigianato di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività direzionali,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- attività per il benessere della persona,
- attività private di servizio,
- servizi d'interesse generale;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

**Edificabilità**

non superiore a  $m^3/m^2$  2,00 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.

**Altezza**

non superiore a m 9,00.

**Distanza dai confini**

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

**Distanza dalle strade**

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

**Distanza dagli edifici**

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

**Altre norme.**

Per gli edifici a destinazione artigianale regolarmente assentiti in base alle previsioni del previgente strumento urbanistico è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso, nel limite della volumetria esistente, ad attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere (senza l'applicazione dei contenuti dell'art. 32). Per i medesimi edifici è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale (senza l'applicazione dei contenuti dell'art. 32) previo corresponsione di un *contributo aggiuntivo* (oltre ai dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) calcolato secondo i criteri di seguito espressi:

<b>A. volume interessato dal cambio di destinazione d'uso</b>	<i>mc</i>
<b>B. valore di mercato della nuova destinazione residenziale</b>	<i>€/mc</i>
<b>C. valorizzazione edilizia complessiva lorda (AxB)</b>	<b>€</b>
<b>D. valore dell'immobile prima del cambio d'uso</b>	<i>€/mc</i>
<b>E. valore complessivo dell'immobile prima del cambio d'uso</b>	<b>€</b>
<b>F. oneri dovuti per il cambio d'uso</b>	<b>€</b>

- G. incremento di valore netto (plusvalenza) (C-E-F) €**  
**H. percentuale (%) della plusvalenza in favore dell'Amministrazione Comunale quale standard di contributo aggiuntivo.**

I parametri economici sopra riportati saranno stabiliti con perizia giurata a firma di tecnico abilitato ovvero stabiliti con delibera di giunta comunale previa acquisizione di parere tecnico da parte del competente ufficio comunale.

Il *contributo aggiuntivo* sarà corrisposto, assunta l'indicazione percentuale da parte dell'Amministrazione Comunale attraverso idoneo atto amministrativo, attraverso:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista;
- il finanziamento per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, mediante contributo diretto.

Per tutti i casi non esplicitamente contemplati dal presente paragrafo valgono le norme generali di cui all'art. 32.

#### *Urbanizzazione*

Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m2 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

#### *Norme generali di mitigazione paesaggistica (valide in caso di destinazione d'uso residenziale o ricettiva)*

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato

compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.

- c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.
- g - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

## art. 48

### Ambiti urbani a destinazione turistico ricettiva

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato caratterizzate dalla presenza prevalente di strutture turistico ricettive derivanti da pianificazione di settore ovvero realizzate in base a disposizioni legislative regionali specifiche.

~~I criteri con i quali tali ambiti sono stati individuati sono, oltre alla sopracitata presenza di una struttura con destinazione ricettiva, riconducibili alle casistiche di seguito elencate:~~

~~— strutture ricettive realizzate totalmente in variante al PRG (criterio vincolante);~~

~~— strutture ricettive realizzate con una volumetria in deroga al PRG pari o superiore al 50% a quanto ammesso dallo strumento urbanistico (criterio vincolante);~~

~~— strutture ricettive ed ambiti urbani, ubicati presso il passo del Tonale, considerando tale zona come naturalmente vocata alla destinazione turistico ricettiva (criterio derogabile in base a richiesta esplicita delle proprietà in sede di osservazioni).~~

~~Tali individuazioni sono state effettuate a seguito di specifiche segnalazioni in merito da parte dell'amministrazione comunale.<sup>9</sup>~~

#### *Criteri generali di intervento*

<sup>9</sup> Modifica introdotta in base all'accoglimento dell'osservazione n. 56.

Il presente ambito non è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33. Sono invece applicabili, attraverso stipula di idonea convenzione urbanistica che garantisca la permanenza della destinazione incentivata, la cui durata sarà stabilita con idoneo atto amministrativo successivo all'entrata in vigore del PGT, **anche esternamente all'ambito di intervento ed esclusivamente all'interno dell'ambito di intervento**<sup>10</sup> intendendo inclusa anche la concretizzazione delle volumetrie premiali di carattere residenziale, le disposizioni incentivanti di cui al Capitolo 3.3 del documento "Indirizzi" del Documento di Piano.

<i>Attività edilizia</i>	<p>Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>manutenzione ordinaria,</li><li>manutenzione straordinaria,</li><li>restauro e risanamento conservativo,</li><li>ristrutturazione edilizia,</li><li>nuova costruzione.</li></ol> <p>Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>ristrutturazione urbanistica.</li></ol>
<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale:</i> attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15. Altre destinazioni sono ammesse esclusivamente secondo i criteri sopra definiti nel paragrafo <i>Criteri generali di intervento</i>,</p> <p><i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.</p>
<i>Edificabilità</i>	non superiore a m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 2,40 di densità fondiaria.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 14,00. Nel caso di ampliamento dell'esistente, è ammesso il mantenimento dell'altezza delle'edificio ampliato anche in deroga a quanto sopra definito.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale. Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.
<i>Norme generali di mitigazione paesaggistica (valide in caso di destinazione d'uso residenziale o ricettiva)</i>	<p>Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna</li></ol>

<sup>10</sup> Modifica introdotta in base all'accoglimento delle osservazioni n. 23, 40, 63 e 66.

esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

- b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.
- g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

## art. 49

### Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria

Il Piano ha individuato le aree interne al Tessuto Urbano Consolidato caratterizzate dalla destinazione prevalente commerciale/terziaria.

#### *Criteri generali di intervento*

Il presente ambito è soggetto alle disposizioni di cui ai precedenti artt. 32 e 33.

#### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:  
*a)* manutenzione ordinaria,  
*b)* manutenzione straordinaria,

- c) restauro e risanamento conservativo,
  - d) ristrutturazione edilizia,
  - e) nuova costruzione.
- Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di:
- f) ristrutturazione urbanistica.
- Vale quanto previsto all'art. 7.4.

<i>Destinazione d'uso</i>	<p><i>principale:</i> attività commerciali e direzionali, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla legge regionale 16 luglio 2007, n. 15;</p> <p><i>complementare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio,</li> <li>- attività di ristorazione e di ristoro,</li> <li>- attività per il benessere della persona,</li> <li>- attività private di servizio,</li> <li>- servizi d'interesse generale;</li> </ul> <p><i>non ammessa:</i></p> <p>tutte le attività diverse da quelle consentite.</p>
<i>Edificabilità</i>	<p>non superiore a <math>m^3/m^2</math> 2,00 di densità fondiaria. Anche in deroga alle indicazioni del presente articolo, ma nel rispetto dei contenuti dei precedenti artt. 32 e 33, è sempre ammesso un ampliamento per ogni immobile morfologicamente identificabile ed autonomo pari a 600 mc. Tale facoltà, qualora applicata in deroga, è subordinata al parere vincolante della commissione per il paesaggio che potrà sancire l'inapplicabilità della deroga stessa.</p>
<i>Altezza</i>	<p>non superiore a m 9,00.</p>
<i>Distanza dai confini</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.</p>
<i>Distanza dalle strade</i>	<p>non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.</p> <p>Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.</p>
<i>Distanza dagli edifici</i>	<p>non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.</p>
<i>Urbanizzazione</i>	<p>Oltre a quanto indicato all'art. 7.2 delle presenti norme, gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzio-</p>

nali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 400,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità descritte dal Piano dei Servizi, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato.

#### *Norme generali di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra essenze autoctone.
- g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.



**art. 50**

**P.A. – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione**

1. Trattasi di aree, individuate negli elaborati grafici del P.d.R. con apposita simbologia, interessate da strumenti urbanistici attuativi (*P.L.*) e interventi edilizi in corso di realizzazione

*Modalità attuative*

2. Le prescrizioni esecutive contenute negli strumenti urbanistici attuativi vigenti e negli interventi edilizi rilasciati, relative alla destinazione d'uso; all'edificabilità massima consentita; all'altezza degli edifici; alla distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati; alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; alle specifiche modalità esecutive e agli obblighi assunti nella convenzione urbanistica, sono integralmente recepite nelle presenti norme.

*Altre norme.*

3. Gli interventi edilizi, previsti dai suddetti strumenti urbanistici attuativi in corso, potranno essere eseguiti, fino al loro completamento, nel rispetto delle definizioni degli indici e dei parametri ed elementi stereometrici, descritti dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro adozione che pertanto continueranno ad avere efficacia per le opere edilizie da eseguire entro il perimetro degli strumenti urbanistici attuativi suddetti.

4. Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati strumenti urbanistici attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme, salvo diverse disposizioni specifiche per i singoli ambiti del territorio comunale.

5. Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche ovvero dopo che tutti gli obblighi convenzionali risultino soddisfatti, per tali aree si applicano le norme degli ambiti in cui le stesse sono inserite.

**art. 51**

**Ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico**

1. Il PGT identifica con tali ambiti le aree in cui è ammessa la destinazione agricola, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:

- ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato;
- ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo;
- ambiti agro-silvo pastorali;
- zone prati terrazzati (interne al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello).

Il piano individua altresì gli ambiti fluviali di fondovalle ed i territori interessati dal Parco Nazionale dello Stelvio e dal Parco Regionale dell'Adamello.

2. Per le aree ricomprese all'interno del Parco Regionale dell'Adamello, fatte esclusioni per le ZIC (Zone di Iniziativa Comunale) e per le ZAT (Zone Attrezzature ed insediamenti Turistici) appositamente individuate dalla cartografia del piano e per le quali valgono le disposizioni e la classificazione del Piano delle Regole del PGT, si intendono prevalenti le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco vigente.

3. Per le aree ricomprese all'interno del Parco Nazionale dello Stelvio, si rimanda al successivo art. 56.

4. In tali ambiti è consentita solo la realizzazione di opere in funzione della

conduzione dei fondi, ovvero destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda oppure ad attrezzature ed infrastrutture produttive per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola. L'edificazione di tali opere, ove ammessa e/o regolata in base alle prescrizioni di cui ai successivi articoli, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 12/2005 e s. m. e i. Sono espressamente vietati interventi di movimentazione di terra e materiale per riempimenti e/o rimodellamenti della morfologia del territorio; possono essere concessi, previa autorizzazione del responsabile del servizio anche in base al parere della commissione per il paesaggio ed in base ad una dettagliata e motivata relazione di tipo agronomico e paesistico, limitati interventi finalizzati a miglioramenti agrari ovvero interventi espressamente ammessi dai successivi capitoli. La realizzazione di edifici o manufatti per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e dei reflui organici, preferibilmente mediante tecniche di tipo biologico ed agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico di cui alla vigente normativa in materia. E' vietata, in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola, la realizzazione di recinzioni permanenti. Sono consentite le recinzioni a carattere provvisorio, con rete elettrificata o meno, per il contenimento degli animali al pascolo o per allevamenti o acclimatazione della selvaggina; tali recinzioni dovranno essere poste in modo da non creare ostacolo al passaggio della fauna selvatica e alla fruibilità dei percorsi di interesse collettivo. E' comunque sempre vietato l'uso del filo spinato. All'esterno degli edifici a carattere abitativo e per quelli produttivi legati all'azienda agricola, è ammessa la recinzione con siepe o con staccionata in legno di altezza non superiore a cm. 150 anche mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione. Tale delimitazione non potrà artificialmente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica.

5. Interventi di trasformazione relativi ad opere pubbliche, servizi tecnologici speciali, condutture e servizi a rete anche interrati, attrezzature ed infrastrutture di interesse pubblico o generale anche non previste dal PGT, sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, comunale o sovracomunale.

6. Ogni intervento edilizio e/o di trasformazione del territorio all'interno degli ambiti ove è ammessa l'attività agricola è sottoposto al parere obbligatorio della Commissione per il Paesaggio. Fatte salve le indicazioni specifiche per gli edifici rurali e montani di cui al successivo art. 58, sono sempre consentiti il risanamento conservativo, il restauro, la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione degli edifici a destinazione agricola esistenti in tutti gli ambiti in cui è ammessa la destinazione agricola.

7. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole, devono essere rispettate le seguenti distanze minime:

*Distanza dai confini* non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 10,00.  
E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade* non inferiore a m 10,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale

*Distanza dagli edifici* non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

8. E' ammesso l'impianto di nuove aziende rurali, secondo le prescrizioni, le

indicazioni e le limitazioni di cui ai successivi articoli delle presenti Norme, qualora i terreni componenti l'azienda agricola non siano già stati computati ai fini edificatori, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. Le superfici di tali terreni devono essere ricomprese per almeno il 60% all'interno del territorio comunale di Ponte di Legno; i restanti devono essere ubicati comunque in Comuni confinanti a Ponte di Legno. L'asservimento delle superfici al fine edificatorio, regolarmente registrato e trascritto a cura del richiedente, permane anche nel caso di vendita o di permuta o nuovi acquisti.

9. Nei singoli ambiti, fatte salve le norme specifiche di cui ai successivi articoli, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse sono le seguenti:

- Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato.

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* silvicoltura, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive (se non di carattere agro-silvo-pastorale), le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività produttive;

- Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo.

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi e non intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive, le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività produttive;

- Ambiti agro-silvo pastorali.

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive (se non di carattere agro-silvo-pastorale), le destinazioni residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività produttive;

- Zone prati terrazzati.

*Destinazioni ammesse:* esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività agrituristiche e fattorie didattiche, allevamenti zootecnici di carattere familiare e non intensivi, servizio di ospitalità bed and breakfast, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero;

*non sono ammesse le seguenti destinazioni:* attività di serra e florovivaistica, allevamenti zootecnici intensivi, attrezzature e infrastrutture produttive (se non di carattere agro-silvo-pastorale), le destinazioni

residenziali diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 58, le attività produttive.

10. Sono sempre da considerare prevalenti le indicazioni, le prescrizioni e le norme dei Piani Territoriali di Coordinamento del Parco Nazionale dello Stelvio (qualora definitivamente in vigore) e del Parco Regionale dell'Adamello nonché le prescrizioni normative vigenti per le aree ricomprese all'interno delle Zone di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario.

**Disposizioni per le Aree di tutela del SIC IT2070013 "Ghiacciaio dell'Adamello", del SIC IT207001 "Torbiera del Tonale", della ZPS IT2070401 "Parco Naturale Adamello" e della ZPS IT2040044 "Parco Nazionale dello Stelvio".**

11. La cartografia operativa del PGT individua con apposita rappresentazione grafica il Sito di Interesse Comunitario IT2070013 "Ghiacciaio dell'Adamello", il Sito di Interesse Comunitario IT2070001 "Torbiera del Tonale", la Zona di Protezione Speciale IT 2070401 "Parco Naturale Adamello" e la Zona di Protezione Speciale IT 2070044 "Parco Nazionale dello Stelvio"; per tali ambiti, in relazione all'obiettivo di difesa dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, vengono formulate disposizioni maggiormente restrittive rispetto all'utilizzo ed alla trasformazione dei suoli già normati dalle NTA di cui agli ambiti territoriali di appartenenza e dalle ulteriori norme generali del PGT.

12. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 sono ammesse in via prioritaria attività di cura, mantenimento e conservazione del verde e degli elementi naturali, senza modifica della morfologia originaria dei suoli. I presupposti localizzativi dei luoghi determinano la necessità di impedire l'ampliamento di eventuali realtà insediative esistenti alla data di adozione delle presenti norme, così come il divieto di insediamento di nuovi edifici di carattere residenziale (compresa la residenza agricola), commerciale, direzionale, ricettivo-ristorativo, artigianale, alberghiero, produttivo agricolo (compresi edifici accessori per la manutenzione del fondo). Sono altresì vietate tutte le attività che prevedano la manomissione del suolo e della vegetazione (salvo per accertate condizioni di pubblica sicurezza). E' tuttavia possibile proporre l'individuazione di spazi a verde pubblico o assoggettati all'uso pubblico destinati alla fruizione ambientale e paesistica che non comportino l'alterazione della morfologia dei siti, né della vegetazione spontanea.

13. Nelle aree di cui al presente comma, eventuali edifici e manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti Norme potranno essere oggetto di interventi edilizi di ordinaria manutenzione e/o opere di restauro e risanamento conservativo. Per gli stessi, eventuali interventi di ristrutturazione edilizia potranno essere ammessi previa presentazione di un progetto di riassetto ambientale che riguardi l'intera proprietà, fatto salvo il parere della commissione del paesaggio e previo superamento favorevole di una specifica procedura di Valutazione di Incidenza volta alla puntuale caratterizzazione delle condizioni locali degli habitat e alla valutazione, sugli stessi e sulle specie avifaunistiche tutelate, dei potenziali impatti indotti non solo dagli interventi previsti, ma anche da quelli di organizzazione del sistema di accessibilità e del cantiere, con particolare riferimento alle modalità gestionali dello stesso (produzione dei rumori, gestione dei rifiuti).

14. Non sono comunque assentibili interventi che non prevedano una adeguata gestione e trattamento delle acque reflue.

## **art. 52                      Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato**

1. Il Piano delle Regole classifica con gli ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato le aree scoperte prossime alle zone edificate cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico e percettivo, la cui salvaguardia diviene fondamentale nella conservazione del corretto rapporto tra le aree edificate e le aree agricole non edificate.
  2. In detta zona gli elementi tipici dell'antropizzazione colturale sono soggetti a vincolo di conservazione.
  3. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale, percettiva e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura e del rapporto con il paesaggio antropizzato.
  4. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e storico-testimoniali.
  5. Le aree ricomprese negli Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.
  6. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico, e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto.
  7. La realizzazione di nuove strade private, tenuto conto della qualità paesaggistica e naturalistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti; detti nuovi percorsi carrai:
    - non potranno avere larghezza superiore a m 2,50;
    - non dovranno comportare significativi interventi di modificazione di argini e di terrazzamenti, è ammessa comunque la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato;
    - dovranno mantenere preferibilmente il fondo sterrato, eventuali opere di pavimentazione, anche parziale, dovranno essere realizzate in pietra, nel rispetto delle tecniche consolidate della tradizione locale;
    - gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati;
    - gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.
- Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
- La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
8. È ammessa la costruzione di muri di sostegno per la formazione di terrazzamenti finalizzati a migliorare la fruizione delle aree, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista".
  9. Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale, e possibilmente integrate con esemplari di nuovo impianto, di varietà produttive tipiche della zona o scelti tra le essenze autoctone.
  10. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati compresi in detto documento.

*Divieti.*

11. Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 16.2, che alterino in maniera sostanziale lo stato dei luoghi. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche, e la modifica dei tracciati dei corpi idrici superficiali.
12. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
13. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**art. 53****Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo**

1. Il Piano delle Regole individua negli ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo le aree scoperte cui viene riconosciuto un elevato valore paesistico fondamentale per la corretta lettura del paesaggio dalighese, la cui protezione è fondamentale anche al fine di permettere la salvaguardia degli elementi di valore naturalistico e storico-testimoniale presenti.
2. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietato il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche, paesistiche e storico-testimoniali.
3. Le aree ricomprese negli ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo possono concorrere al calcolo della superficie necessaria per l'eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove tale edificazione è consentita.
4. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.
5. Le attività di coltura legnosa e boschiva in genere dovranno essere condotte nel rispetto del vigente Piano d'Indirizzo Forestale.
6. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico, e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto. La realizzazione di nuove strade private, tenuto conto della qualità paesaggistica e naturalistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti; detti nuovi percorsi carrai:
  - non potranno avere larghezza superiore a m 2,50;
  - non dovranno comportare significativi interventi di modificazione di argini e di terrazzamenti, è ammessa comunque la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette muraure dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato;
  - dovranno mantenere preferibilmente il fondo sterrato, eventuali opere di pavimentazione, anche parziale, dovranno essere realizzate in pietra, nel rispetto delle tecniche consolidate della tradizione locale;
  - gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati;
  - gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.

7. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati compresi in detto documento.

*Divieti.*

8. Dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. I muretti a secco dei terrazzamenti devono essere oggetto di conservazione e ripristino.

Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.

9. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

10. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

## **art. 54**

### **Ambiti agro-silvo-pastorali**

1. Il Piano delle Regole classifica negli ambiti agro-silvo-pastorali le aree prevalentemente coperte da bosco cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tali ambiti sono altresì comprese le aree prative intercluse da aree boscate, le aree sterili e di pascolo montano.

2. In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, alle attività agrituristiche, alle attività di tipo didattico (fattorie didattiche) e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

3. L'edificabilità di cui al precedente comma 2 potrà essere attuata applicando gli indici edificatori previsti dall'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., considerando l'intera superficie aziendale, indipendentemente dalla classificazione nei singoli ambiti extraurbani/agricoli individuati dal PGT.

4. In ogni caso, la nuova edificazione residenziale agricola di cui al precedente comma 2 (ammessa nel limite massimo di 200,00 mq di slp per azienda) è ammessa esclusivamente se verrà dimostrata l'impossibilità di recupero a tale funzione di manufatti esistenti: tale nuova struttura dovrà essere annessa alla struttura agricola produttiva.

- Norme edilizie e parametri urbanistici specifici:

- Rc: 0,02 mq/mq.

- If: 0,01 mc/mq.

- H: non superiore a 6,00 m.

5. Non sono consentiti interventi di modificazione della morfologia del suolo naturale quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.

6. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclo-pedonali pubblici e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto; per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

7. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.

8. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualun-

que natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

9. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

## art. 55

### Zone prati terrazzati

1. Le zone prati terrazzati sono destinate alla conservazione e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e al recupero, anche con trasformazioni controllate, del patrimonio edilizio esistente, quale risorsa economica della popolazione, in funzione del mantenimento dell'ambiente e del paesaggio montano e in funzione di presidio umano. Gli interventi di recupero e di trasformazione assumono contenuti diversi a seconda che la zona sia compresa nell'Orizzonte del paesaggio antropico oppure nell'Orizzonte del paesaggio superiore (come individuate dal PTC del Parco dell'Adamello).

2. Nelle zone prati terrazzati il piano persegue i seguenti obiettivi:

- promuovere la conservazione e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e favorire le attività agrituristiche;
- promuovere il recupero dell'edificato esistente, anche tramite trasformazione d'uso in destinazioni turistico-residenziali, nel rispetto dei caratteri edilizi preesistenti e delle indicazioni del successivo art. 58;
- promuovere il recupero paesistico dell'edificazione e delle trasformazioni urbanistiche recenti;
- garantire il mantenimento a prato o coltivo degli spazi aperti, ovvero la loro trasformazione in termini naturali, mediante rimboschimento, imboschimento, tutela delle aree di rinnovazione spontanea.

3. Nelle zone prati terrazzati gli interventi edilizi e altri interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi devono riferirsi ai seguenti criteri:

- ogni intervento edilizio deve essere condotto nel rispetto dei caratteri architettonici e dell'ambiente tradizionali, sia nella scelta dei materiali e delle finiture, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e architettoniche, nel rispetto delle indicazioni del successivo art. 58;
- deve essere garantita la conservazione rigorosa degli spazi aperti, con divieto di recinzioni fisse, di trasformazione a giardino, di piantumazione con specie ornamentali o comunque non autoctone;
- è prescritto il mantenimento dei terrazzamenti e relativi muri di sostegno, di ogni altro elemento caratteristico tradizionale del paesaggio; è comunque consentito, per le aree comprese entro l'Orizzonte del paesaggio antropico, l'impianto di frutteti e di altre colture agricole specializzate, nei limiti e secondo i principi stabiliti dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello.

4. La nuova edificazione è consentita per lo sviluppo delle attività agricole, ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 s.m.i. e per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco.

5. Per le zone prati terrazzati comprese entro l'Orizzonte del paesaggio alpestre è ammessa l'accessibilità veicolare limitata e controllata, secondo le disposizioni del PTC del Parco Regionale dell'Adamello, e l'urbanizzazione è limitata agli aspetti igienico-sanitari. Non è ammessa nuova edificazione, salvo che per attrezzature funzionali alla fruizione turistica del Parco.

6. Non sono consentiti interventi di modificazione della morfologia del suolo naturale quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.

7. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei percorsi ciclopedonali pubblici e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto; per quelle



esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

8. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.

9. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

10. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

## art. 56

### **Ambiti ricompresi nel Parco Nazionale dello Stelvio**

1. Il Parco Nazionale dello Stelvio risulta essere dotato di Piano Territoriale di Coordinamento, lo stesso adottato. All'entrata in vigore definitiva di tale piano, le indicazioni del presente articolo si intendono superate dalle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento.

2. Con riferimento alla normativa del PTC adottato e fatte salve le indicazioni del successivo art. 58, le aree ricomprese nel Parco Nazionale dello Stelvio sono come di seguito classificate:

#### **3. Zone A – Riserve integrali**

Comprendono le aree di maggiore naturalità del Parco che presentano la più bassa presenza di infrastrutture e di attività antropiche e che sono caratterizzate generalmente da ambienti naturali che si sono evoluti in assenza di perturbazioni significative. In tali zone l'ambiente natura è conservato nel suo stato di elevata naturalità, assecondando le tendenze evolutive e governano i processi di ricostruzione delle condizioni di naturalità. Le attività e gli interventi umani sono rivolti alla conservazione dell'ambiente ed a soddisfare le esigenze della ricerca scientifica, nonché alla prevenzione e alla rimozione dei rischi ambientali.

Sono ammessi:

- le attività di ricerca scientifica e di monitoraggio ambientale previo nulla osta e sotto vigilanza del Consorzio secondo la disciplina prevista dal Regolamento;
- gli interventi per la conservazione e l'incremento della biodiversità, per il mantenimento e il ripristino di condizioni di naturalità (solo se strettamente necessario e sempre sotto la diretta responsabilità del Consorzio), compreso il pascolo tradizionale estensivo;
- le sistemazioni di genere idraulico-forestale e di prevenzione valanghe da realizzare con criteri volti al massimo contenimento dell'impatto ambientale;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli elettrodotti oltre alle opere per l'interramento e/o la demolizione di linee telematiche, elettriche, telefoniche aeree ed altri impianti dismessi;
- gli interventi strettamente necessari alla manutenzione ordinaria e straordinaria e all'adeguamento igienico-sanitario delle strutture esistenti;
- gli interventi individuati dal Piano e definiti in progetti speciali comprensivi di eventuali recuperi di strutture storico-culturali della Prima Guerra Mondiale;
- le attività di educazione ambientale e l'utilizzo dei percorsi alpinistici tradizionali ed escursionismo ricreativo, naturalistico e sportivo, entro itinerari prestabiliti dal Consorzio.

#### **4. Zone B – Riserve generali orientate**

Comprendono praterie sommitali e pascoli nonché ambiti forestali caratteriz-

zati da elevati valori di naturalità. In tali ambiti sono esercitate attività agro-silvo-pastorali, con limitati insediamenti umani caratterizzati da utilizzazioni prevalenti stagionali. In tali zone l'ambiente è conservato nelle sue condizioni di naturalità, di biodiversità e di paesaggio così come definitosi nel tempo anche per lo svolgimento di attività antropiche tradizionali. Sono a tal fine tutelate ed incoraggiate le tradizionali utilizzazioni economiche collegate a sistemi agro-silvo-pastorali compatibili con le finalità del Parco, che esercitano livelli moderati e controllati di prelievo e che garantiscono il permanere delle bioce-nosi esistenti e di elevati livelli di naturalità.

Sono ammessi:

- gli interventi per la conservazione e l'incremento della biodiversità o per il mantenimento e il ripristino di condizioni di naturalità e gli altri interventi sulle risorse naturali rivolti a ridurre gli squilibri ecologici o a mitigare i fattori di degrado dell'ambiente;
- le utilizzazioni forestali previste dai vigenti piani di assestamento, dagli strumenti inventariali ad essi equivalenti;
- le attività produttive agricole e pastorali da esercitarsi compatibilmente con i limiti di carico e con le norme di profilassi sanitaria;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture e del patrimonio edilizio esistente;
- la valorizzazione del patrimonio edilizio montano attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo e opere di adeguamento igienico-sanitario e di adeguamento strutturale del patrimonio edilizio esistente purché con finalità strettamente connesse alle attività agro-silvo-pastorali, alle attività agrituristiche ad esse connesse o alla ricettività escursionistica,
- gli interventi per adeguare il patrimonio edilizio alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- la delimitazione dei pascoli con tecniche e materiali tradizionali o con recinzioni differenti e comunque mobili (carattere stagionale);
- l'accessibilità veicolare funzionale alle esigenze di soccorso e sorveglianza ed alle utilizzazioni ed alle attività produttive tradizionali, nonché quella necessaria ai servizi logistici dei rifugi ed alle esigenze abitative: il Regolamento stabilisce le modalità di accesso veicolare privilegiando forme di trasporto collettivo a basso impatto ambientale;
- la fruizione escursionistica;
- gli interventi di potenziamento o di realizzazione di strutture e di infrastrutture funzionali alle attività ammesse.

Si ricorda che gli interventi di manutenzione delle infrastrutture e del patrimonio edilizio esistente, la valorizzazione del patrimonio edilizio montano ed il potenziamento o la realizzazione di infrastrutture funzionali alle attività annesse sono consentiti purché realizzati senza la costruzione di opere di urbanizzazione primaria.

##### **5. Zone C – Aree di protezione**

Comprendono i paesaggi antropici caratterizzati da un esercizio sistematico ancorché moderato dei prelievi ed utilizzazioni agro-silvo-pastorali secondo metodi tradizionali e di agricoltura biologica e dalla presenza di forme sostenibili di ospitalità e fruizione in ambiente rurale. In tali aree i paesaggi antropici tradizionali sono conservati attraverso il mantenimento e lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali e di artigianato, adeguato allo sviluppo tecnologico e sostenibili, compatibili con le finalità del Parco. In tali zone sono applicati i sistemi tecnici ed economici più idonei al recupero funzionale dei prati e dei prato-pascoli, anche con finalità di conservare la memoria storica e gli elementi di

varietà paesistica, di qualità percettiva e di biodiversità.

In tali aree è ammesso, promosso e incentivato l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali secondo gli usi tradizionali e con tecniche colturali improntate ad un uso sostenibile delle risorse. La conservazione del patrimonio edilizio è sempre consentita attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario e strutturale nonché di restauro e risanamento conservativo. Sono consentiti la realizzazione e l'esercizio di infrastrutture leggere per l'attività ricreativa e sportiva all'aria aperta. Nei casi in cui le condizioni territoriali specifiche, la necessità di riqualificare complessivamente lo stato dei luoghi e di migliorare l'inserimento ambientale e paesistico di un edificio o nucleo di edifici richiedano interventi non compresi nelle espressioni delle lettere a), b) e c) dell'art. 31 comma 1 della Legge 457/78, dovrà essere predisposto un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata che illustri le motivazioni e gli obiettivi degli interventi richiesti e garantisca la riqualificazione complessiva dell'ambito interessato. Gli interventi ammessi per ciascun edificio devono essere coerenti con gli obiettivi delle aree di protezione e devono garantire un corretto inserimento nel contesto insediativo e paesaggistico del Parco. Gli interventi di recupero dei nuclei rurali sono disciplinati attraverso la formazione di appositi progetti speciali sviluppati dal Consorzio in accordo con i Comuni interessati, che assumono i contenuti di piano di recupero e/o studio di fattibilità. La costruzione di fienili, ricoveri per il bestiame, stalle, abbeveratoi ed altre strutture analoghe, nonché di manufatti destinati alla produzione artigianale tradizionale di qualità, alla razionalizzazione ed al miglioramento dell'efficienza di altre attività tradizionali è ammessa nella misura strettamente necessaria per il miglioramento dell'efficienza delle relative attività. La mobilità veicolare non regolamentata è consentita ai soli fini di servizio alle funzioni produttive e residenziali e delle attività tradizionali.

#### **6. Zone D.1 – Aree di promozione economica e sociale (aree urbane e nuclei funzionali)**

Comprendono le aree in cui, in relazione al maggior livello di antropizzazione ed ai minori gradi di sensibilità in esse presenti, è possibile prevedere interventi di consolidamento e sviluppo sostenibile degli insediamenti e promozione e sviluppo delle attività socio-economiche delle comunità locali. Le azioni sono finalizzate alle esigenze di mantenimento di adeguate condizioni di vita, al miglioramento economico, sociale e culturale delle popolazioni residenti attuali e future e allo sviluppo di forme di turismo sostenibile. Le attività presenti e gli interventi sui sistemi infrastrutturali devono garantire il mantenimento della qualità del paesaggio e della funzionalità ecologica dei territori interessati. In queste zone il Consorzio incentiva e sostiene l'individuazione e la realizzazione di aree e corridoi di transizione tra gli insediamenti ed il territorio rurale circostante, nonché la sistemazione con spazi verdi, eventuali specchi d'acqua ed attrezzature per la fruizione. Per gli interventi edilizi nelle aree urbanizzate o da urbanizzare, si applicano le disposizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali. In queste zone non sono ammessi allevamenti zootecnici industriali.

### **art. 57**

#### **Ambiti fluviali di fondovalle**

1. In queste aree, che comprendono l'ambito fluviale del fiume Oglio, del torrente Frigidolfo e del Torrente Narcanello, il PGT persegue la massima tutela delle risorse esistenti ed il recupero delle situazioni di degrado. Le aree comprese negli ambiti fluviali di fondovalle individuati dal PGT non sono computabili ai fini edificatori agricoli e sono soggette al vincolo di inedificabilità sia so-

prassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi. In esse è vietata la realizzazione di autorimesse anche interrato. Sono ammessi i nuovi impianti arborei, l'attrezzatura delle aree per percorsi ciclopodali, l'attraversamento degli ambiti stessi con reti tecnologiche, ovvero con brevi collegamenti carrabili quando siano indispensabili per accedere ai fondi.

2. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

## art. 58

### Edifici rurali e montani

1. Edifici rurali montani (malghe, baite e baitelli, casere, rocchi, ecc...) e relative pertinenze compresi in ambiti di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico.

Il Piano ha individuato, mediante specifica indagine rappresentata negli elaborati R.b.05 "Schedatura degli edifici rurali montani" e R.b.06 "Localizzazione degli edifici rurali montani", tali edificazioni rurali montane; l'insieme di tali immobili, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M., è qualificato di interesse storico e paesaggistico.

2. Considerata la vastità del patrimonio, l'indagine effettuata potrebbe avere erroneamente omissi manufatti esistenti, pertanto il proprietario di un edificio rurale montano, non rilevato nelle predette schede, potrà chiederne l'integrazione consegnando, in contraddittorio con l'Ufficio tecnico comunale, approfondita documentazione, anche di tipo storico, idonea a illustrare il manufatto, le sue origini, dimensioni e caratteristiche architettoniche.

3. Le disposizioni seguenti si applicano a tutti gli edifici e/o complessi rurali, classificati ai sensi del presente articolo e individuati nelle schede e nelle tavole grafiche di cui al precedente comma 1 del presente articolo; si specifica che, nel caso di discordanza, le schede analitiche sono di norma prevalenti rispetto alle cartografie di riferimento, queste ultime aventi mera funzione di supporto alla localizzazione degli immobili; restano comunque salve le disposizioni di cui al successivo comma 7 del presente articolo.

4. Nella scheda relativa a ciascuno edificio rurale è descritta la localizzazione e la planimetria, desunta dalle mappe catastali; la destinazione d'uso prevalente; le caratteristiche strutturali e materiche; la qualità storico-architettonica e il valore paesaggistico; l'accessibilità; eventuali elementi e manufatti di interesse storico, artistico e paesaggistico significativi, che costituiscono elementi caratteristici dell'architettura rurale montana; eventuali usi impropri degli immobili. Nella stessa scheda è stato descritto il grado di alterazione architettonica dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne; il grado di conservazione edilizia dell'edificio, di sue eventuali parti complementari e delle aree esterne; è stata identificata la presenza di vincoli e di tutele sull'area; un'immagine fotografica documenta l'immobile.

5. Sulla base delle risultanze di detta indagine sono state redatte le norme seguenti, che disciplinano le modalità d'intervento relative agli edifici rurali montani.

#### 58.1 - Norme generali.

##### *Destinazione d'uso*

*principale:* - attività agricola, residenza.

La destinazione d'uso residenziale è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro preventiva realizzazione.

*complementare:*

- attività ricettive,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- depositi e magazzini,
- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività industriali e artigianali.

*Edificabilità*

non é ammesso alcun incremento della superficie lorda di pavimento esistente.

Gli interventi previsti devono essere attuati senza alcuna modifica dei profili planimetrici e altimetrici degli edifici, determinati senza tenere conto delle sovrastrutture e superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e paesaggistico, che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

I ruderi e gli edifici diroccati possono essere ricostruiti in esatta equivalenza degli edifici preesistenti, alla condizione pertanto che ne sia inequivocabilmente dimostrata la consistenza planivolumetrica originaria (sedime, superfici, altezza, sviluppo planimetrico, ecc...) e l'inserimento nella mappa catastale.

*Altezza*

non superiore all'altezza esistente - preesistente degli edifici antichi.

*Distanza dai confini*

non inferiore all'esistente - preesistente degli edifici antichi.

*Distanza dalle strade*

non inferiore all'esistente - preesistente degli edifici antichi e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale.

L'Ente comunale, per motivate ragioni di pubblico interesse, potrà imporre distanze maggiori.

*Distanza dagli edifici*

non inferiore all'esistente - preesistente degli edifici antichi.

*Altre norme*

6. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

7. Qualora il progetto edilizio sia completato da una più approfondita analisi storica ed architettonica degli edifici rurali montani e dei loro interni, da cui risultino indicazioni di tutela motivatamente discordi da quelle contenute nella scheda relativa a ciascuno; la qualificazione di valore, di cui ai commi seguenti, potrà essere modificata in accoglimento delle risultanze dell'analisi compiuta, acquisito il preventivo parere vincolante della Commissione per il paesaggio. Medesima procedura è necessariamente da adottarsi nel caso in cui le schede analitiche dei fabbricati riportino, in ordine ad un'insufficienza di dati minimi riscontrata in sede di stesura degli elaborati di Piano, un valore "non determinabile" (si richiamano in ogni caso i contenuti di cui al successivo comma 29 del presente articolo).

8. La realizzazione di nuovi allevamenti di animali o l'ampliamento di quelli esistenti, tenuto conto delle tipologie e delle classi di dimensione delle attività

zootecniche e delle disposizioni di cui al precedente art. 14.5, è subordinata alla redazione di una preventiva valutazione ambientale finalizzata a verificare in particolare:

- le modalità di allontanamento dei reflui zootecnici, anche in considerazione delle caratteristiche pedologiche dei suoli e del carico dei reflui già incidenti sul territorio comunale;
- la compatibilità delle infrastrutture tecnologiche esistenti, con particolare attenzione alla rete idrica e di raccolta delle acque meteoriche, e della viabilità di accesso all'area;
- l'adozione di idonei e certificati sistemi di tutela sanitaria e ambientale e le modalità di contenimento delle esalazioni moleste;
- le opere di mitigazione paesaggistica atte a favorire l'inserimento del complesso nel paesaggio locale.
- È consentita la realizzazione, quali pertinenze dell'edificio esistente, di legnaie o ricoveri per attrezzi agricoli:
  - o con superficie netta di pavimento non superiore a m<sup>2</sup> 6,00,
  - o con altezza interna media non superiore a m 2,20,
  - o con accesso esclusivamente dall'esterno,
  - o preferibilmente interrati o seminterrati, ma, se realizzati fuori terra, costruiti in legno, con copertura a una o più falde inclinate e decorosamente mantenuti. Detti corpi edilizi dovranno rispettare le distanze minime prescritte dal Codice civile. Detti corpi edilizi potranno essere realizzati in numero non superiore alle unità immobiliari presenti nell'edificio di cui costituiscono pertinenza. Non è consentita la realizzazione di legnaie o ricoveri per attrezzi agricoli qualora, a servizio della stessa unità immobiliare, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni. È consentita inoltre la realizzazione di opere d'arredo del giardino pertinenziale, o di strutture a queste equiparabili, compatibilmente con le valenze paesaggistiche del contesto e nel rispetto delle disposizioni del Codice civile. Sono rigorosamente vietate le baracche in lamiera o realizzate con materiali dissonanti con il paesaggio.

9. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto.

La realizzazione di nuove strade private, sentito l'eventuale preventivo parere dell'Ente Parco competente e tenuto conto della qualità paesaggistica e naturalistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti; detti nuovi percorsi carrai:

- non potranno avere larghezza superiore a m 2,50;
- non dovranno comportare significativi interventi di modificazione di argini e di terrazzamenti. E' ammessa comunque la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato;
- dovranno mantenere preferibilmente il fondo sterrato, eventuali opere di pavimentazione, anche parziale, dovranno essere realizzate in pietra, nel rispetto delle tecniche consolidate della tradizione locale;
- gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati;
- gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere vincolante della Commissione per il paesaggio.

Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.

La realizzazione di nuovi tratti stradali ed il cambio di destinazione d'uso a residenziale, attività ricettive ed attività di ristorazione e di ristoro, sono soggetti a preventiva approvazione di idonea convenzione, o atto d'obbligo, che dovrà descrivere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso (anche nel caso di utilizzo di tratto esistente), dello smaltimento dei rifiuti, dell'approvvigionamento idrico, degli scarichi dei liquami reflui e delle altre reti tecnologiche necessarie, che di norma saranno a carico dei proprietari. Il progetto, e la relativa convenzione o atto d'obbligo, dovrà garantire idonee soluzioni per il riscaldamento e la produzione dell'energia elettrica necessaria alla nuova destinazione ed impegni per lo sgombero della neve sulla viabilità d'accesso.

*Norme generali di tutela dell'edilizia e dei manufatti d'interesse storico e paesaggistico*

10. In tutti gli interventi edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale e in particolare devono essere conservati:

- i fabbricati o le loro porzioni realizzate in legno strutturale (blockbau);
- le facciate di rilevante interesse architettonico;
- gli allineamenti delle facciate, delle aperture e delle gronde;
- i manti di copertura in lastre di pietra ("prede") e in scandole di legno;
- le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc....);
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra;
- i balconi originali in pietra e in legno;
- le scale esterne originali in pietra e in legno;
- le architravi originali in legno a vista;
- gli intonaci antichi di pregio, in malta di calce;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane in pietra ed i lavatoi;
- i muri di sostegno, le cinte e le cortine murarie originali in pietra;

11. Al fine della salvaguardia e del ripristino delle caratteristiche architettoniche, storiche e paesaggistiche degli edifici rurali montani, tutti gli interventi edilizi devono in particolare prevedere:

- tetti a falde inclinate, con manti di copertura preferibilmente in lastre di pietra ("prede") o materiali a questo assimilabili, in scandole di legno o in lamiera metallica di colore bruno;
- gronde in legno a vista secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- non è ammessa la formazione di nuovi abbaini, di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a "tasca", né la realizzazione di nuovi balconi;
- murature esterne in pietra "a vista", secondo la tradizione locale, o intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- cornici di finestre e portali in pietra e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- architravi in legno a vista;

- porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni d'oscuro in legno a scomparsa; non sono ammesse chiusure avvolgibili. Non è ammessa la realizzazione di battenti esterni d'oscuro al piano terra dei fabbricati, ma è consentita la posa di inferriate a disegno semplice, nel rispetto della tradizione locale;
- le pietre utilizzate per il ripristino di elementi edilizi tradizionali ammalorati o mancanti dovranno essere sempre scelte tra quelle della tradizione locale;
- non sono ammesse tinteggiature dei fabbricati; è consentito l'uso di intonaci colorati in pasta; di tali intonaci, realizzati con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Detti intonaci, per colore e "tessitura", devono risultare consoni ai modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale e non in contrasto con l'ambiente montano;
- pavimentazioni esterne con pietre in lastra, acciottolato e "macadam", nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti;

12. Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e il restauro di quei manufatti di valore storico, artistico e paesaggistico individuati nelle schede, che costituiscono elementi caratteristici dell'ambiente rurale montano antico quali: muri, archi, portali, contrafforti, tabernacoli e immagini votive, scale, fontane e vasche d'acqua, pavimentazioni esterne in pietra, recinti originali in pietra, cippi e "termign" in pietra, alberi e altri elementi di arredo.

13. Tutti gli elementi in contrasto con l'edilizia rurale montana antica, aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico e paesaggistico, devono essere rimossi; le superfetazioni rese legittime mediante condono edilizio devono essere riqualificate e a tale scopo sono ammessi, ove consentito per le diverse categorie d'intervento, anche limitati interventi di demolizione e ricostruzione, se però finalizzati a ricostituire l'unità tipologica e compositiva dei complessi edilizi.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

14. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a** - Non sono consentiti in genere interventi di modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati dei corpi idrici superficiali; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Pertanto, di norma, dovrà essere mantenuto inalterato il suolo naturale, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere realizzato in pietra "a vista".
- b** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45%.
- c** - I parapetti dovranno essere realizzati in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- d** - La recinzione dell'area di pertinenza dei fabbricati è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno a semplice disegno, con un'altezza massima di m 1,00 e permeabili all'attraversamento dei piccoli animali.

Nel caso si rendano necessarie, a tutela delle attrezzature e per esigenze



connesse alle colture agricole e all'allevamento di animali, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

- e - Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente naturale tradizionale. Allo scopo di mitigare la percezione dell'edificazione dalle aree circostanti, dal territorio agricolo in generale e in particolare da luoghi di elevato pregio paesaggistico, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze autoctone;
- f - non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
- g - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

### **58.2 – Edifici qualificati d'interesse architettonico**

15. Edifici qualificati d'interesse storico-architettonico.

#### **Attività edilizia**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- e) nuova costruzione - *numero: 6 (legnaie)*, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

16. Considerato il pregio degli edifici, gli interventi edilizi devono essere eseguiti con le tecniche del restauro e pertanto devono essere finalizzati a conservarne la tipologia d'impianto, anche strutturale e comprese le quote d'imposta dei solai e del tetto, la composizione architettonica delle facciate, le tecniche costruttive storiche e i materiali di finitura antichi significativi, gli eventuali apparati decorativi, sia interni sia esterni.

Sulle facciate, sentita la Commissione per il paesaggio, possono essere autorizzati interventi che perseguano il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che le caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

17. La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, attualmente presente nell'edificio, ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

18. La modifica della destinazione d'uso in atto è subordinata alla verifica della compatibilità del nuovo uso previsto, al rispetto dell'impianto tipologico e al decoro complessivo dell'edificio.

### **58.3 – Edifici qualificati d'interesse storico**

19. Edifici qualificati d'interesse storico.

#### **Attività edilizia**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- e) nuova costruzione - *numero: 6 (legnaie)*,

di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

20. Considerato il valore storico degli edifici, gli interventi devono tendere al loro recupero, anche con adeguamento dell'impianto strutturale e funzionale, senza tuttavia alterarne le principali caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Gli interventi devono conservare le strutture verticali interne ed esterne, il profilo piano-altimetrico e le quote d'imposta delle coperture; le strutture orizzontali possono essere sostituite anche con limitate modificazioni delle quote d'imposta (+/- 30,00 cm).

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza tuttavia modificazione degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio e mediante documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato e il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi dell'edificio per integrarlo nel contesto degli edifici rurali montani antichi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

21. La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, attualmente presente nell'edificio ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

#### **58.4 – Edifici qualificati d'interesse storico sottoposti a modifiche**

22. Edifici qualificati d'interesse storico, ma sottoposti a successivi interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche originarie.

##### **Attività edilizia**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,
  - c) restauro e risanamento conservativo,
  - d) ristrutturazione edilizia,
  - e) nuova costruzione - *numero: 6 (legnaie)*,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

23. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti alla condizione che non comportino la completa demolizione dell'organismo edilizio, o comunque di una sua considerevole parte, e la successiva ricostruzione e subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione del paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che potrà richiedere, per gli edifici anteriori al 1 gennaio 1920, ricerche d'archivio e/o saggi preventivi finalizzati a verificare la presenza di elementi storici meritevoli di conservazione.

24. Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, senza sostanziali alterazioni di quote (+/- 30,00 cm) e/o modifiche dell'impianto tipologico.

La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza tuttavia modificazione degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale e mediante documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato e il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi dell'edificio per integrarlo nel contesto degli edifici rurali montani antichi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

25. La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, attualmente presente nell'edificio ed elencato nella re-

lativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

**58.5 – Edifici qualificati d'interesse paesaggistico**

26. Edifici qualificati di solo interesse paesaggistico, poiché sottoposti a interventi che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche originarie, pur tuttavia conservandone l'impianto tradizionale e i valori paesaggistici.

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *numero: 2, 3, 6,*  
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

27. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti alla condizione che non comportino la completa demolizione dell'organismo edilizio, o comunque di una sua considerevole parte, e la successiva ricostruzione e subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione del paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che potrà richiedere, per gli edifici anteriori al 1 gennaio 1920, ricerche d'archivio e/o saggi preventivi finalizzati a verificare la presenza di elementi storici meritevoli di conservazione.

Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, anche con alterazioni di quote e/o modifiche dell'impianto tipologico.

La composizione architettonica delle facciate può essere oggetto di modifiche, senza alterazioni degli allineamenti principali.

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale e mediante documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato e il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi dell'edificio per integrarlo nel contesto degli edifici rurali montani antichi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

28. La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, attualmente presente nell'edificio ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

**58.6 – Edifici privi di valore, ruderi ed edifici diroccati**

29. Edifici qualificati privi di valore, poiché realizzati in epoca recente con tecniche costruttive e caratteri compositivi estranei alla tradizione locale; ruderi ed edifici diroccati di cui è consentita la ricostruzione. Si precisa che gli elaborati di Piano di riferimento definiscono preliminarmente – sulla base delle informazioni disponibili alla data d'adozione delle presenti Norme - l'appartenenza degli immobili alle casistiche dei "ruderi ricostruibili" ovvero dei "ruderi non ricostruibili"; tale restituzione non implica l'impossibilità di procedere alla ricostruzione dei manufatti, che potrà avvenire (o meno) in funzione di idonei approfondimenti, in contraddittorio con i preposti uffici comunali, tenuto conto del parere vincolante della commissione per il paesaggio, preliminari alla proposta del progetto di recupero. Con riferimento ai contenuti delle schede puntuali di cui al precedente comma 1 del presente articolo, funzionalmente all'applicazione delle disposizioni di cui al presente punto, la "consistenza" del fabbricato prevale rispetto al "valore" attribuito. Si precisa altresì che, qualora si tratti di rudere, la scheda di riferimento attribuisce all'immobile, di norma, valore "non determinabile"; nel caso in cui, per un rudere, la stessa specifichi un valore diverso, questo è da inten-

dersi di indirizzo per la conservazione degli elementi superstiti di pregio, senza precludere la possibilità di procedere alle attività di ricostruzione o ristrutturazione per il riuso funzionale dell'immobile. Al medesimo fine, le schede di riferimento definiscono "ruderi" anche i fabbricati per i quali, alla data di adozione delle presenti Norme, risultano in corso o iniziati i lavori di ricostruzione; in tali casi valgono i contenuti dei titoli abilitativi in atto.

**Attività edilizia**

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3, 6, 7bis*, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

30. Gli interventi di ricostruzione di ruderi ed edifici diroccati sono consentiti subordinatamente all'acquisizione del parere vincolante della Commissione del paesaggio/Ufficio tecnico comunale, che potrà richiedere ricerche d'archivio finalizzate a verificare la consistenza planivolumetrica originaria (sedime, superfici, altezza, sviluppo planimetrico, ecc...) e le caratteristiche architettoniche degli edifici preesistenti; nonché saggi preventivi allo scopo di verificare la presenza di resti storici meritevoli di conservazione.

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato e il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi dell'edificio per integrarlo nel contesto degli edifici rurali montani antichi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale.

31. La sostituzione di ogni elemento costruttivo e/o decorativo d'interesse architettonico e/o storico, attualmente presente nell'edificio diroccato ed elencato nella relativa scheda descrittiva, non è mai ammessa, neppure con elemento analogo, ma di fattura moderna.

32. Nel caso in cui ruderi ed edifici diroccati non possano essere ricostruiti in conseguenza delle criticità di natura idrogeologica del sito, l'Ente comunale potrà consentire la completa demolizione dei manufatti esistenti e la loro ricostruzione, ai sensi del comma *7bis* dell'art. 27 della L.r. n. 12/2005, in aree prossime al lotto, non interessate da rischi idrogeologici. Detti interventi sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione di opere compensative a favore della collettività.

33. La ricostruzione dei fabbricati potrà avvenire dopo preventiva verifica della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche naturalistiche delle aree agricole/naturali interessate, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a** – *distanza dai confini*: non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà;
- b** – *distanza dalle strade*: non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2);
- c** – *distanza dagli edifici*: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00.

**d** – *norme di mitigazione paesaggistica*:

**d.1** - i nuovi fabbricati dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della loro percepibilità nel paesaggio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio montano. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi edifici, compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici, si integrino con il contesto; di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in la-

stre di pietra (“prede”) o in materiali moderni a queste assimilabili.

**d.2** - Allo scopo di mitigare la percezione della nuova edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze autoctone; ciò in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la montagna.