



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(Approvato con Decreto del Commissario ad acta n° 2 del 15/07/2015, pubb. B.U.R.L. n° 45 del 04/11/2015)
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12, e successive modifiche ed integrazioni

QUARTA VARIANTE AL PGT - 2022

VARIANTE PUNTUALE AL DOCUMENTO DI PIANO, AL PIANO DEI SERVIZI E AL PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE

P.h.02-S.a.02-R.a.02

Norme Tecniche di Attuazione

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Adottato con delibera del C.C. n° del.....

Approvato con delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul B.U.R.L. n° del.....

PROGETTISTA

Arch. Antonio Rubagotti

COLLABORATORI

Geom. Roberto Fiore

m.rizzi

CONSULENTI

Dott. Davide Gerevini

2022 (ns. rif. 677-U)




architettura
e territorio
antonio rubagotti architetto

via rodi 27 - 25124 brescia (bs) tel. 0302425005
info@aetstudio.it territorio@aetstudio.it www.aetstudio.it

INDICE

ABBREVIAZIONI	4
PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ARTICOLO 1.1 - CONTENUTI, OBIETTIVI ED ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	5
ARTICOLO 1.2 - FINALITÀ DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.3 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.4 - EFFICACIA DELLE NORME	6
ARTICOLO 1.5 - MISURE DI SALVAGUARDIA	7
ARTICOLO 1.6 - DEROGHE	7
ARTICOLO 1.7 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	7
ARTICOLO 1.8 - DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO	16
ARTICOLO 1.9 - NORMA PARTICOLARE PER LE RICONVERSIONI FUNZIONALI	16
ARTICOLO 1.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	16
ARTICOLO 1.11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	16
ARTICOLO 1.12 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE	17
ARTICOLO 1.13 - NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE	18
ARTICOLO 1.14- DISPOSIZIONI PER L'ESAME PAESISTICO DEGLI INTERVENTI SUL TERRITORIO	18
ARTICOLO 1.16 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PGT	19
ARTICOLO 1.17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	20
ARTICOLO 1.18 - CONTRIBUTO ALLE URBANIZZAZIONI	20
ARTICOLO 1.19 - DESTINAZIONI D'USO	20
ARTICOLO 1.20- MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO SENZA OPERE	23
ARTICOLO 1.21- MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO CON OPERE	23
ARTICOLO 1.22 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	23
ARTICOLO 1.23 - SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO	24
ARTICOLO 1.24 - VOLUMI ACCESSORI O PERTINENZE	25
ARTICOLO 1.25 - NORME URBANISTICHE PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	26
ARTICOLO 1.26 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	26
ARTICOLO 1.27- CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA ED INVARIANZA IDRAULICA	28
ARTICOLO 1.28 - NORME GENERALI PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR	28
ARTICOLO 1.29 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	29
ARTICOLO 1.30 – OBIETTIVI QUANTITATIVI E TEMPORALI DEL PGT ED INCENTIVAZIONE PREMIALE	30
PARTE SECONDA – NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	33
ARTICOLO 2.1 - CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	33
ARTICOLO 2.2 - POLITICA PER LA QUALITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO	33
ARTICOLO 2.3- OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LE AREE AGRICOLE E PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO	33
ARTICOLO 2.4- OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER LA VIABILITÀ, PER LA MOBILITÀ LENTA ED IL TRASPORTO PUBBLICO	33
ARTICOLO 2.5- OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER I SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	34
ARTICOLO 2.6 - DISCIPLINA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	34
ARTICOLO 2.7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	34
ARTICOLO 2.8 - MONITORAGGIO SULL'ATTUAZIONE DEL PIANO	35
ARTICOLO 2.9- NORMATIVA SPECIFICA PER I SINGOLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	35
ARTICOLO 2.11- SCHEDE DI PROGETTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1, VIA DALEGNO	36
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2, VIA TRENTO	40

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3, VIA G. BASLINI	44
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4, ACQUASERIA	48
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5, VIA CIDA	52
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6, NARCANELLO	56
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 7, SOZZINE BASSE	57
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 8, SOZZINE ALTE	61
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 9, TONALE MEDIO	65
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 10, CASE SPARSE DEL TONALE	70
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 11, CASE SPARSE DEL TONALE	74
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 12, CASE SPARSE DEL TONALE	78
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 13, PASSO DEL TONALE	82
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 14, PASSO DEL TONALE	86
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 15, VIA CIDA	90
AMBITO DI TRASFORMAZIONE 16, VIA VALLE DELLE MESSI	94
SUAP 1, VIA F.LLI CALVI	97
(STRALCIATO)	97
SUAP 2, FALTA – TONALE MEDIO	98
(STRALCIATO)	98
SUAP 3, PASSO DEL TONALE	99
(STRALCIATO)	99

PARTE TERZA- NORME DEL PIANO DEI SERVIZI **100**

ARTICOLO 3.1 - CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	100
ARTICOLO 3.2 - FINALITÀ DEL PIANO DEI SERVIZI	100
ARTICOLO 3.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	100
ARTICOLO 3.3BIS – SERVIZI EROGATI DA SOGGETTI PRIVATI	101
ARTICOLO 3.4 - NORME SPECIFICHE PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E NEGLI AMBITI SOGGETTI A NORMATIVA PARTICOLAREGGIATA	102
ARTICOLO 3.5 - VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	102
ARTICOLO 3.6 - DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	102
ARTICOLO 3.7 - FASCE DI RISPETTO, DI SALVAGUARDIA E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE	103
ARTICOLO 3.8 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DEI SERVIZI	103
ARTICOLO 3.9 - NORME PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	104
ARTICOLO 3.10 – PISTE DA SCI	108
ARTICOLO 3.11 – IMPIANTI A FUNE	108
ARTICOLO 3.12 – DEMANIO SCIABILE	109
ARTICOLO 3.13 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI	109
ARTICOLO 3.14 – SENTIERI, TRACCIATI PEDONALI E CICLABILI	109
ARTICOLO 3.15 – VIABILITÀ LOCALE DI SERVIZIO ALL'ATTIVITÀ AGRO-SILVO-PASTORALE (V.A.S.P.)	110
ARTICOLO 3.16 – RETI DEI SERVIZI TECNOLOGICI CANALIZZATI	110
ARTICOLO 3.17 – TELERISCALDAMENTO COMUNALE	111

PARTE QUARTA -NORME DEL PIANO DELLE REGOLE **112**

ARTICOLO 4.1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	112
ARTICOLO 4.2 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	112
ARTICOLO 4.3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	112
ARTICOLO 4.4 –AMBITI INTERESSATI DA PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI	113
ARTICOLO 4.5 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	113
ARTICOLO 4.6 - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL PIANO DELLE REGOLE	113
ARTICOLO 4.7 - SUDDIVISIONE IN AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI INSEDIATIVE DEL PIANO DELLE REGOLE	114
ARTICOLO 4.8 – ZONA A - TESSUTO URBANO DI INTERESSE STORICO E ARCHITETTONICO: CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	115

ARTICOLO 4.9 – ZONE B1 - AMBITI TERRITORIALI AD ELEVATA SENSIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE: NORME COMUNI	121
ARTICOLO 4.10 – ZONE B1.1 - AMBITI TERRITORIALI AD ELEVATA SENSIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE, SUB-AMBITO 1: AMBITI DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA UNITARIA OVVERO CARATTERIZZATI DA COMPLESSO FUNZIONALE UNITARIO	121
ARTICOLO 4.11 – ZONE B1.2 - AMBITI TERRITORIALI AD ELEVATA SENSIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE, SUB-AMBITO 2: AMBITI EDIFICATI DAL VALORE PAESISTICO INTRINSECO	122
ARTICOLO 4.12 – ZONE B1.3 - AMBITI TERRITORIALI AD ELEVATA SENSIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE, SUB-AMBITO 3: AMBITI DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITÀ EDILIZIA	123
ARTICOLO 4.13 – ZONE B1.4 - AMBITI TERRITORIALI AD ELEVATA SENSIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE, SUB-AMBITO 4: AMBITI DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITÀ EDILIZIA	124
ARTICOLO 4.14 – ZONE B1.5 - AMBITI TERRITORIALI AD ELEVATA SENSIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE, SUB-AMBITO 5: AREE APERTE INEDIFICATE	126
ARTICOLO 4.15 – ZONE B2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI INTERAZIONE TRA SISTEMI TERRITORIALI DIVERSIFICATI	126
ARTICOLO 4.16 – ZONE B2.1 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI INTERAZIONE TRA SISTEMI TERRITORIALI DIVERSIFICATI: SUB-AMBITO 1	127
ARTICOLO 4.17 – ZONE B2.2 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI DI INTERAZIONE TRA SISTEMI TERRITORIALI DIVERSIFICATI: SUB-AMBITO 2	128
ARTICOLO 4.18 – ZONE B3 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PRIVI DI ELEMENTI CONNOTATIVI RICONOSCIBILI	129
ARTICOLO 4.19 – ZONE B4 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI DEL VERSANTE	130
ARTICOLO 4.20 – ZONE C1 - AMBITI URBANI DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA UNITARIA	132
ARTICOLO 4.21 – ZONE BD1 - AMBITI URBANI CARATTERIZZATI DALLA PRESENZA DI DISOMOGENEITÀ FORMALE E FUNZIONALE	133
ARTICOLO 4.22 – ZONE D1 - AMBITI URBANI A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA	135
ARTICOLO 4.23 – ZONE D2 - AMBITI URBANI A DESTINAZIONE COMMERCIALE E TERZIARIA	137
ARTICOLO 4.24 - AMBITI AGRICOLI E DI INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO: NORMA GENERALE	138
ARTICOLO 4.25 – ZONA E3 - AMBITI RURALI/NATURALI DI TUTELA DELL'ABITATO	140
ARTICOLO 4.26 – ZONA E2 - AMBITI RURALI/NATURALI DI ELEVATO VALORE PERCETTIVO	141
ARTICOLO 4.27 – ZONA E1 - AMBITI AGRO-SILVO-PASTORALI	142
ARTICOLO 4.28 – AMBITI FLUVIALI DI FONDOVALLE	142
ARTICOLO 4.29 – AMBITI TERRITORIALI RICOMPRESI NEL PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO E NEL PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO	143
ARTICOLO 4.30 – ZAT – ZONA ATTREZZATURE ED INSEDIAMENTI TURISTICI	143
ARTICOLO 4.31 – EDIFICI RURALI E MONTANI	143
ARTICOLO 4.31BIS – EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI AGRICOLI NON ADIBITI AD USO AGRICOLO	149
ARTICOLO 4.32 – DISTRIBUTORI DI CARBURANTE E RELATIVE STAZIONI DI SERVIZIO	150
ARTICOLO 4.33-AREE INTERESSATE DA STAZIONI RADIO BASE	151
ARTICOLO 4.34 - NORMA SPECIALE PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	152
ARTICOLO 4.35 – AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	153

Abbreviazioni

L: Legge	ST: Superficie territoriale
DPR: Decreto del Presidente della Repubblica	SF: Superficie fondiaria
Dlgs: Decreto legislativo	DT: Densità territoriale
DL: Decreto Legge	DF: Densità fondiaria
DM: Decreto Ministeriale	UP: utilizzazione predeterminata
DMLLPP: Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici	CU: Carico urbanistico
DPCM: Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri	DT: Dotazioni territoriali
DI: Decreto Interministeriale	SCOP: Superficie coperta
LR: Legge Regionale	SP: Superficie permeabile
DCR: Delibera di Consiglio Regionale	IPT: Indice di permeabilità territoriale
DGR: Delibera di Giunta Regionale	IPF: Indice di permeabilità fondiaria
DCC: Delibera di Consiglio Comunale	IC: Indice di copertura
DGC: Delibera di Giunta Comunale	STOT: Superficie totale
	SL: Superficie lorda
PTR: Piano Territoriale Regionale	SV: Superficie di vendita
PTC: Piano Territoriale di Coordinamento	SU: Superficie utile
PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale	SA: Superficie accessoria
PTRA: Piano Territoriale Regionale d'Area	SNR: Superficie non residenziale
PRG: Piano Regolatore Generale	SC: Superficie complessiva
PGT: Piano di Governo del Territorio	SCAL: Superficie calpestabile
DdP: Documento di Piano	VT: Volume totale (o volumetria complessiva)
PdS: Piano dei Servizi	Dc: Distanza dai confini di proprietà
PdR: Piano delle Regole	De: Distacco dagli edifici
VAS: Valutazione Ambientale Strategica	Ds: Distanza dalle strade
NTA: Norme Tecniche d'Attuazione	H: Altezza urbanistica
	VR: Volume reale
PA: Piano Attuativo	AAS: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
PL: Piano di Lottizzazione	REC: Rete ecologica comunale
PLU: Piano di Lottizzazione d'Ufficio	NAF: Nuclei di antica formazione
PIP: Piano per gli Insediamenti Produttivi	Sp: Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
PEEP: Piano per l'Edilizia Economico-Popolare	TUC: Tessuto urbano consolidato
PII: Programma Integrato d'Intervento	RPI: Registro premiale d'incentivazione
PR: Piano di Recupero	
SUAP: Sportello Unico Attività Produttive	
CSNP: Comparti Soggetti a Normativa Particolareggiata	
PdC: Permesso di Costruire	
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato	

Parte prima - Disposizioni generali

Articolo 1.1 - Contenuti, obiettivi ed elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il Comune di Ponte di Legno è dotato di Piano di Governo del Territorio ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 15/07/2015 e pubblicato sul BURL, serie avvisi e concorsi n. 45, del 04/11/2015. Successivamente, lo strumento urbanistico locale è stato oggetto di variante al proprio Piano delle Regole approvata con DCC n. 22 del 19/05/2017 e pubblicata sul BURL, serie avvisi e concorsi n. 28, del 12/07/2017.
2. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, è lo strumento della pianificazione comunale, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii., e definisce l'assetto del territorio comunale in base agli obiettivi strategici determinati dalla Pubblica Amministrazione e di seguito elencati.
 - Definire e/o consolidare un quadro urbanistico strategico che sia in grado di valorizzare il territorio del comune di Ponte di Legno all'interno del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco Regionale dell'Adamello, attraverso le adeguate forme di coordinamento con gli strumenti pianificatori prevalenti di area vasta, individuando gli elementi di invarianza e le azioni di valorizzazione che ne possano caratterizzare l'identità locale e sovralocale anche in un arco temporale dilatato.
 - Operare scelte pianificatorie nella consapevolezza che il territorio è un organismo vivo ed in continua trasformazione e che la salvaguardia delle sue peculiarità e della sua vocazione non sono sinonimi di conservazione acritica.
 - Arridire alle esigenze manifestate dalla popolazione e dai portavoce di interessi diffusi durante la fase partecipativa di redazione della variante e cernita ponderata delle previsioni di trasformazione pregresse in un'ottica di riordino urbano rivolto alla massimizzazione delle risorse e delle peculiarità dei settori territoriali, con debito conto delle programmazioni comprensoriali di merito e in considerazione di un corretto rapporto tra spazio edificato e non.
 - Volontà di mantenere e rivitalizzare il legame tra ambiente ed abitanti, tra paesaggio ed operatori sul territorio, con la finalità di migliorare la qualità della vita e del lavoro nel rispetto della vocazione del territorio e dei suoi elementi naturali ed antropici caratterizzanti.
 - Analisi critica degli Ambiti di Trasformazione, anche al fine di dare continuità alle previsioni ed alle strategie del Documento di Piano vigente ed al termine del proprio periodo di validità, ovvero ipotizzando, anche in base ai contributi dei cittadini, l'introduzione di variazioni funzionali all'incentivazione dell'attuazione delle previsioni di Piano.
 - Valutazione e/o rivisitazione puntuale delle previsioni vigenti e/o convenzionate anche attraverso l'eventuale introduzione di azioni finalizzate alla ricerca di possibili soluzioni a situazioni che possono comportare difficoltà attuative ovvero attraverso la corretta individuazione delle singole previsioni nel corretto documento del PGT.
 - Definizione di un quadro urbanistico complessivo che consenta un adeguato sviluppo economico e sociale della comunità nel rispetto delle peculiarità delle singole zone del territorio comunale e degli elementi di pregio ambientale e paesistico.
 - Razionalizzazione degli insediamenti e delle aree esistenti già urbanizzate e/o intercluse e di completamento presenti sul territorio attraverso la ricerca di una compattezza insediativa che possa facilitare la funzionalità delle urbanizzazioni ed una minore dispersione territoriale definendo i margini tra urbanizzato e spazi aperti.
 - Correzione, in ampliamento, delle perimetrazioni dei Nuclei di Antica Formazione alla luce delle previsioni urbanistiche previgenti al PGT.
 - Razionalizzazione dell'offerta dei servizi presenti sul territorio, anche attraverso azioni puntuali volte al miglioramento ed al potenziamento dei servizi offerti.
 - Definizione di un adeguato assetto dei servizi pubblici e di interesse pubblico in relazione alle effettive necessità del territorio e della popolazione e al reale stato esistente.
 - Coerenziazione e rettifica delle perimetrazioni delle zone omogenee rispetto alle reali risultanze catastali.
 - Rivisitazione della Normativa Tecnica e degli elaborati operativi del PGT finalizzata alla semplificazione delle procedure tecniche e all'alleggerimento di normative ed indirizzi a favore di una maggiore praticità

- operativa, nel rispetto della necessaria azione di tutela degli elementi e dei sistemi degni di salvaguardia e valorizzazione.
- Coerenziazione tra le indicazioni del Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione del PGT.
 - Presa d'atto ed integrazione negli elaborati del PGT, degli aggiornamenti dello studio geologico comunale e degli altri piani di settore soggetti a revisione/aggiornamento.
3. I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:
- la partecipazione;
 - l'attenzione alla pluralità delle esigenze socio-economiche e culturali della popolazione;
 - la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo.
4. Il PGT è composto dai seguenti documenti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS) ed il Piano delle Regole (PdR).

Articolo 1.2 - Finalità delle Norme

1. Le presenti Norme integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del PGT (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi); tali elaborati posseggono la medesima efficacia prescrittiva, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
2. Le presenti Norme tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale vigente in materia; in particolare, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo:
 - della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e ss. mm. e ii.;
 - del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
 - del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. e ii.;
 - del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.;
 - della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31;
 - del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31;
 - della DGR 24 ottobre 2018, n. XI/695.

Articolo 1.3 - Ambito di applicazione delle Norme

1. Il PGT definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale. Le prescrizioni del PGT (Norme Tecniche di Attuazione e tavole grafiche) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o nel sottosuolo. Le presenti norme di carattere generale si applicano per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza di ciascuno degli atti costitutivi del PGT (DdP, PdS e PdR), nonché dei singoli Piani Attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti Norme e negli altri elaborati del PGT 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.
3. Per le parti del territorio comunale ove sono vigenti le disposizioni dei Piani Territoriali di Coordinamento del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco Regionale dell'Adamello, le previsioni e le indicazioni degli strumenti pianificatori sovraordinati sono da intendersi prevalenti rispetto ad eventuali previsioni del presente PGT che dovessero risultare in contrasto o incoerenti. Ciò anche nel caso di eventuali varianti ai PTC dei Parchi vigenti alla data d'adozione delle presenti Norme, i cui contenuti sono da intendersi automaticamente recepiti.
4. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Le opere di restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria, come meglio descritte all'interno delle presenti Norme, sono da ritenersi sempre ammissibili, in relazione all'edificio esistente alla data di adozione della presente variante generale al PGT e a quello realizzato a seguito di quanto previsto dal nuovo strumento urbanistico.

Articolo 1.4 - Efficacia delle Norme

1. I contenuti del PGT hanno carattere prescrittivo, sono immediatamente vincolanti e risultano prevalenti rispetto ad ogni contraria disposizione previgente, anche se non espressamente revocata.

2. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
 - gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
 - le cartografie alla scala di maggior dettaglio, in caso di contrasto tra elaborati progettuali;
 - le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici di Piano.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT, prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di questo ultimo.
4. Le prescrizioni contenute nel parere provinciale inerente la Valutazione di Incidenza (atto dirigenziale n. 1018/2019), unitamente a quelli resi dagli Enti gestori dei siti Natura 2000 interessanti il territorio comunale, si intendono interamente richiamate nelle presenti norme e su di esse, come sulle indicazioni degli altri elaborati del PGT eventualmente in contrasto, prevalenti. Le opere di mitigazione e compensazione naturalistica delle trasformazioni, come previste nello Studio di Incidenza, si intendono anch'esse interamente richiamate nelle presenti norme assumendo l'efficacia che tale studio a loro affida.

Articolo 1.5 - Misure di salvaguardia

1. Le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3 gennaio 1952, n. 1902, e ss. mm. e ii. e di cui all'art. 13 comma 12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e ss. mm. e ii., sono in vigore fino all'approvazione definitiva del PGT, ovvero delle varianti allo stesso.

Articolo 1.6 - Dereghe

1. Alle prescrizioni di Piano sono ammesse le dereghe previste dall'art. 40 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, per la realizzazione degli interventi edilizi ivi descritti.
2. Sono altresì ammesse dereghe, sempre e comunque nel rispetto dei disposti di cui al DM 1444/68, di competenza della Giunta Comunale a seguito di parere favorevole della Commissione Paesaggio:
 - alle distanze dai confini previste dalle NTA del PGT, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 873 del codice civile, per casi particolari derivanti dall'applicazione di disposizioni normative sovra-ordinate, quali, ad esempio, interventi per l'efficienza energetica degli edifici, di adeguamento alla normativa sismica, ovvero interventi di ampliamento di fabbricati oggetto di ristrutturazione, che non preveda la completa demolizione e ricostruzione, posti in origine a distanza inferiore a quanto previsto dal PGT;
 - alle distanze dalle strade comunali;
 - alle distanze dalle proprietà comunali;
 - alle altezze massime previste dalle presenti Norme, nella misura massima del 20% delle stesse, esclusivamente verificata la compatibilità paesaggistica dell'intervento proposto ed il rispetto del diritto di terzi.
3. Alle distanze dai confini, tra privati, previo accordo sottoscritto fra le parti.

Articolo 1.7 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione e l'edificazione dei vari ambiti del territorio comunale previsti dal PGT sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e parametri stabiliti puntualmente per ogni ambito e zona di Piano e definiti dal presente articolo, che recepisce ed integra le definizioni tecniche uniformi di cui all'allegato B alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018.

1. ST – Superficie territoriale
2. SF – Superficie fondiaria
3. Lotto
4. DF – Densità fondiaria
5. UP – Utilizzazione predeterminata
6. CU – Carico urbanistico
7. DT – Dotazioni territoriali
8. Sedime
9. SCOP – Superficie coperta
10. Pareti perimetrali esterne o profilo perimetrale esterno
11. Aggetti e sporti
12. SP – Superficie permeabile
13. IPT – Indice di permeabilità territoriale
14. IPF – Indice di permeabilità fondiaria
15. IC – Indice di copertura

16. STOT – Superficie totale
17. SL – Superficie lorda
18. SV - Superficie di vendita
19. SU – Superficie utile
20. SA – Superficie accessoria
21. SNR - Superficie non residenziale
22. SC – Superficie complessiva
23. SCAL – Superficie calpestabile
24. Sagoma
25. VT – Volume totale (o volumetria complessiva)
26. Suolo naturale
27. Piano fuori terra
28. Piano seminterrato
29. Piano interrato
30. Piano terra e piani superiori
31. Sottotetto
32. Soppalco
33. Numero dei piani
34. Altezza lorda
35. Altezza del fronte
36. Altezza dell'edificio
37. Altezza utile
38. Altezza interna dei locali
39. Distanze
40. Dc - Distanza dai confini di proprietà
41. De - Distacco dagli edifici
42. Ds - Distanza dalle strade
43. Volume tecnico
44. Legnaie e depositi attrezzi
45. Edificio
46. Edificio esistente
47. Edificio unifamiliare
48. Pertinenza
49. Balcone
50. Ballatoio
51. Loggia/loggiato
52. Pensilina
53. Portico/porticato
54. Terrazza
55. Tettoia
56. Veranda
57. Cavedio
58. Superficie scolante impermeabile dell'intervento
59. H - Altezza urbanistica
60. Volume urbanistico
61. VR - Volume reale
1. **ST – Superficie territoriale**
Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
2. **SF – Superficie fondiaria**
Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla ST al netto delle aree per dotazioni territoriali, ivi comprese quelle esistenti.
3. **Lotto**
Porzione continua di terreno, anche appartenente a più possessori (siano persone fisiche o giuridiche), compresa in ambito a caratterizzazione omogenea; coincide con la superficie reale del terreno misurata in proiezione orizzontale.
Per lotto edificabile si intende la superficie del terreno asservita all'intervento di trasformazione urbanistico-

edilizia e che costituisce il riferimento spaziale per il computo dei parametri di edificabilità.

Costituisce pertanto 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 PGT con apposita simbologia grafica.

~~Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le superfici computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal PGT costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Dette aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti edificabili. 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.~~

Nel caso 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 a 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.

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 PdS. 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 PdS.

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.

4. DF – Densità fondiaria

Ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, l'indice di edificabilità fondiaria (IF) definisce la quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

In tal senso, l'indice di densità fondiaria (DF) definito per gli ambiti e le zone di Piano è il rapporto ~~(mc/mq)~~ ~~tra il volume edificabile, inteso come volume urbanistico, (mq/mq) tra la superficie lorda~~ e la superficie del lotto edificabile alla quale ~~esso è attribuito~~ *essa è attribuita*. E' ammesso il trasferimento di ~~volumetria~~ *SL* tra lotti limitrofi con medesima destinazione urbanistica, purché rimanga traccia di tale trasferimento attraverso atto idoneo. Nella determinazione ~~del volume della SL~~ realizzabile sul lotto edificabile, deve essere ~~detratto quello attribuito~~ *detratta quella attribuita* 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~~ *SL già utilizzate* devono essere ~~computati~~ *compute* nel rispetto delle modalità indicate dalle NTA.

5. UP – Utilizzazione predeterminata

Si intende il valore assoluto di SL o SCOP eventualmente prescritto per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o territoriale a cui viene riferito.

6. CU – Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

7. DT – Dotazioni territoriali

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

8. Sedime

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

9. SCOP – Superficie coperta

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

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

10. Pareti perimetrali esterne o profilo perimetrale esterno

Si intendono le pareti esterne opache di qualsiasi materiale, le pareti esterne trasparenti e i serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

11. Aggetti e sporti

Strutture orizzontali o inclinate, sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne, quali balconi, ballatoi, pensiline, gronde e cornicioni, privi di sostegni esterni, imperniate su un fulcro al quale sono ancorate,

ovvero costituenti prolungamento di solai e travi.

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.

12. SP – Superficie permeabile

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

Tale superficie non può essere interessata in alcun modo da costruzioni, manufatti e superfici impermeabili nel soprassuolo e nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

La superficie permeabile deve essere adeguatamente interessata dalla messa a dimora di essenze arboree di alto fusto e/o arbustive per conseguire effetti di mitigazione ambientale dell'insediamento.

In caso di Piano Attuativo, le percentuali di superficie permeabile indicate dalle NTA devono essere rispettate a livello di superficie territoriale.

Le superfici permeabili minime, derogabili ai sensi dell'art. 66, comma 1bis, della LR 12/05 e ss. mm. e ii., sono definite dall'articolo 1.12 delle NTA.

Le pavimentazioni tipo erbablock (o greenblock) sono considerate permeabili nella misura convenzionale del 50% della pavimentazione stessa.

13. IPT – Indice di permeabilità territoriale

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale.

14. IPF – Indice di permeabilità fondiaria

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

15. IC – Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

16. STOT – Superficie totale

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

17. SL – Superficie lorda

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

18. SV - Superficie di vendita

Si intende la quota di SL destinata alla funzione commerciale e definita secondo ~~i disposti di cui alla DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 (e relativi allegati) ed alle~~ *le* normative di settore vigenti in materia.

La SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra).

19. SU – Superficie utile

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

20. SA – Superficie accessoria

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

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline *aggettanti rispetto all'immobile principale* con profondità inferiore a m 1,50; ~~le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessorie;~~
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni *ed esterni* alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello, *ad eccezione dei vani scala chiusi realizzati in periodo di validità del P.R.G. o antecedenti;*

- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- i volumi accessori di cui all'articolo 1.24 delle NTA;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi, le bussole d'ingresso dotate di struttura portante autonoma dall'edificio (fino ad una SCOP di 4,00 mq). Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

Nel caso di interventi a destinazione residenziale, la superficie accessoria, riferita esclusivamente ai piani seminterrati ed interrati, non può superare il ~~50%~~ 100% della superficie lorda (da questa percentuale sono escluse le autorimesse). Le quantità eccedenti sono pertanto da computare nella SL.

Nel caso di interventi a destinazione diversa da quella residenziale, la superficie accessoria, riferita esclusivamente ai piani seminterrati ed interrati, non può superare il 100% della superficie lorda. Le quantità eccedenti sono pertanto da computare nella SL.

La superficie accessoria relativa a cantine e/o autorimesse poste ai piani fuori terra non può superare il 3% della superficie lorda (da questa percentuale sono escluse le autorimesse *pertinenziali realizzate ai sensi della ex L. 122/1989* ~~di cui costituiscono pertinenza~~). Le quantità eccedenti sono pertanto da computare nella SL.

21. SNR - Superficie non residenziale

Come definita dal DM 801 del 10/05/1977 (e ss. mm. e ii.).

22. SC – Superficie complessiva

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

23. SCAL – Superficie calpestabile

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

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

24. Sagoma

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

25. VT – Volume totale (o volumetria complessiva)

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

26. Suolo naturale

Si intende un piano non alterato da alcun intervento di scavo e riporto. Per motivi di tipo idrogeologico e di sicurezza è possibile considerare suolo naturale il suolo sistemato in riporto o in scavo, previa indagine idrogeologica eseguita da un tecnico abilitato che comprovi la situazione di rischio dello stato di fatto.

27. Piano fuori terra

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

28. Piano seminterrato

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

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

Per detto piano dovrà essere sempre previsto un interrimento anche artificiale di mt. 1,25.

Le eventuali aperture (finestre o luci) per consentire l'aerazione dei locali e vani seminterrati dovranno essere realizzate esclusivamente mediante "bocche di lupo", ovvero, nel caso in cui il piano risultasse parzialmente interrato per almeno mt. 1.50, sono ammesse aperture a vista al solo fine di garantire un RAI massimo di 1/20; *i locali con RAI maggiore a 1/20 verranno computati nel novero della superficie lorda*. Il piano seminterrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco.

29. Piano interrato

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

Le eventuali aperture (finestre o luci) per consentire l'aerazione dei locali e vani interrati dovranno essere realizzate esclusivamente mediante "bocche di lupo". Il piano interrato può avere altezza massima di mt. 2,30. Per le autorimesse le altezze dovranno essere conformi a quanto imposto dalle normative vigenti dei Vigili del Fuoco."

30. Piano terra e piani superiori

Ai sensi della DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, i piani fuori terra degli edifici sono quelli il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. In tal senso, si qualificano come fuori terra i piani terra ed i piani superiori degli edifici.

Per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota uguale o superiore a quella del piano naturale di campagna. Ogni fabbricato può avere per definizione un solo piano terra, anche nel caso di struttura scomposta. Il piano terra non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70. Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva, commerciale e/o turistico-ricettiva, tale piano non può avere un'altezza netta interna superiore a m 5,00.

Per piano superiore si intende lo spazio abitabile dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota superiore a quella del pianoterra. Ogni piano superiore non può avere altezza netta interna superiore a m 2,70.

31. Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante. I sottotetti, *negli edifici a destinazione residenziale*, sono realizzabili solo se abitabili. 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.

32. Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. I soppalchi sono realizzabili solo se abitabili. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30, la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. *Si rimanda per i dettagli a Regolamento Edilizio comunale.*

33. Numero dei piani

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

34. Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

35. Altezza del fronte

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

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

36. Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

37. Altezza utile

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

38. Altezza interna dei locali

Si calcola dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio (all'intradosso del travetto, nel caso di solai in legno).

39. Distanze

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

Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

40. Dc - Distanza dai confini di proprietà

Si intende la distanza minima della superficie coperta misurata in proiezione orizzontale 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.

In deroga alle disposizioni precedenti, fermo restando il rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile e del DM 1444/68, ai fini della misurazione della distanza dai confini non sono considerati:

- i locali interrati e seminterrati (questi ultimi solo per la parte interrata);
- le scale esterne di sicurezza e/o antincendio aperte su tre lati;
- le scale di uscita dai locali interrati o seminterrati, anche coperte;
- le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prescritta dalle NTA nel caso di formale accordo tra le proprietà, nel rispetto comunque della distanza da fabbricati.

Sempre previo accordo fra le parti, è 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.

Altresì, ogni intervento di sopralzo di un edificio esistente che determini aggravio di servitù è subordinato alla stipula di analogo accordo fra le parti.

Strutture aggettanti rispetto al fabbricato con sporgenze maggiori a mt. 1,50 determineranno il limite della distanza dal confine da verificare.

41. De - Distacco dagli edifici

Si intende la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale da pareti, di cui almeno una finestrata, di edifici antistanti.

E' consentita l'edificazione di un nuovo fabbricato o di un manufatto ad esso assimilabile a distanza inferiore alla distanza minima, nel rispetto del codice civile, purché le pareti fronteggianti siano entrambe prive di aperture, ovvero nel caso di manufatti privi di aperture aventi altezza fuori terra non superiore a 1,00 m; le luci di cui all'art. 901 del Codice civile non sono considerate assimilabili ad aperture.

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, previo accordo con il confinante.

Nel caso di fronti superiori a 10 m, la distanza fra gli edifici computata in relazione a tale parametro (altezza del fronte più alto) va misurata in base al comma 36 del presente articolo.

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 DM 1444/1968), nei Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione individuati e regolamentati dal PdR.

Sono comunque fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

Strutture aggettanti rispetto al fabbricato con sporgenze maggiori a mt. 1,50 determineranno il limite della distanza da misurare fra edifici.

42. Ds - Distanza dalle strade

Si intende la distanza minima della superficie coperta, misurata in proiezione orizzontale, dal ciglio stradale definito all'art. 3 del DPR n. 285 del 30 aprile 1992 (e successive modifiche e integrazioni), il quale comprende per definizione, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e argini, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc...

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

- pensiline, tettoie, balconi, scale aggettanti e gronde con uno sporto superiore a 1,50 m;
- porticati pubblici e d'uso pubblico;
- le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

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.

Le distanze minime indicate per ciascun ambito e zona urbanistica 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.

In tutte le aree, all'esterno del centro abitato delimitato in attuazione del DPR 285/1992 (e successive

modifiche e integrazioni) la distanza minima degli edifici dal confine stradale non può essere inferiore alle distanze previste dal predetto DPR. 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.

Dovranno essere sempre comunque rispettate le indicazioni del Regolamento Viario Provinciale per quanto attiene alle fasce di rispetto ivi individuate.

Strutture aggettanti rispetto al fabbricato con sporgenze maggiori a mt. 1,50 determineranno il limite della distanza dalla strada da verificare.

Per la realizzazione di locali completamente interrati, la distanza dalle strade minima è pari a 1,50 m, salvo diverse indicazioni del PGT.

43. Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.). Si intendono altresì volumi tecnici le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati.

Sono volumi tecnici anche quelli con funzione di intercapedine tecnologica aventi altezza massima di mt. 1,00 e non completamente fuori terra, ma seminterrati e/o interrati, che concorrono però nel conteggio dell'altezza del fabbricato.

44. Legnaie e depositi attrezzi

Si tratta di manufatti di servizio considerati volumi tecnici ed aventi le seguenti caratteristiche:

- struttura completamente in legno;
- gronda massima di 50 cm;
- superficie massima in pianta di ~~12,00~~ 6,00 mq per edifici residenziali con massimo due nuclei familiari e di ~~25,00~~ 12,00 mq in tutti gli altri casi; possono avere portici che interessino al massimo due lati e con un aggetto massimo di 1,50 m;
- la struttura deve essere semplicemente appoggiata sul terreno, senza fondazioni in calcestruzzo;
- copertura a due falde in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro;
- altezza massima al colmo di 3,00 e pendenza minima della falda pari al 30%;
- devono avere un'unica apertura, coincidente con la porta d'ingresso, da realizzarsi in legno.

45. Edificio

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

46. Edificio esistente

Si intendono gli edifici con regolare assenso di edificabilità documentabile ed accertabile attraverso il titolo abilitativo originario, ovvero la cui realizzazione è documentalmente databile prima del 1 settembre 1967.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, il volume di tali edifici viene calcolato sulla base dell'ingombro effettivo considerando convenzionalmente uno spessore delle murature perimetrali pari a 30 cm, indipendentemente dalla loro reale profondità, moltiplicato per l'altezza reale.

47. Edificio unifamiliare

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

48. Pertinenza

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

49. Balcone

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

50. Ballatoio

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

51. Loggia/loggiato

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

52. Pensilina

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

53. Portico/porticato

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

54. Terrazza

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

55. Tettoia

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

Le tettoie aperte su tutti i lati e aventi altezza massima dal suolo naturale di 2,50 m e, eventualmente, utilizzate per il posizionamento di pannelli solari sul manto di copertura e parcheggi coperti sottostanti sono considerate superfici accessorie; qualora venga chiuso anche solo un lato della struttura, questa determinerà in toto superficie lorda.

56. Veranda

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

57. Cavedio

Spazio circoscritto da muri perimetrali, situato all'interno di un edificio, destinato a dare aria e luce a locali secondari ovvero destinato al passaggio degli impianti tecnologici, nella misura massima di 1,00 m di profondità.

58. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

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

59. H - Altezza urbanistica

Ai sensi delle DTU di cui alla DGR n. XI/695 del 24 ottobre 2018, il PGT definisce i parametri convenzionali di altezza da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. L'altezza urbanistica è la sommatoria delle altezze dei singoli piani definita in via convenzionale indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista in 2,70 m (2,40 m + 0,30 m) e, per le sole attività ricettive, in 2,85 m (2,55 m + 0,30 m). Per i sottotetti, l'altezza convenzionale è pari a 2,55 m nel caso in cui la quota d'imposta in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali sia maggiore, si deve procedere alla computazione del volume secondo il metodo reale e geometrico dell'altezza media dell'intero piano). Per i soppalchi, l'altezza convenzionale è quella stabilita dal ~~Titolo III del Regolamento locale d'igiene~~ *Regolamento Edilizio*.

Ai fini del computo dell'altezza massima stabilita puntualmente per zone ed ambiti territoriali dalle presenti Norme, l'altezza dei fabbricati è definita in via normale dalla distanza in linea retta verticale misurata a partire dal piano di calpestio (pavimento) del primo piano abitabile fino all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale così definito, è sempre ammessa la realizzazione di uno spazio abitabile con tetto a vista (mansardato), non computabile ai fini della definizione dell'altezza massima ammessa, purché 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 sia superiore a m 2,55. 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. 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 specificatamente previsto da dimostrate esigenze produttive, in corrispondenza del profilo interno delle pareti perimetrali. 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. Nel caso di edifici con tipologia edilizia mista, produttiva e residenziale, il corpo edilizio più elevato determina le modalità di misurazione dell'altezza. Per l'applicazione dei disposti di cui al DM 1444/68, l'altezza degli edifici è da intendersi quella reale a partire dal terreno originario; questa deve essere misurata in gronda per gli edifici con copertura a falde inclinate fino a 45°, mentre deve essere misurata al colmo nel caso di edifici

con copertura a falde inclinate oltre la predetta inclinazione.

60. Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici (comprese pertanto la computazione dello standard indotto e la determinazione degli oneri di urbanizzazione).

61. VR - Volume reale

Si intende il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio compreso il prisma della copertura.

Articolo 1.8 - Definizione delle tipologie di intervento

1. Per **ricostruzione** s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitante a costruire.
2. Per **ampliamento** s'intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ampliare un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione della superficie dello stesso, indipendentemente dalla computabilità della stessa come SL.
3. Per **sopralzo** s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.
4. Per **riconversione** s'intende il complesso di lavori effettuati al fine di ristrutturare, sia in termini edilizi che urbanistici, edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti Norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.
5. Per **manutenzione ordinaria** si intende quanto ~~riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. a) della LR 12/05 e ss. mm. e ii. definito dall'art. 3, co. 1, lett. a), del DPR 380/2001.~~
6. Per **manutenzione straordinaria** si intende quanto ~~riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1 lett. b) della LR 12/05 e ss. mm. e ii. definito dall'art. 3, co. 1, lett. b), del DPR 380/2001.~~
7. Per **restauro e risanamento conservativo** si intende quanto ~~riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. c) della LR 12/05 e ss. mm. e ii. definito dall'art. 3, co. 1, lett. c), del DPR 380/2001.~~
8. Per **ristrutturazione edilizia** si intende quanto ~~riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. d) della LR 12/05 e ss. mm. e ii. definito dall'art. 3, co. 1, lett. d), del DPR 380/2001.~~
9. Per **nuova costruzione** si intende ~~la realizzazione di un edificio interamente nuovo, anche se ubicato in ambito derivante da sostituzione, secondo le prescrizioni dell'art. 27 comma 1, lettera e), della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii. definito dall'art. 3, co. 1, lett. e), del DPR 380/2001.~~
10. Per **ristrutturazione urbanistica** si intende quanto ~~riportato della parte II, titolo I, art. 27, comma 1, lett. f) della LR 12/05 e ss. mm. e ii. definito dall'art. 3, co. 1, lett. f), del DPR 380/2001.~~
11. In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme potranno essere applicati i criteri di cui al comma 1 dell'art. 73 bis della LR 12/05 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.9 - Norma particolare per le riconversioni funzionali

1. La trasformazione e riconversione di edifici a destinazione industriale o artigianale, di fabbricati ed edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove ammessa dalle presenti Norme, potrà avvenire solo attraverso Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato. ~~Sono fatte salve, comunque, le disposizioni dell'art. 7 della LR 1/07 e ss. mm. e ii. (Recupero delle aree industriali dismesse).~~ Per gli ambiti di riconversione dovrà essere effettuata indagine preliminare, con le modalità previste dall'art. 242 del Dlgs. 152/2006 e ss. mm. e ii., per la verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione riferite alla nuova destinazione d'uso prevista.

Articolo 1.10 - Opere di urbanizzazione

1. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione primaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle opere di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
2. La superficie destinata ad opere di **urbanizzazione secondaria** comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle opere di cui al comma 4 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

Articolo 1.11 - Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune, ai sensi del comma 1 dell'art. 44 della LR 12/05 e ss. mm. e ii, riferiti al volume urbanistico oggetto di intervento.
2. Possono essere previste forme di incentivazione per gli interventi di risanamento e recupero del patrimonio edilizio all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

3. Ai fini della determinazione del contributo del costo di costruzione, si applica quanto previsto, nei casi ivi indicati, dalla lettera d-ter) del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii. Ai sensi del comma 4-bis di tale articolo, il presente PGT esclude dall'applicazione di quanto previsto dalla lettera d-ter) del comma 4, le attività e gli interventi che rivestono, a diverso titolo, pubblico interesse. Vengono quindi individuate come di pubblico interesse le seguenti tipologie di intervento:
- ampliamento volumetrico di piani attuativi a prevalente destinazione ricettiva;
 - ampliamento attività ricettiva/artigianale/commerciale dichiarate di pubblico interesse;
 - ampliamento prima casa;
 - eventuali altre deroghe dichiarate di pubblico interesse dal consiglio comunale.
4. Si richiamano, con riferimento alla definizione del costo di costruzione, i contenuti prevalenti dell'art. 43 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 1.12 - Norme per la tutela e la conservazione del verde

1. Il presente articolo contiene le norme finalizzate alla costituzione, al trattamento, al mantenimento, alla valorizzazione, alla salvaguardia e alla tutela della vegetazione su tutto il territorio del Comune.
2. In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale e terziaria, fatta eccezione per i Nuclei di Antica Formazione, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a superficie permeabile una percentuale del lotto non inferiore al 30%, calcolata ai sensi del precedente art. 1.7.
3. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale-terziaria, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.
4. Sono esclusi dall'applicazione del presente articolo:
 - le aree qualificate come "bosco" o "assimilate a bosco", così come definite dall'art. 42 della LR 31/08;
 - gli interventi sulle piantagioni di alberi da taglio in coltivazioni specializzate;
 - i vivai e simili;
 - la vegetazione arbustiva ed arborea invadente gli alvei dei corsi d'acqua.
5. Le aree private, anche se momentaneamente inutilizzate, devono essere mantenute in modo tale da garantire la pubblica igiene e incolumità. Devono pertanto essere costantemente eseguiti gli interventi necessari quali l'eliminazione di parti legnose secche e pericolanti/pericolose, la rimozione di alberi danneggiati e/o pericolanti, la rimozione di rami sporgenti che ostruiscano la circolazione sia su aree pedonali che ciclabili.
6. Allo scopo di salvaguardare il patrimonio verde, è fatto obbligo di prevenire, in base alla normativa vigente in materia, la diffusione delle principali malattie e dei parassiti animali e vegetali che possono diffondersi nell'ambiente e creare danni al verde pubblico e/o privato, preferibilmente tramite metodologie di "*lotta biologica e a basso impatto ambientale*".
7. Nell'ambito delle previsioni discendenti dall'attuazione di specifiche disposizioni di Piano relativamente all'impianto di essenze arboree per esigenze mitigative, compensative ovvero connesse all'attuazione delle previsioni della Rete Ecologica di cui al successivo art. 1.13 o, comunque, in caso di specifici provvedimenti del Comune, l'abbattimento di alberi è soggetto ad autorizzazione a seguito di specifica richiesta agli Uffici comunali competenti, nella quale devono essere indicate le caratteristiche delle piante da abbattere e le motivazioni dell'abbattimento. L'autorizzazione non è richiesta in situazioni di imminente pericolo per l'incolumità pubblica e privata causato dalla presenza di:
 - alberi morti o irreversibilmente malati o con danni da invecchiamento;
 - alberi gravemente danneggiati a causa di eventi atmosferici;
 - alberi danneggiati da situazioni di cedimento del terreno o altro.
8. È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature nonché inquinarle con scarichi o discariche improprie.
9. Per tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni o ristrutturazioni, dovrà essere incluso nel progetto, in sede di richiesta di Permesso di Costruire o altro titolo equipollente, anche il rilievo e la sistemazione delle aree verdi interessate dall'intervento. Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune. Nel caso di effettiva impossibilità al ripristino delle condizioni originarie, l'esecutore dei lavori dovrà mettere in atto opere di mitigazione ambientale entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune.
10. Per evitare situazioni di pericolo connesse a sradicamento o inclinazioni pericolose di piante, gli scavi a distanza inferiore di 2,00 m dalle alberature esistenti vanno preventivamente comunicati al Comune, che potrà disporre l'eventuale potatura di riequilibrio delle chiome o altri interventi finalizzati alla stabilità degli

alberi interessati dall'intervento.

11. Nelle aree a destinazione extraurbana (agricole, ecc.) e a verde privato sono oggetto di protezione e tutela i filari di alberi e le siepi. L'estirpazione di siepi o filari (estirpazione delle ceppaie) deve essere autorizzata dagli Uffici comunali competenti. Nel caso di estirpazioni motivate da opere, il filare deve essere di regola ricostituito. Sono consentite, senza alcuna autorizzazione, le manutenzioni con ceduzione e le operazioni di governo disetaneo, secondo la normale conduzione agraria.
12. Al fine di permettere il regolare deflusso delle acque, tutti i fossi e gli scoli devono essere sottoposti, da parte dei proprietari frontisti, siano essi Enti pubblici e/o soggetti privati, alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria. I fossi e gli scoli attigui alle strade comunali e vicinali devono essere mantenuti sfalcati dai frontisti, con asportazione del materiale di risulta.
13. Le nuove alberature dovranno essere costituite da essenze autoctone.
14. Ai fini di una corretta funzionalità ecologica del sistema territoriale e nel rispetto delle indicazioni del seguente art. 1.13, sono oggetto di tutela le formazioni ripariali di origine lungo i corsi d'acqua.

Articolo 1.13 - Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale

1. 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 PGT.
2. Le disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dalla relazione, indirizzi peraltro recepiti nelle disposizioni attuative del DdP, del PdS e del PdR, sono assunte come parte integrante del PGT.
3. Deve sempre essere verificata la posizione delle aree interessate dalla prima variante al PdR, in relazione agli elementi di RER e REP - e REC - per orientare la previsione di mitigazioni e compensazioni - eventualmente in aggiunta a quelle già individuate nello Studio di incidenza - qualora con la organizzazione di cantiere si andassero a compromettere aree interessate da presenza vegetazionale autoctona.
4. Le mitigazioni e compensazioni di natura ecologica dovranno essere il risultato di specifici ed accurati studi di carattere ecologico ed ecosistemico, mirati a valutare la sottrazione di suolo ed altri elementi naturali. Le azioni/opere compensative saranno da eseguire sullo stesso elemento della rete ecologica (corridoi o gangli primari) rispetto alla RER/REP. Per le trasformazioni prossime ai Siti RN2000, si concordino tali azioni con l'Ente gestore, al fine di assicurarne efficacia e non pregiudicare gli habitat tutelati. Ogni modifica proposta con la presente variante si relaziona alla RER, alla REP ed alla REC. Le specie arbustive ed arboree da utilizzare dovranno essere esclusivamente autoctone.

Articolo 1.14- Disposizioni per l'esame paesistico degli interventi sul territorio

1. L'analisi paesistica del territorio comunale viene redatta ai sensi della normativa sovraordinata vigente in materia e desume la metodologia redazionale dagli strumenti urbanistici di livello superiore (Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia).
2. In ordine al principio del maggior dettaglio, la cartografia dell'analisi paesistica del PGT recepisce le componenti del paesaggio differenziate secondo la metodologia consolidata proposta dal PTCP di Brescia e ne adegua dimensione e posizione in relazione all'effettivo stato dei luoghi riconosciuto nella fase di rilevazione in situ. Pertanto, in caso di eventuali discrepanze fra gli elaborati sovraordinati e quelli di livello locale, deve intendersi prevalente quanto segnalato dalle cartografie del PGT.
3. Con riferimento a quanto stabilito al precedente comma del presente articolo, l'assenza o la diversa dislocazione di elementi puntuali rispetto alle carte tecniche del PTCP deve intendersi elemento di approfondimento della tematica ed aggiornamento in relazione allo stato dei luoghi e, pertanto, ai fini pianificatori faranno fede i contenuti di cui alla cartografia dell'analisi paesistica comunale allegata al PGT.
4. L'efficacia del progetto di cui all'analisi paesistica comunale deve dunque avvenire applicando alle componenti del paesaggio (così come differenziate nelle cartografie tecniche allegate al PGT) gli indirizzi normativi omogenei di livello sovralocale, ed in particolare quelli di cui all'allegato 1 alle vigenti NTA del PTCP di Brescia.
5. Gli indirizzi normativi di cui al precedente punto devono intendersi, in ogni caso, in regime di subordine rispetto ad eventuali indicazioni in materia paesistica espressamente formulate per specifici ambiti territoriali programmati dal PdR, dal PdS ovvero per gli Ambiti di Trasformazione del DdP.
6. Diversamente, per gli aspetti di carattere generale o diffuso eventualmente non oggetto di approfondimento nell'analisi paesistica comunale valgono gli indirizzi generali di cui al sopra richiamato allegato 1 alle NTA del PTCP.

7. Ai sensi dell'articolo 35 delle NTA del PTPR, in tutto il territorio comunale i progetti e le opere (ad eccezione di quelle di manutenzione ordinaria) che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi (ad eccezione delle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli) e degli edifici sono soggetti a verifica di inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale e, pertanto, devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico secondo i criteri di cui alla DGR 7/11045 dell'8 novembre 2002 e ss. mm. e ii..
8. Per la valutazione dell'incidenza del progetto si dovrà far fede alle classi di sensibilità paesistica, così come definite nell'omonima cartografia del PGT.
9. In particolare, il progetto dovrà essere valutato in relazione alla classe (o alle classi) di sensibilità paesistica che il PGT attribuisce ai luoghi interessati dall'intervento tramite le cartografie di cui al precedente punto.
10. Nei casi particolari in cui il Comune dovesse richiedere la predisposizione di un Piano paesistico di contesto per la valutazione di progetti specifici, non saranno tendenzialmente ammessi approfondimenti che tendano ad abbassare il valore delle classi di sensibilità così come attribuite dal PGT al sito di intervento.

Articolo 1.15 – Omissis...

Articolo 1.16 - Modalità di attuazione del PGT

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DdP, nel PdR e nel PdS, delle indicazioni e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Il PGT si attua attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e attraverso interventi edilizi diretti, subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale qualora siano necessari adeguamenti degli spazi pubblici ovvero nei casi l'intervento preveda un aumento del peso insediativo.
3. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14, comma 12, della LR 12/05.
4. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del DdP, del PdS e del PdR, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di:
 - ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. ~~27~~ 3, comma 1, lett. f), ~~della LR 12/05 e ss. mm. e ii. del DPR 380/2001;~~
 - tutti gli interventi previsti dal PGT per i quali sia necessario disporre l'adeguamento degli spazi pubblici complementari all'intervento; la convenzione (o l'atto d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione e la cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli spazi pubblici previsti o quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazioni terziarie, turistico-ricettive (di SL superiore a 700,00 mq) e per tutte le attività commerciali di media struttura di vendita di nuovo insediamento, così come definite dalla legislazione in materia di commercio;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per la destinazione residenziale, di SL superiore a 700,00 mq;
 - nuova edificazione, ampliamento o ristrutturazione con o senza cambio di destinazione d'uso, cambio di destinazione d'uso senza opere per destinazione produttiva con SL di progetto maggiore a 1.000,00 mq; la suddivisione in lotti di complessi industriali può aver luogo mediante provvedimento convenzionato per assicurare adeguate condizioni di viabilità, sosta e di mitigazione ambientale.

Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato come indice edilizio DF, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera ST, trasformandosi quindi in indice di Densità Territoriale (DT), al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
5. In via generale, sono soggetti a Piano Attuativo, in luogo del Permesso di Costruire convenzionato, gli interventi che necessitano o prevedono opere di urbanizzazione ovvero la realizzazione e/o adeguamento della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. E' comunque fatta salva la possibilità, per l'Amministrazione, attraverso apposita deliberazione motivata della Giunta comunale, di fornire all'Ufficio comunale competente indirizzi in merito.
6. I Piani Attuativi(e loro varianti) conformi alle previsioni del PGT sono approvati ai sensi dei disposti di cui all'art. 14 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

7. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire, ovvero altro titolo equipollente, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
8. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 dell'art. 5 della LR 31/2014, si applicano le norme transitorie previste dal medesimo art. 5.
9. Per i titoli abilitativi rilasciati antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti Norme per i quali non sia stata presentata dichiarazione di fine lavori si intendono confermate le previsioni in essi contenute fino al termine delle opere. In caso di decadenza del titolo abilitativo originario, i contenuti dello stesso s'intendono in ogni caso recepiti nel presente strumento urbanistico.

Articolo 1.17 - Permesso di Costruire convenzionato

1. Il Permesso di Costruire convenzionato, oltre a quanto in precedenza stabilito, è obbligatorio in tutti i casi espressamente indicati dalla presente normativa, ai sensi dell'art. 10, comma 2, e 14, comma 1-bis, della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
2. La convenzione (o l'atto unilaterale d'obbligo) disciplina l'intervento nella sua unitarietà e prevede la realizzazione, la cessione e/o l'asservimento all'uso pubblico o l'eventuale parziale o totale monetizzazione della quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti o di quelli necessari per il migliore inserimento degli edifici nel contesto urbano circostante.
3. Il testo della convenzione deve essere oggetto di specifica ai sensi del comma 1-bis dell'art. 14 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..
4. Sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato, previa Deliberazione dell'Organo comunale competente, tutti gli interventi (nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, ecc....) aventi ad oggetto la destinazione finale strutture ricettive alberghiere e non alberghiere di cui alla Legge Regionale 1 ottobre 2015, n. 27 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo" e ss. mm. e ii.; il progetto deve valutare, nella sua complessità, le specificità dell'esercizio alberghiero, dell'immobile ed del contesto urbanistico in cui è collocato, con particolare riguardo alle urbanizzazioni.

Articolo 1.18 - Contributo alle urbanizzazioni

1. Ai sensi dell'art. 12 del DPR 380/01, qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri Organi tecnici, in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere prevista la cessione gratuita d'aree o l'asservimento d'uso pubblico per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione vigenti. In tale caso, il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento degli impianti urbanizzativi, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.
2. Per grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) si intende la mancanza o l'insufficienza della rete stradale, dei parcheggi pubblici ovvero l'insufficienza delle seguenti infrastrutture a rete:
 - acquedotto;
 - fognatura;
 - rete energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete del gas.

Articolo 1.19 - Destinazioni d'uso

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti Norme per l'area o per l'edificio.
2. Per ciascuna destinazione d'uso principale valgono le seguenti articolazioni, con la precisazione che l'elenco seguente non ha valore esaustivo; l'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità con le prestazioni del sistema. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima dell'adozione del PGT, per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo vale la destinazione d'uso indicata nello stesso.
3. Ai sensi dell'art. 51 della LR 12/05 e ss. mm. e ii., è principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

4. **Residenza:** consiste nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali alla residenza. È costituita, sostanzialmente, da residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, case per studenti, case per pensionati.
Sono previste anche le seguenti categorie:
- residenza extra agricola: sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.). Le strutture residenziali di nuova costruzione possono essere ubicate in ambiti territoriali specificamente destinati a tale uso ovvero in altri ambiti come residenze di servizio, fatte salve le edificazioni residenziali esistenti come regolamentate dalle presenti Norme;
 - casa di villeggiatura (residenza temporanea): sono gli alloggi destinati alla permanenza temporanea di persone a scopo turistico o di villeggiatura;
 - servizio di ospitalità bed & breakfast: attività saltuaria svolta da privati che utilizzano parte della loro abitazione di residenza per offrire un servizio a conduzione familiare di alloggio e prima colazione.
5. **Attività agricole:**
- residenza agricola: sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola;
 - esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamenti, attività agrituristiche (come definite dall'art. 2 della LR 10/07 e ss. mm. e ii.), fattorie didattiche;
 - abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti;
 - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture legate ad attività agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
 - allevamenti zootecnici di carattere familiare: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
 - allevamenti zootecnici non intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene;
 - allevamenti zootecnici intensivi: come definiti dal Titolo III, cap. 10 del Regolamento Locale d'Igiene.
6. **Attività produttive:**
- fabbriche e officine, inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
 - magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
 - costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
 - costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo, che non hanno i requisiti dell'attività agricola;
 - attività di autotrasporto, comprese officine di manutenzione, depositi, piazzali per la custodia degli automezzi;
 - distributori di carburante: le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, autolavaggi, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti;
 - asili nido aziendali, sino ad un massimo del 15% della SL ammissibile e comunque non oltre 500,00 mq, da vincolare come pertinenza alla costruzione principale con atto trascritto;
 - attività estrattive: consistono nell'estrazione dal sottosuolo di materie prime e loro prima lavorazione e commercializzazione; lo svolgimento dell'attività estrattiva è correlato alle relative determinazioni regionali e provinciali in materia e mantengono efficacia in relazione alle predette determinazioni;
 - residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 150,00mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.
7. **Attività terziarie:**
- attività commerciali: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, alimentari e non alimentari, centri commerciali, commercio all'ingrosso, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di

commercio;

- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili);
- esercizi che esercitano l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione regionale in materia;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato; l'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili autonome, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei nuclei antichi e dei quartieri residenziali; queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:
 - produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 - riparazione beni di consumo, quali ad esempio: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, autoveicoli leggeri e motocicli, strumenti di precisione, rilegatoria;
 - servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, palestre e centri fitness, laboratori fotografici;
- attività turistico-ricettive: si rimanda ai disposti della LR27/2015 e ss. mm. e ii. ("Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo");
- attività ricettive-ristorative (pubblici esercizi): ristoranti, trattorie, bar, birrerie, pub, locali per pubblico spettacolo;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso;
- centri di telefonia fissa (phone center);
- residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali; gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta; tali residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 150,00mq di SL; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità; le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dall'unità principale.

8. Infrastrutture e attrezzature della mobilità:

- strade;
- parcheggi.

9. Strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero:

- attrezzature religiose (ad es. chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto, cimiteri);
- attrezzature per l'istruzione (ad es. scuole dell'obbligo);
- attrezzature socio-culturali (ad es. centri civici, auditorium, biblioteche, asili nido, scuole materne, case di riposo, residenze protette, distretti sanitari);
- attrezzature sanitarie e socio-assistenziali (ad es. centri socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie);
- attrezzature amministrative e servizi di pubblica utilità (ad es. municipio, poste);
- attrezzature sportive (ad es. centri sportivi, aree attrezzate);
- attrezzature per la ricettività e l'ospitalità lungo i percorsi rurali e di interesse naturalistico-paesaggistico;
- impianti tecnologici;
- aree ed allestimenti per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

10. Attività funebri: le attività e servizi di cui all'art. 8 della LR 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. 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. Le

sale del commiato di cui all'art. 4 della LR 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.

11. **Disposizioni particolari per le abitazioni:** in tutto il territorio comunale, gli interventi edilizi in edifici esistenti o di nuova esecuzione, anche nel caso in cui 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.

Articolo 1.20 - Mutamenti di destinazioni d'uso senza opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie sono normati dagli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii..

Articolo 1.21- Mutamenti di destinazioni d'uso con opere

1. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono sottoposti al medesimo provvedimento (Permesso di Costruire - o titolo equipollente -, Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo) a cui sono sottoposte le relative opere, ai sensi degli artt. 51 e 52 della LR 12/05 e ss. mm. e ii.
2. Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:
- all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco la dovuta quota di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, lo stesso potrà essere interamente monetizzato; in questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SL maggiori di 400,00 mq;
 - in zone diverse dai Nuclei di Antica Formazione, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per le quote rimanenti di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il Comune potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità dell'art.46 comma 1 lettera a) della LR 12/05 e s.m e i.; in casi di comprovata impossibilità di reperimento della quota dovuta di parcheggi pubblici e valutato l'interesse generale, strategico e/o sociale dell'intervento proposto, è possibile concedere la monetizzazione di tale quota in base a specifica Delibera di Giunta Comunale, previa relazione del responsabile del servizio relativa alla compatibilità di quanto proposto con il PdS.

Articolo 1.22 - Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

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, di Piano urbanistico attuativo o di Permesso di Costruire convenzionato, pur mantenendosi all'interno delle fasce d'arretramento e di rispetto stradale, qualora individuate. In casi particolarmente complessi dove la progettazione delle infrastrutture deve essere necessariamente approfondita, il Piano individua l'indicazione dello sviluppo lineare del tracciato funzionalmente alla definizione di idonee fasce di salvaguardia. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme.

2. Eventuali precisazioni, integrazioni o modificazioni esecutive del tracciato che siano mantenute all'interno delle previste fasce di rispetto stradale, ovvero delle fasce di salvaguardia specificamente individuate negli elaborati operativi di Piano, non comportano necessità di variante alle disposizioni del PdS o del PdR. Tali fasce di salvaguardia decadono conseguentemente alla realizzazione dell'infrastruttura, subentrando i disposti di cui al Codice della Strada. Nelle more della vigenza delle predette fasce di salvaguardia, le aree ivi ricomprese non sono edificabili, ma restano funzionali alla determinazione delle possibilità edificatorie secondo l'applicazione degli indici di cui alle singole tipologie degli ambiti urbanistici.
3. A completamento di ogni intervento sulla rete stradale, devono essere realizzate tutte le opere necessarie al ripristino dei luoghi interessati dai lavori ed 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 ed arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "Indirizzi e norme di tutela".
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria delle pavimentazioni stradali eseguiti dall'Ente comunale devono essere preceduti da una preventiva concertazione con le società erogatrici di pubblici servizi, allo scopo di concordare eventuali concomitanti interventi sulle sottostanti reti dei servizi tecnologici canalizzati, al fine di prevenire successive brecce nelle nuove pavimentazioni eseguite.
5. In esito alle risultanze di detta concertazione, l'Ente comunale potrà vietare, per la durata di non più di anni cinque, interventi di manomissione delle nuove pavimentazioni, se non per casi di comprovata imprevedibile urgenza.
6. La realizzazione di recinzioni e altri manufatti è subordinata al rispetto delle disposizioni contenute negli artt. 16 e 18 del DL 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e dell'art. 24 del DPR 16 settembre 1996, n. 610 e successive modifiche e integrazioni.
7. E' vietata la costruzione di cinte realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...).
8. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica e di interesse pubblico, dovrà essere rigorosamente rispettata la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 1.23 - Spazi pertinenziali a parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali devono essere *oggetto di atto di vincolo di pertinenzialità* e integralmente reperiti, qualora non diversamente indicato nelle specifiche norme di ambito o comparto, in caso di nuova costruzione o ricostruzione assimilata a nuova costruzione e qualora si sostituisca una destinazione con un'altra per la quale si richieda una maggiore quantità di parcheggi. Nelle operazioni di ristrutturazione senza cambio di destinazione le opere saranno volte al recupero delle pertinenze subordinatamente alle ragionevoli possibilità offerte dalla situazione dell'edificio e del lotto. Nelle operazioni di ampliamento vanno reperite maggiori pertinenze corrispondenti alla parte ampliata. *All'atto della richiesta del titolo edilizio, qualora non sia dimostrabile l'esistenza delle pertinenzialità di cui al presente articolo per la parte esistente, queste dovranno essere reperite nella totalità.*
2. Tali parcheggi pertinenziali possono essere ricavati, nel sottosuolo o sopra suolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività commerciali e di servizio d'interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari d'affluenza. La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti Norme. I parcheggi si devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio, con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio, escludendo dal computo gli accessi, le strade interne e le rampe. Per superficie di parcheggio s'intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione di almeno ~~15,00~~ 16,00 mq (5,70 m x 2,80 m), ovvero di ~~10,00~~ 14,00 mq (5,60 m x 2,50 m) nel caso di parcheggi in linea. Sono ammessi, ai sensi delle norme vigenti in materia, autorimesse collettive a gestione privata.
3. I parcheggi e le autorimesse di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato. Nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate in spazi non contigui all'intervento, *comunque non oltre mt. 200 di raggio da questo (salvo deroga sindacale)*, purché accessibili dalla pubblica via e purché il richiedente ne dimostri la disponibilità.
4. Le quantità pertinenziali sono così determinate:
 - **residenza:** ogni alloggio con SL inferiore/uguale a mq 60,00 deve disporre di almeno un posto auto; con SL superiore a mq 60,00 deve disporre di almeno due posti auto. Tali quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (ristrutturazione edilizia, nuova

costruzione, ristrutturazione urbanistica), 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;

- **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 SL complessiva 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. Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica) e di modificazione della destinazione d'uso;
 - **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 SL complessiva; e comunque di almeno un posto auto. Dette quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica) e di modificazione della destinazione d'uso. *Gli esercizi ristorativi posti all'interno di strutture ricettive, ma aperti ad un pubblico anche diverso da quello ospite di queste ultime, devono garantire parcheggi pertinenziali, nella misura minima sopra definita, autonomi ed aggiuntivi rispetto alle quote connesse alle attività ricettive.*
5. 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.~~

Articolo 1.24 - Volumi accessori o pertinenze

1. Per volumi accessori o pertinenze s'intendono quei vani, aperti o chiusi, a stretto servizio dell'edificio, non abitabili e che non abbiano caratteristiche di abitabilità, privi cioè di impianti tecnologici di tipo residenziale ad esclusione dell'impianto elettrico, realizzati sia esternamente all'edificio principale che allo stesso aderenti, con destinazione esclusiva quali ad esempio: box auto, ripostigli, legnaia, pensiline e deposito attrezzi da giardino.
2. I volumi accessori o pertinenze devono essere inquadrati architettonicamente in modo armonioso con il contesto edilizio di riferimento ed essere rifiniti decorosamente con gli stessi materiali della costruzione principale o con questi compatibili. Le legnaie e i depositi attrezzi dovranno rispettare quanto indicato al co. 44 dell'art. 1.7.
3. Negli ambiti territoriali interni al perimetro del Tessuto urbano consolidato (TUC) come individuato dalle tavole del Pdr è ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali, ma a loro collegati, quali pertinenze, destinati all'uso di legnaia, *sauna, bagno turco, idromassaggio, gazebo*, 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...). La possibilità di realizzare legnaie, secondo le indicazioni del presente articolo, è estesa anche ai fabbricati di cui al successivo art. 4.31.
4. Nei Centri Storici e Nuclei di Antica Formazione è ammessa la sola realizzazione di legnaie, purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati del contesto.
5. (Omissis..)
6. (Omissis..)
7. Le *saune, i bagni turchi, gli idromassaggi, i gazebo, le serre* ed i padiglioni a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali non possono disporre di SCOP superiore al 10% della SCOP del fabbricato di cui sono pertinenza e di altezza media interna superiore a m 2,30.
8. Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...) non possono disporre di superficie superiore a mq 2,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.
9. Dette costruzioni accessorie di servizio sono escluse dal computo della SL 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, del rapporto di verde profondo prescritto, nonché delle disposizioni generali afferenti alla

salvaguardia della permeabilità della rete ecologica. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie qualora, nel medesimo lotto edificabile, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni accessorie.

10. Fatto salvo quanto previsto dal co. 44 dell'art. 1.7, 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.
11. ~~bis~~ Le pensiline, tettoie realizzate su un solo fronte, aperte su tre lati, che non sporgano per più di 5 mt. a servizio dei locali ricettivi e di ristorazione.
11. ~~bis~~ 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.
12. *Non è ammesso il collegamento diretto fra le superfici lorde e le superfici accessorie relative a cantine e spa/aree relax.*

Articolo 1.25 - Norme urbanistiche per gli insediamenti commerciali

1. Gli esercizi commerciali al dettaglio sono così classificati ai sensi dell'art. 4, comma 1 del Dlgs 114/98:
 - esercizio di vicinato: un esercizio avente SV non superiore a 150 mq;
 - media struttura di vendita: un esercizio avente SV compresa fra i 151 mq ed i 1.500 mq;
 - grande struttura di vendita: un esercizio avente SV superiore a 1.500 mq;
 - centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 4 del Dlgs 114/98 e ss. mm. e ii.;
 - autosaloni, mobilifici ed esposizioni merceologiche: gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente rimovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili); la SV di tali esercizi è computata nella misura di 1/8 della SL, pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel PdS, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione: 100% sulla SV e 30% sulla restante SL.
2. La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. Tale procedura si applica anche in caso di interventi non soggetti a Permesso di Costruire: in tal caso la comunicazione di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'art. 7 del Dlgs 114/98 e della legge 662/96 o dell'art. 24 della legge 47/85.
3. Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, senza separazione dei locali, la SV è calcolata nella misura di 1/2 della SL complessiva utilizzata; pertanto si applica la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinati nel PdS, differenziati in corrispondenza di tale ripartizione.
4. In tutti i locali in cui alla data di adozione del presente PGT siano autorizzate medie strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere ed il subingresso di terzi. La sostituzione con altre attività commerciali al dettaglio (senza subingresso) è consentita a condizione che si tratti del medesimo settore merceologico (alimentare o non alimentare). E' altresì ammesso l'ampliamento della SV fino ai limiti della media struttura definiti per quello specifico ambito, previo adeguamento dei servizi pubblici.
5. Si rimanda, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, a quanto riportato ~~nella DGR n. 8/8905 del 27/01/2009 e nella DGR 1193 del 20/12/2013~~ *nelle norme e nelle emanazioni vigenti in materia.*

Articolo 1.26 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Il PGT prescrive fasce di rispetto o di arretramento o vincoli all'edificazione che producono limitazioni all'utilizzo delle aree edificabili in relazione a:
 - infrastrutture della viabilità;
 - cimiteri;

- pozzi e/o sorgenti per acqua ad uso idropotabile;
- reticolo idrico minore;
- elettrodotti;
- impianti per il trasporto a fune;
- aree percorse dal fuoco.

Le aree inedificate ricomprese in tali fasce dovranno essere sistemate preferibilmente a verde. Qualora tali fasce di rispetto interessassero zone edificabili, la relativa superficie è computata ai fini del calcolo dell'edificabilità ammessa. All'interno di tali fasce è ammessa l'attività agricola, così come disciplinata dalle presenti Norme.

2. Gli edifici eventualmente esistenti all'interno di tali zone in contrasto con le prescrizioni di seguito riportate possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza incremento di SL, salvo che per gli adeguamenti igienici e tecnologici. In caso di comprovata necessità e di interesse pubblico e fatte salve le indicazioni specifiche di cui ai successivi commi, previa autorizzazione, se richiesta, degli Enti competenti, può essere concessa la costruzione di:
 - marciapiedi, spazi pedonali, piste ciclabili;
 - parcheggi con relative corsie di accesso;
 - cabine di trasformazione della rete elettrica e del gas;
 - nuove strade;
 - opere necessarie all'accesso e alla sosta pedonale e veicolare;
 - ampliamenti ed adeguamenti stradali;
 - impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.
3. **Infrastrutture della viabilità:** oltre a quanto graficamente individuato dal PGT, devono essere rispettate le distanze previste dal Codice della Strada e dal Regolamento Viario dell'Assessorato ai Lavori Pubblici e Viabilità della Provincia di Brescia. In tali fasce, *che ai sensi delle norme in vigore costituiscono le aree preferenziali per gli interventi di potenziamento e adeguamento delle infrastrutture viarie*, non è consentita alcuna nuova edificazione, né fuori terra, né sotto terra ad esclusione degli adeguamenti stradali, della realizzazione di piste ciclo-pedonali e pertinenze stradali e di parcheggi pubblici o asserviti all'uso pubblico. All'interno del perimetro del Centro Abitato le distanze dal confine stradale da rispettare per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione ed ampliamento sono quelle previste dal PGT. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 26 del Regolamento attuativo del nuovo codice della strada (DPR 495/92).
4. **Cimiteri:** all'interno degli ambiti individuati sulle tavole grafiche del PGT (fascia di rispetto cimiteriale) sono ammessi gli interventi previsti dalla legislazione vigente in materia. Per gli edifici esistenti collocati all'interno della fascia cimiteriale sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della L. 166/02, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ampliamento nella percentuale massima del 10% della SL esistente. La costruzione di cappelle gentilizie per sepolture private, all'esterno dell'area cimiteriale, è vietata in tutto il territorio comunale.
5. **Pozzi e sorgenti per acqua ad uso idropotabile:** si rimanda al successivo art. 1.27.
6. **Reticolo idrico minore:** si rimanda alla normativa dello studio del Reticolo Idrico Minore e alla tavola Carta dei vincoli dello studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.
7. **Elettrodotti:** devono essere rispettate le distanze previste dalla L. 36/01, dal DPCM 08/07/2003 e dal DM 29/05/2008. 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 DM 28 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti" e successive modifiche e integrazioni. La dismissione della linea elettrica comporta la conseguente decadenza della fascia di rispetto.
8. **Impianti per il trasporto a fune:** nelle aree comprese entro le predette fasce, misurate dai sostegni della linea per una larghezza pari a m 10,00 su ogni lato, devono essere rispettate le prescrizioni previste dal DPR 11 luglio 1980, n. 753 e ss. mm. e ii., e dalla Legge Regionale 4 aprile 2012, n. 6, integrazioni e disposizioni attuative e dalla LR 14 luglio 2009, n. 11, e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative. Nel rispetto della normativa di settore, previo parere dell'ente gestore dell'impianto, possono essere ammessi locali interrati e/o seminterrati, nonché può essere autorizzata la riduzione della fascia di rispetto di massimo 2,00 m, riducendola a 8,00 m per lato.
9. **Aree percorse dal fuoco:** nelle aree boschive e sui pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353, "Legge-quadro in materia di incendi boschivi", e ss. mm. e ii.. L'individuazione di tali aree è definita dalle specifiche delibere comunali di merito.

Articolo 1.27- Classi di fattibilità geologica ed invarianza idraulica

1. Ai sensi dell'art. 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 DdP del PGT; ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b), della medesima LR - 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 PdR.
2. 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 allegando alle presenti Norme - per farne parte integrante e sostanziale - gli elaborati grafici e testuali vigenti costituenti l'analisi in parola.
3. Le disposizioni discendenti dall'analisi sulla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT sono sempre prevalenti sulle previsioni di Piano. Pertanto, le disposizioni di cui alle presenti Norme sono sempre integrate da quelle discendenti dalle norme geologiche di attuazione, con particolare riferimento alle norme per la fattibilità geologica per le azioni di Piano.
4. Ai sensi del Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7, "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della LR 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)", pubblicato sul BURL n. 48, suppl. del 27 Novembre 2017, costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del PGT gli elaborati finalizzati all'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo.
5. Salvo quando diversamente sancito dagli elaborati operativi dell'analisi di cui al precedente comma, non sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica gli interventi che comportano la demolizione parziale, esclusa quella fino al piano terra, e la ricostruzione o il ripristino o la sostituzione o la modifica o l'inserimento di elementi costitutivi che non comportano una maggiore superficie della proiezione sul suolo del filo esterno dell'edificio.
6. Sono soggetti ai requisiti di invarianza idraulica:
 - gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento degli edifici;
 - gli interventi sugli edifici comportanti demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente alla trasformazione;
 - gli interventi di riassetto, adeguamento, allargamento di infrastrutture viarie già presenti sul territorio, ovvero quelli relativi a nuove sedi stradali o di parcheggio, con riferimento alle componenti che comportino una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'impermeabilizzazione (le corrispondenti misure di invarianza idraulica e idrologica sono da calcolare in rapporto alla superficie interessata da tali interventi).
7. Fino all'approvazione del documento semplificato del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 del RR 7/2017 ed al suo recepimento ai sensi del comma 5 del medesimo articolo, tutti gli interventi subordinati al rispetto dei disposti di cui al RR 7/2017 ai sensi - in particolare - dell'art. 3 dello stesso dovranno essere integrati con la documentazione di cui all'art. 6 del Regolamento medesimo, nonché rispettarne le procedure autorizzative.
8. Ai sensi dell'Allegato C "Elenco dei Comuni ricadenti nelle aree ad alta, media e bassa criticità idraulica, ai sensi dell'art. 7 del regolamento" del RR 7/2017, tutto il territorio amministrativo del Comune di Ponte di Legno rientra in Area C, ovvero a bassa criticità idraulica. Ad ogni modo, ai sensi degli articoli 7 e 10, comma 5, del RR 7/2017, gli Ambiti di Trasformazione e gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa contenuti nel PGT sono soggetti alle disposizioni previste dal Regolamento per le aree A (alta criticità idraulica).
9. Per tutte le aree inserite nelle diverse classi di fattibilità sono comunque richieste le indagini previste dal D.M. 17 gennaio 2018 (Aggiornamento delle "Norme Tecniche per le Costruzioni").

Articolo 1.28 - 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 turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, attività commerciali-direzionali e terziarie, attività produttive, compresi i depositi, strutture per 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 [al D/lgs 101/2020](#) e 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.

Articolo 1.29 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

1. Per gli spazi che godono delle condizioni descritte dall'art 63 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. è consentito il recupero a fini abitativi, anche nelle fasce di rispetto delle strade comunali, nel rispetto delle disposizioni seguenti.
 - 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 percepibilità; tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
 - 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.
 - Per quanto attiene alla dotazione di parcheggi privati devono essere rispettate le disposizioni di cui al precedente art. 1.23 delle presenti Norme.
 - Tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 64 della LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
 - la sopraelevazione di un fabbricato, posto a una Dc inferiore a quando indicato nelle norme specifiche per l'ambito territoriale nel quale questo ricade, è ammessa solamente nel caso di formale accordo tra le proprietà, nel rispetto comunque della Dc.
2. Per i sottotetti degli edifici esistenti interni al tessuto urbano consolidato, ad esclusione di quelli ubicati in zona A, nel rispetto dei parametri di altezza, distanza dei confini e dai fabbricati è ammesso realizzare unità abitative anche attraverso modificazioni delle quote di gronda e colmo esistenti, purché l'impostazione della nuova copertura sia ad altezza inferiore, o uguale, a 2,55 m rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio. L'ammissibilità di tali interventi, che non si configurano come capacità insediativa aggiuntiva ai fini della verifica degli indici di zona urbanistica, è subordinata al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

Articolo 1.30 – Obiettivi quantitativi e temporali del PGT ed incentivazione premiale

1. In tutte le aree del tessuto urbano consolidato ed in tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, ad eccezione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale *o in base a progetti diversi di iniziativa del Comune*, è ammessa l'edificabilità esclusivamente ai fini turistico-ricettivi, in applicazione degli indici e dei parametri delle rispettive Norme di zona. L'edificazione *ex novo* di destinazioni diverse da quella turistico-ricettiva è ammessa solo a mezzo dei meccanismi di incentivazione premiale di cui ai successivi commi, salvo quanto previsto ai successivi commi 9 e 10 del presente articolo.
2. In attuazione degli indirizzi del DdP come esplicitati dal capitolo 3.3 del documento “Indirizzi”, il PdR 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 PdR per ogni singolo ambito elencato al comma 4 del successivo art.4.7. Il limite quantitativo è stabilito al successivo comma 5. Si richiama il regolamento comunale approvato con DCC n. 23 del 19/05/2017 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.
3. 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. Successive varianti che non riguardino specificatamente le presenti disposizioni non comporteranno una nuova decorrenza di tale termine temporale.
4. Entro tale termine il comune verifica lo stato di attuazione del limite quantitativo posto per ogni singolo ambito.
5. (Procedimento d'incentivazione premiale degli interventi volto a favorire il miglioramento dell'offerta di ricettività turistica) In ordine agli obiettivi ed alle politiche territoriali strategiche del DdP del PGT, la realizzazione di nuove attività ricettive o la riqualificazione/ampliamento di quelle esistenti potrà godere del procedimento premiale d'incentivazione degli interventi di seguito descritto. Il procedimento disciplina la possibilità di realizzare interventi con destinazioni d'uso diverse, per i quali la maggiore onerosità indotta dalla realizzazione delle strutture ricettive è compensata dalla possibilità di realizzare destinazioni d'uso che consentano, mediante la vendita, un rapido ritorno economico di una parte dell'investimento, quale la residenza turistica (seconda casa). Il procedimento premiale d'incentivazione degli interventi si attua, per mezzo dello specifico Regolamento comunale d'attuazione, sostanzialmente attraverso due diverse modalità:
 - a) gli interventi edificatori di tipo ricettivo negli Ambiti di Trasformazione individuati nel DdP e quelli negli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva del tessuto urbano consolidato, come individuati nella tavola del Regime dei suoli del PdR, sviluppano il procedimento premiale all'interno degli ambiti stessi, anche mediante convenzionamento contestuale di più ambiti;
 - b) gli interventi edificatori di tipo ricettivo ubicati nel TUC ma fuori dagli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva, sviluppano il procedimento premiale attraverso il registro premiale d'incentivazione degli interventi (RPI) meglio descritto in seguito. La realizzazione di nuova edificabilità, nel quinquennio successivo all'approvazione del PGT, avrà anche limitazioni quantitative pari a 150.000 mq di superficie agricola trasformabile, da utilizzare esclusivamente entro i confini degli ambiti di trasformazione individuati nel DdP. Per detti interventi d'attuazione degli ambiti di trasformazione l'Ente comunale dovrà definire le priorità, anche al fine della migliore razionalizzazione nella realizzazione sinergica dei servizi pubblici necessari (viabilità, reti tecnologiche, parcheggi, ecc...). Ugualmente nel PdR è stato definito un analogo limite di edificabilità nel quinquennio, pari a 100.000 mc, la cui modalità di attuazione è declinata dal presente articolo. Nel DdP e nel PdR non potranno essere realizzati interventi edilizi diversi dalla realizzazione di attività turistico-ricettive, se non preceduti da interventi di nuova costruzione destinati ad attività turistico-ricettive o riqualificazione/ampliamento delle stesse attività già esistenti; limitatamente per le abitazioni principali dei residenti. Solo a detti interventi edilizi potrà essere concesso, in misura differenziata rispetto alla tipologia dell'attività turistico-ricettiva, alla sua localizzazione, qualità, ecc..., la premialità incentivante.
6. Il Regolamento comunale approvato con DCC n. 23 del 19/05/2017, tenuto conto della realizzazione sinergica dei servizi pubblici necessari, disciplina le modalità di gestione del processo d'incentivazione premiale nelle sue diverse forme di attuazione; definisce i limiti quantitativi massimi compatibili in ogni singola zona del PdR in cui è consentita la realizzazione d'interventi turistico-ricettivi; definisce infine le differenti misure della premialità concessa in base alla tipologia, qualità in termini ricettivi, energetici, ecc. nonché di collocazione sul territorio delle strutture ricettive e definirà criteri e contenuto delle convenzioni obbligatorie. La LR 16 luglio 2007, n. 15 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo” e ss. mm. e ii. distingue le attività ricettive alberghiere, declinabili in due sottocategorie, da quelle non alberghiere. Le attività alberghiere vengono definite dagli articoli 22 e 23 della normativa regionale in due categorie principali: alberghi (comma 2a) e residenze turistico-alberghiere (comma 2b). L'art. 23 declina, oltre agli

alberghi di tipo tradizionale, le altre tipologie alberghiere: 1.a motel, 1.b) villaggio albergo, 1.c) albergo meublè o garni, 1.d) albergo-dimora storica, 1.e) albergo-centro benessere, 1.e-bis) albergo diffuso. L'art. 32 disciplina le attività ricettive non alberghiere in: 3.a) casa per ferie, 3.b) ostelli per la gioventù, 3.c) strutture alpinistiche (rifugi alpinistici, rifugi escursionistici, bivacchi fissi), 3.d) esercizi di affittacamere, 3.e) case e appartamenti per vacanza, 3.f) bed & breakfast. Le attività di cui ai punti 3.d) e 3.f), trattandosi di attività sostanzialmente complementari della residenza, non sono state ritenute ammissibili al procedimento d'incentivazione premiale; le attività di cui al punto 3.c), considerata la loro particolare natura sono state ritenute equiparabili a servizi d'uso pubblico e pertanto egualmente escluse. Detto Regolamento comunale, che può escludere talune tipologie ricettive dal processo d'incentivazione premiale, è redatto sulla base dei seguenti criteri:

a) negli Ambiti di Trasformazione del DdP e negli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva del PdR, la destinazione d'uso principale ammessa è l'attività ricettiva alberghiera di tipologia 1 (alberghi) e l'attività ricettiva alberghiera di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere). Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono: residenza turistica (seconda casa); residenza continuativa (prima casa) in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso dalla specifica norma dell'ambito di trasformazione; attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a casa per ferie, 3.b ostelli per la gioventù, 3.e case e appartamenti per vacanza); altre attività complementari (attività di ristorazione e ristoro, attività commerciali, ecc...). La realizzazione di volumi con destinazione d'uso complementare è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

b) Nel TUC al di fuori degli Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva, l'accesso al registro premiale di incentivazione è ammesso in ragione degli interventi edilizi ed urbanistici di nuova realizzazione (mediante edificazione o cambio d'uso di edifici esistenti), di ristrutturazione e di riqualificazione di strutture a destinazione ricettiva alberghiera e non alberghiera (Tipologia 1, 2 e 3), nel rapporto massimo di 1 mc a destinazione non ricettiva ogni 1 mc a destinazione ricettiva.

7. (Registro premiale d'incentivazione degli interventi edilizi ed urbanistici) L'Ente comunale, al fine di attuare il processo d'incentivazione premiale degli interventi edilizi ed urbanistici a carattere turistico ricettivo descritto, nonché il "bonus" per l'abitazione principale per i residenti di cui al precedente comma 6 ha istituito il registro premiale di incentivazione degli interventi edilizi ed urbanistici (RPI) con DCC n. 23 del 19/05/2017. Attraverso tale registro, l'Ente comunale regola la concessione delle premialità ammesse sotto forma di diritti edificatori ed esercita un costante e specifico monitoraggio del consumo di suolo compiuto e della volumetria costruita nel TUC. I diritti edificatori sono concessi:

a) per costruire abitazioni principali dei residenti;

b) in ragione di interventi edilizi che prevedano nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e riqualificazione di edifici esistenti, volti a realizzare strutture a destinazione ricettiva alberghiera e non alberghiera (tipologia 1, 2 e 3);

c) a compensazione di cessioni di immobili al Comune da parte di privati proprietari e/o di interventi relativi ad opere pubbliche realizzate da attuatori privati;

i diritti edificatori di cui alla lettera a) sono attribuiti da apposita convenzione, in cui dovrà essere imposto al fabbricato il vincolo di destinazione ad "abitazione principale per residenti", con verifica dei requisiti soggettivi dei richiedenti. I criteri e le modalità d'individuazione dei soggetti idonei ad ottenere l'attribuzione di detti diritti edificatori, i termini e le condizioni del vincolo, nonché la disciplina degli avvicendamenti di detti diritti e di quanto edificato in forza degli stessi, saranno determinati con apposito successivo regolamento comunale. I diritti edificatori di cui alla lettera b) possono essere utilizzati per realizzare nuovi edifici ovvero per ampliare quelli esistenti, da localizzare negli ambiti di potenziale trasformazione individuati dal DdP o nelle specifiche zone compatibili individuate dal PdR. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto degli indici di edificabilità massima, delle destinazioni d'uso ammesse e delle altre prescrizioni urbanistiche riferite all'ambito d'intervento; è ammessa invece la possibilità di deroga alle regole che stabiliscono il rapporto tra destinazione d'uso principale e destinazione d'uso complementare. I diritti edificatori di cui alla lettera b) sono rappresentati da un certificato, sono utilizzabili e trasferibili in modo unitario o frazionato. I criteri e le modalità di attribuzione, nonché la disciplina dei diritti e dei certificati che li dimostrano, sono determinati da apposito Regolamento comunale approvato con DCC n. 23 del 19/05/2017. Tutti i diritti premiali formalmente acquisiti dai richiedenti potranno essere utilizzati una sola volta, per la realizzazione delle destinazioni d'uso consentite. La concessione di diritti premiali non potrà mai superare, come già sopra ricordato, la quantità di consumo di suolo programmata dal DdP nel quinquennio e l'edificabilità massima realizzabile in ciascun ambito di potenziale trasformazione individuato. Ugualmente, la concessione di diritti premiali non potrà mai superare l'edificabilità massima programmata dal Piano nel quinquennio, declinata nelle singole zone territoriali individuate come vocate. L'Amministrazione comunale esercita pertanto un

costante specifico monitoraggio (almeno biennale) degli interventi relativi alle attività turistico ricettive realizzate, del consumo di suolo compiuto, dell'edificabilità eseguita nel T.U.C. e conseguentemente dei diritti premiali concessi e successivamente utilizzati, determinando la rimanenza di quelli concedibili nel quinquennio.

8. Nel rispetto dei disposti di cui al precedente comma 1, in tutti gli ambiti edificabili del territorio comunale, ~~ad eccezione dei Centri Storici (Nuclei di Antica Formazione)~~, è *concesso un volume* ~~ammesso un ampliamento~~ una tantum fino a 600 mc in aggiunta alla potenzialità edificatoria massima computata in applicazione degli indici di zona, nei seguenti casi:

- *per i mappali (o raggruppamento di mappali), aventi una superficie di almeno 500 mq, che hanno già espresso la loro volumetria;*
- per edifici esistenti insistenti su lotti saturi;
- per gli immobili regolarmente autorizzati che abbiano utilizzato tutta la potenzialità edificatoria disponibile;
- per gli immobili in fase di realizzazione, regolarmente autorizzati, non ancora completati che abbiano utilizzato tutta la potenzialità edificatoria disponibile.

Tale possibilità è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il paesaggio, che potrà eventualmente sancire l'inapplicabilità della presente norma generale in relazione ai singoli casi.

Le concessioni incrementalì una tantum sopra definite possono essere eventualmente cumulabili a seconda delle fattispecie e delle casistiche.

9. Nel rispetto delle potenzialità edificatorie di zona ed in applicazione del precedente comma 8 è concesso, in deroga a quanto sancito dal precedente comma 1, ai cittadini residenti realizzare unità immobiliari con volume fino a 450 mc per unità, da destinare a residenza principale, previa stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale che regolamenti e verifichi i requisiti soggettivi ed oggettivi dichiarati. L'intervento edilizio proposto è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
- 9.bis. Solo per comprovate necessità del nucleo familiare residente, le indicazioni di cui al comma precedente sono da intendersi applicabili anche ai Nuclei di Antica Formazione prevedendo un aumento volumetrico rispetto all'esistente pari a 300 mc. Tale facoltà è esercitabile tramite Permesso di Costruire Convenzionato e nel rispetto delle distanze dai confini (pari a 5 metri) e tra i fabbricati (ai sensi del DM 1444/1968).
10. Per favorire un equilibrato sviluppo tra le attività turistiche e quelle residenziali dei cittadini residenti, viene concesso per una sola volta per la validità del PdR, un ampliamento una tantum delle unità immobiliari esistenti pari a 150 mc ad uso residenziale da destinare a prima casa, in deroga a quanto previsto al comma 1. Tale ampliamento, finalizzato esclusivamente all'adeguamento igienico-funzionale, è consentito nel rispetto dei diritti di terzi, in deroga agli indici ed ai parametri delle singole zone urbanistiche e del precedente comma 8, previa stipula di idonea convenzione con l'Amministrazione Comunale che regolamenti e verifichi i requisiti soggettivi ed oggettivi dichiarati. L'intervento edilizio proposto è soggetto al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.
11. *Gli interventi di cambio d'uso di immobili esistenti e regolarmente assentiti non sono soggetti ai meccanismi di cui ai precedenti commi dal 2 al 7 del presente articolo, ma sono subordinati al rispetto delle relative norme di zona o ambito.*
12. *Nel caso di interventi di carattere e interesse pubblico, secondo specifiche esigenze, la Giunta comunale può motivatamente derogare al Regolamento di cui ai precedenti commi dal 5 al 7 del presente articolo.*

Parte seconda – Norme del Documento di Piano

Articolo 2.1 - Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano è redatto sulla base dei contenuti dell'art. 8 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
2. Il DdP definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente alle possibilità edificatorie, alle politiche generali di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli ed in generale del territorio non urbanizzato, al tema della viabilità, della mobilità lenta e del trasporto pubblico, alla qualità paesaggistica del territorio e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Il DdP ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il Comune provvede all'approvazione di un nuovo DdP.

Articolo 2.2 - Politica per la qualità paesaggistica del territorio

1. Sulla base degli elementi raccolti nella fase di definizione del quadro conoscitivo del territorio comunale, il DdP, al fine di conservare e valorizzare le peculiarità del territorio comunale e di governare le trasformazioni secondo gli obiettivi di qualità paesaggistica posti, definisce le strategie paesaggistiche comunali, indicando:
 - gli obiettivi generali di tutela e valorizzazione;
 - gli specifici obiettivi di qualità paesaggistica;
 - le azioni da promuovere;
 - gli strumenti per metterle in atto.
2. A tal fine, il DdP fornisce gli elementi per la definizione ed attuazione della politica paesaggistica comunale, sia mediante l'approfondimento tematico ottenuto con la predisposizione degli elaborati operativi del PGT (cartografici e normativi), sia coordinandone l'efficacia ed operatività con gli strumenti sovraordinati (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano Territoriale Regionale, in particolare al Piano Paesaggistico - PPR).

Articolo 2.3 - Obiettivi del Documento di Piano per le aree agricole e per il territorio non urbanizzato

1. Gli obiettivi del DdP per le aree agricole individuate dagli elaborati grafici sono i seguenti:
 - valorizzazione del concetto di "ruralità" non solo come riconoscimento delle radici storico-culturali e paesaggistiche del comune ma come presupposto per garantire uno sviluppo sostenibile ed armonioso della comunità e del suo territorio.
 - minore compromissione possibile delle stesse generabile da attività e presenze incompatibili;
 - ricerca di mix funzionali integrativi alla produzione agricola;
 - salvaguardia e valorizzazione delle aree agricole di maggior pregio paesaggistico e testimoniale;
 - minore disseminazione possibile di manufatti a destinazione urbana col loro accorpamento agli abitati esistenti o in zone organizzate, salve restando le esigenze di pubblica utilità;
 - tutela dell'edilizia rurale tradizionale e delle qualità paesistiche da essa generate;
 - tutela dei sistemi differenziati della Rete ecologica sia come elementi di appartenenza all'ecomosaico territoriale di vasta scala, sia come elementi caratterizzanti il territorio comunale da elevare a momenti della ricontestualizzazione ambientale tout court e in rapporto alle principali barriere urbanizzative.
2. Tali obiettivi sono congrui con le indicazioni dei vigenti Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Brescia e Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Articolo 2.4 - Obiettivi del Documento di Piano per la viabilità, per la mobilità lenta ed il trasporto pubblico

1. Il DdP indica graficamente le principali scelte relative alla viabilità di progetto considerando l'intero sistema viario comunale e tenendo conto delle infrastrutture, esistenti e programmate.
2. Fatte salve le indicazioni contenute nel PdS e nel PdR, il DdP indica le principali scelte strategiche, anche contenute nelle singole schede di progetto degli Ambiti di trasformazione, relative al sistema della mobilità veicolare e della mobilità lenta.
4. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.

Articolo 2.5 - Obiettivi del Documento di Piano per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

1. Il PdS concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione del sistema dei servizi, il dimensionamento e la programmazione degli interventi.
2. Il DdP può contenere specifiche indicazioni per i servizi di progetto che assumono valenza strategica nell'ottica della pianificazione generale del territorio comunale; tali indicazioni sono contenute di norma nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione.

Articolo 2.6 - Disciplina per gli Ambiti di Trasformazione

1. Il DdP individua nelle proprie tavole grafiche gli ambiti soggetti a trasformazione, denominati Ambiti di Trasformazione (AdT n. progressivo).
2. Le Schede degli Ambiti di Trasformazione allegate alle presenti Norme hanno valore di linea guida per la fase di pianificazione attuativa di ogni Ambito di Trasformazione.
3. I soggetti attuatori devono cedere e/o asservire all'uso pubblico aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dal successivo art. 3.6 e secondo quanto contenuto nelle schede attuative del singolo ambito.
4. In assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di mancato loro accordo, l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L. 1150/42 e ss. mm. e ii. proponendo un Piano di Lottizzazione d'ufficio o un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
5. I progetti attuativi degli Ambiti di Trasformazione, qualora gli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ovvero per le opere di urbanizzazione fossero individuati graficamente sulle tavole del PGT, potranno prevedere una collocazione diversa per gli stessi, ad eccezione dei casi per i quali siano definiti obbligatori nella specifica scheda dell'Ambito di Trasformazione e previa espressa approvazione del Consiglio Comunale.

Articolo 2.7 - Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DdP, nel PdR e nel PdS, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. In tutti gli Ambiti di Trasformazione identificati nelle tavole grafiche del DdP, le previsioni insediative si attuano mediante Piano Attuativo di iniziativa privata, salvo diverse specificazioni riportate nelle schede dei singoli Ambiti di Trasformazione. In base a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 12 della Legge Regionale n. 12 del 16 marzo 2005 e ss. mm. e ii., *“per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili, in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della Legge 1 agosto 2002, n. 166. (...) In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del Piano Attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della Legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura”*.
3. E' altresì 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 dell'Ambito di Trasformazione, ovvero di Ambiti di Trasformazione adiacenti;
 - vengano salvaguardate le finalità, gli obiettivi, le indicazioni progettuali e gli indici edificatori previsti dalla normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione;
 - l'urbanizzazione delle aree avvenga in continuità con l'urbanizzato, senza ammettere episodi isolati in zona agricola.
4. Fino all'approvazione del Piano Attuativo e comunque oltre la scadenza della validità del DdP, salvo diverse indicazioni contenute nel PdR ovvero all'interno delle singole schede di progetto, le aree ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione sono assoggettate alle indicazioni e alle prescrizioni del successivo art. 4.14 *“Zone B1.5 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 5: aree aperte inedificate”*. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, così come definiti al precedente art. 1.8.
5. Per quanto riguarda i Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in

fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 c. 12 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

6. Le previsioni progettuali dei Piani Attuativi dovranno essere rispettose della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Articolo 2.8 - Monitoraggio sull'attuazione del Piano

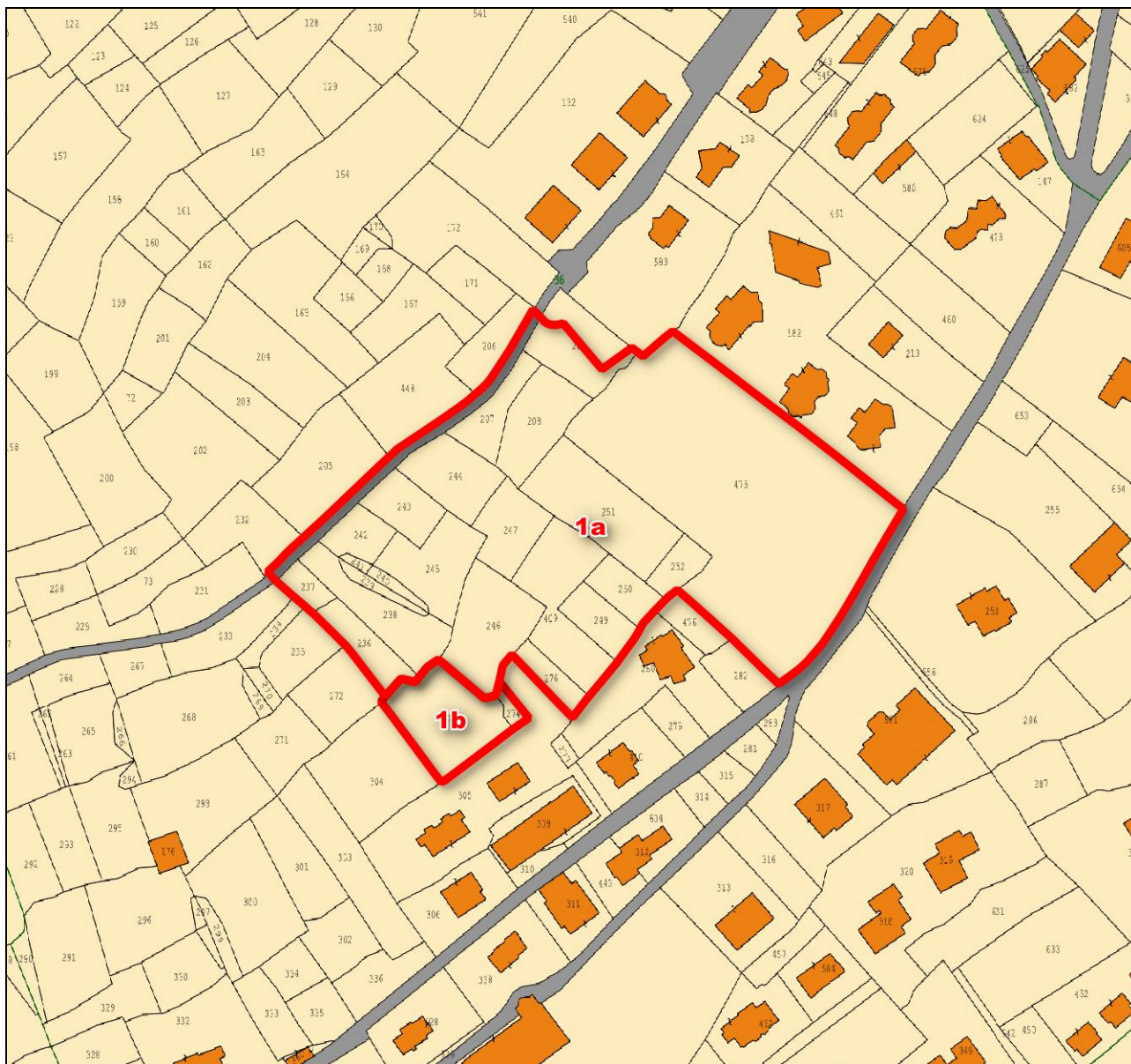
1. Nel processo di VAS è prevista una fase di monitoraggio per verificare nel tempo l'andamento del Piano rispetto agli obiettivi prefissati. Il monitoraggio deve essere effettuato sia sull'attuazione del piano stesso (indicatori di processo) che sull'efficacia delle azioni proposte (indicatori di risultato).

Articolo 2.9- Normativa specifica per i singoli Ambiti di Trasformazione

1. La normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione indica, per la successiva pianificazione attuativa di ogni ambito di intervento, il trattamento delle diverse aree individuate all'interno del perimetro grafico di comparto: aree destinate all'edificazione, dimensioni, capacità edificatoria, nuovi tracciati viari pubblici, percorsi ciclo-pedonali, aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni o degli asservimenti per servizi pubblici, altre indicazioni di carattere progettuale/prestazionale.
2. Per le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico e/o generale, così come eventualmente individuate graficamente nelle schede di progetto e nelle quantità in esse riportate, è ammessa la possibilità di monetizzazione solo nei casi in cui esplicitamente prevista dalle schede stesse.
3. Per eventuali previsioni di carattere commerciale contenute nelle singole schede degli Ambiti di Trasformazione, si rimanda ai contenuti del precedente art. 1.25.

Articolo 2.11- Schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione

Ambito di Trasformazione 1, via Dalegno



Estratto mappa catastale, foglio 36, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è collocato a monte del centro abitato, nei pressi di via Marangoni e via G. Torri ed è caratterizzato dalla presenza di prati e terrazzamenti naturali. All'area si può accedere da sud direttamente da via Marangoni e da nord-est da via G. Torri. L'ambito presenta alcune criticità dal punto di vista geologico: acclività mediamente superiore al 15%, potenzialmente soggetto a fenomeni di dissesto (Classe 3a). Il sito, presenta limitate criticità di natura paesaggistica considerata la sua parziale visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia) a nord-ovest e dall'abitato del capoluogo. L'area è parzialmente compresa nel corridoio ecologico primario della RER e della REP: "elementi di secondo livello" e "Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione" della RER "Elementi estesi rete 1" REP: "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e "BS1 - Core areas".

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione, subambito 1a				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
36	-	1.694,46	20,70	350,72
36	207	312,72	100,00	312,72
36	208	542,76	100,00	542,76
36	209	584,65	57,91	338,56
36	236	300,33	100,00	300,33
36	237	134,33	100,00	134,33
36	238	548,27	100,00	548,27
36	239	82,83	100,00	82,83
36	240	62,57	100,00	62,57
36	241	26,21	100,00	26,21
36	242	233,85	100,00	233,85
36	243	312,92	100,00	312,92
36	244	486,42	100,00	486,42
36	245	566,06	100,00	566,06
36	246	713,65	100,00	713,65
36	247	416,55	100,00	416,55
36	249	276,50	100,00	276,50
36	250	258,38	100,00	258,38
36	251	935,70	100,00	935,70
36	252	188,31	100,00	188,31
36	273	759,62	100,00	759,62
36	274	60,69	100,00	60,69
36	276	185,00	100,00	185,00
36	305	1.730,79	9,50	164,43
36	409	785,85	100,00	785,85
36	475	5.061,03	100,00	5.061,03
Totale:		17.260,45 14.709,35	/	14.404,26 13.119,52

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione, subambito 1b				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
36	273	759,62	100,00	759,62
36	274	60,69	100,00	60,69
Totale:		820,31	/	820,31

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere inedificata.

Classe di fattibilità geologica: 3a; 2c (parte)

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede il completamento della dotazione locale di strutture turistico-ricettive in aree inedificate attigue al tessuto urbanizzato. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali salienti, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive, dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia), dall'abitato sottostante del capoluogo.

Obiettivo non secondario perseguito dalla previsione di Piano è altresì la realizzazione di una nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalgno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico-alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (prima casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici – Subambito 1a

- ST indicativa: ~~14.104,26~~ 13.119,52 mq ca.;
- H: 6,00 m;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~2.474,43~~ 2.623,90 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~7.052,13~~ 7.478,13 mc.

Indici urbanistici – Subambito 1b

- ST indicativa: 820,31 mq ca.;
- H: 6,00 m;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): 164,06 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): 467,58 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire l'incidenza degli interventi sulla definizione del nucleo abitato, con estensione del suo margine edificato ed erosione di suolo libero, sulla modificazione di uno skyline consolidato, sulla percezione del paesaggio, considerato che l'evidenza percettiva delle edificazioni, in condizione di pendenza, potrà compromettere relazioni visive consolidate.

In particolare dovranno essere previste: le modalità per il completamento e la nuova definizione del margine superiore dell'abitato, le modalità per l'integrazione dei fabbricati e della nuova strada nello skyline del capoluogo, le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, verso le aree naturali e boschive e dalla soprastante viabilità storica (antica via Carolingia), le modalità di mitigazione dell'eventuale nuovo tracciato stradale di progetto (nuova strada di collegamento intercomunale), tenendo conto della pendenza del sito e della presenza del corso d'acqua.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica esistente, mediante miglioramento della sottostante via Marangoni;
- cessione gratuita delle aree per l'eventuale realizzazione della nuova strada di collegamento tra via Dalegno e il comune di Temù a sud-ovest e a via Marangoni a nord-est;

- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione di parcheggi ad uso privato a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “piode”) 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dall'abitato del Capoluogo a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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 sopraindicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica ed idrogeologica del sito.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento “La Rete Ecologica Comunale (REC)” recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

La viabilità di previsione dovrà essere concertata con l'Ente comunale, tenuto conto della possibilità di realizzazione della nuova viabilità intercomunale di collegamento fra via Marangoni, via Dalegno e il comune di Temù, che potrebbe attraversare l'ambito.

Ambito di Trasformazione 2, via Trento



Estratto mappa catastale, foglio 46, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è situato entro il perimetro del centro abitato, lungo via Trento (S.P. 300), in sponda sinistra del torrente Frigidolfo. L'area, caratterizzata da porzioni di verde privato, terreni incolti e da pendii perimetrali boscati, confina a nord-ovest con via Trento, a nord-est, a est, a sud e a sud-ovest con aree residenziali, mentre a ovest con un terreno occupato da alberature d'alto fusto.

All'area si può accedere principalmente da via Trento, e limitatamente da via Villini.

L'ambito, sostanzialmente pianeggiante, presenta contenute criticità dal punto di vista geologico (Classe 3h e 2a).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (in particolare DM 10 ottobre 1960 e DM 16 giugno 1958), presenta criticità anche per la visibilità del luogo dai versanti montani.

L'area è compresa nel "Corridoio primario ad alta antropizzazione" della RER; negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
46	-	1.663,04	26,07	433,53
46	24	438,96	100,00	438,96
46	25	254,29	100,00	254,29
46	26	1.295,13	100,00	1.295,13
46	27	487,72	100,00	487,72
46	28	956,52	100,00	956,52
46	29	601,34	100,00	601,34
46	30	1.130,76	100,00	1.130,76
46	31	1.057,58	100,00	1.057,58
46	32	1.675,72	100,00	1.675,72
46	58	1.672,39	100,00	1.672,39
46	60	999,30	100,00	999,30
46	399	1.087,31	100,00	1.087,31
Totale:		13.320,06	/	12.090,55

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere inedita.

Classe di fattibilità geologica: 3h; 2a

Classe di sensibilità paesistica: 4

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale privilegiando l'attuazione delle previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali che caratterizzano l'intorno, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepiibilità del sito dai versanti montani, dal torrente Frigidolfo e dalla sottostante via Trento.

Obiettivi ulteriori perseguiti dalla previsione di Piano è la realizzazione di una nuova viabilità d'accesso al comparto con idonei requisiti di sicurezza, nonché l'adeguamento funzionale della viabilità secondaria a servizio dell'ambito.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico-alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 12.090,55 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;

- SL ammissibile (valore indicativo): ~~2.421,15~~ 2.418,11 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~6.045,28~~ 6.891,61 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti.

In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione del nuovo tracciato stradale di progetto (nuova strada d'accesso all'ambito da via Trento), tenendo conto della vicinanza con il torrente Frigidolfo, nonché le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani, verso le aree boschive e dalla via Trento.

Priorità

- Acquisizione e cessione delle aree e realizzazione della nuova strada di accesso all'ambito da via Trento;
- riqualificazione della viabilità pubblica per il miglioramento di via F. Dubini;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piëode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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 sopraindicate.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica ed idrogeologica del sito con estensione dell'indagine a tutto l'ambito.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

La nuova edificazione è vincolata all'ideale sistemazione degli accessi al comparto previsti dalla presente scheda. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 3, via G. Baslini



Estratto mappa catastale, foglio 57, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è collocato al limitare dell'abitato di Ponte di Legno, in via G. Baslini; confina a sud-ovest con il centro abitato, mentre negli altri lati con aree naturali, costituite prevalentemente da boschi. L'area, con acclività maggiore del 15%, è caratterizzata dalla presenza di prati e pascoli.

All'ambito si accede direttamente dalla sottostante via G. Baslini.

L'area presenta alcune criticità dal punto di vista geologico sia per l'acclività del luogo che per essere interessata, al confine nord-est, da una frana attiva di crollo e di scivolamento (Classi 3a e 4f - Fa PAI).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (in particolare DM 10 ottobre 1960), presenta limitate criticità per la visibilità del luogo da aree vaste e dai versanti montani.

L'area è in minima parte ricompresa negli "Elementi di secondo livello" della RER e negli "elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa".

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
57	103	574,09	100,00	574,09
57	105	462,01	100,00	462,01
57	106	1.086,11	61,23	665,07
57	107	487,89	100,00	487,89
57	108	1.085,19	53,13	576,51
57	109	839,47	55,75	467,98
57	132	685,06	100,00	685,06
57	133	635,26	100,00	635,26
57	136	1.166,51	26,69	311,39
57	306	360,11	81,58	293,76
Totale:		7.381,70	/	5.159,02

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere inedificata.

Classe di fattibilità geologica: 3a

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali che caratterizzano l'intorno, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani e dalle aree boschive circostanti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 5.159,02mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~905,09~~ 1.031,80 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~2.579,51~~ 2.940,64 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad analizzare la rilevanza degli impatti delle nuove edificazioni, sotto il profilo paesaggistico. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato al sistema del teleriscaldamento;
- cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 4, Acquaseria



Estratto mappa catastale, foglio 54, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito è collocato al margine meridionale del centro abitato del capoluogo, a sud rispetto alla S.S. n.42 (via Nazionale) e al fiume Oglio; è caratterizzato dalla prevalente presenza di aree boschive; confina in lato nord con una traversa di via F.lli Calvi parallela alla S.S.n.42, a est con il torrente Acquaseria e un complesso a uso turistico-ricettivo, a sud con via F.lli Calvi, a ovest con un parcheggio privato e aree naturali boschive.

L'accesso all'ambito avviene da via F.lli Calvi.

L'area presenta criticità dal punto di vista geologico soprattutto per la parziale acclività del versante (>15%) e per la presenza di riporti (Classe 2a, 2c, 3a). L'area circostante il corso d'acqua, torrente Acquaseria appartenente al reticolo idrico minore, che costeggia il confine orientale dell'ambito è particolarmente critica (Classe 4c).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità da aree vaste, dai versanti montani, dalla sottostante strada statale, dal fiume Oglio e per la presenza a ovest di boschi d'alto fusto.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e parzialmente nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è compresa nel "corridoio regionale primario ad alta antropizzazione" della RER, negli "Elementi di secondo livello della RER" e negli ambiti "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" della REP e nella REC.

Il sito, esterno al centro abitato, è interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
54	71	475,65	100,00	475,65
54	72	1.305,17	100,00	1.305,17
54	73	649,82	100,00	649,82
54	109	875,11	100,00	875,11
54	110	672,12	100,00	672,12
54	395	119,35	62,09	74,10
Totale:		3.447,40	/	3.402,15

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere inedificata, benché urbanizzata.

Classe di fattibilità geologica 2a; 2c; 3a; 4c

Classe di sensibilità paesistica: 4

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale privilegiando le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto rispetto agli elementi ed ai connotati naturali che caratterizzano l'intorno, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani, dalla strada statale e dal fiume sottostante, verso le aree boschive circostanti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 3.402,15 mq ca.;
- H: 9,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~596,87~~ 680,43 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~1.701,08~~ 1.939,23 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della L.R. 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dal fiume Oglio sottostante e dal torrente Acquaseria a oriente e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito.

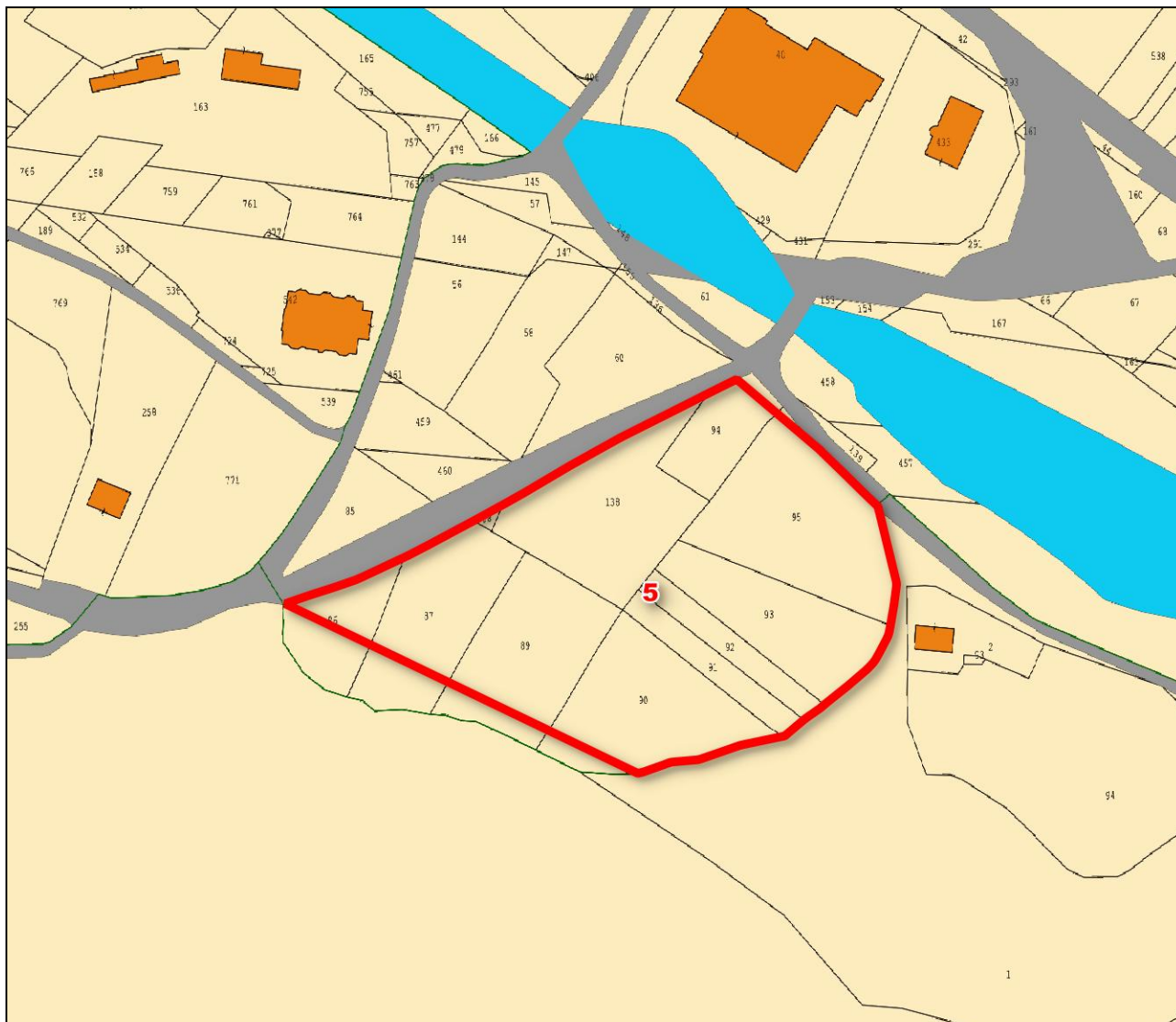
Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla sottostante SS n. 42.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 5, via Cida



Estratto mappa catastale, fogli 58 e 71, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, prossimo al centro abitato del capoluogo, è situato a sud della S.S. n.42 (via Nazionale) e del torrente Narcanello; è caratterizzato dalla presenza di prati incolti a nord, lungo via Cida; confina in lato nord ed in lato ovest prevalentemente con ambiti a destinazione turistico-ricettiva, ad est con aree pubbliche e di interesse pubblico e con previsioni di trasformazione di carattere analogo a quelle definite per il presente AdT e a sud con aree naturali e boschive.

L'accesso prevalente all'ambito avviene da via Cida.

L'area presenta criticità dal punto di vista geologico per la presenza di bassa soggiacenza della falda e riporti; l'acclività del versante (>15%) è limitata ad una ridotta porzione meridionale dell'area (Classe 2b, 2c).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale in parte sopraelevata e dall'impianto di trasporto a fune che l'attraversa longitudinalmente, parzialmente dal torrente Narcanello. Inoltre il sito è incluso in un "itinerario di fruizione paesistica" segnalato dal PTCP.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è compresa negli "Elementi di secondo livello della RER"; negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 -Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

L'ambito è attraversato, in direzione est-ovest, da un impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
58	86	747,41	50,55	377,81
58	87	1.492,11	79,88	1.191,90
58	88	30,19	100,00	30,19
58	89	1.622,14	86,59	1.404,60
58	90	1.717,27	92,54	1.589,22
58	91	442,68	100,00	442,68
58	92	455,41	100,00	455,41
58	93	1.290,62	100,00	1.290,62
58	94	644,74	100,00	644,74
58	95	1.967,20	100,00	1.967,20
58	138	1.849,33	100,00	1.849,33
Totale:		12.259,10	/	11.243,70

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere ineditata.

Classe di fattibilità geologica: 2b; 2c; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in prossimità di ambiti già urbanizzati. La trasformazione delle aree ai fini insediativi persegue altresì il miglioramento dell'accesso all'ambito da via Nazionale e dell'accessibilità pedonale dalla strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente, con contestuale riqualificazione funzionale di via Cida, dell'itinerario di fruizione paesistica, nonché la realizzazione del tratto della prevista ippovia d'interesse provinciale. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune e dal torrente, verso le aree boschive circostanti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

ST indicativa: 11.243,70 mq ca.;

- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;

- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.972,58~~ 2.248,74 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~5.621,85~~ 6.408,91 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti all'intorno e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune, dal torrente e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Riqualificazione della viabilità carraia pubblica, mediante realizzazione di eventuali opere di miglioramento funzionale dell'accesso all'ambito da via Nazionale; cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione funzionale di via Cida;
- miglioramento della viabilità pedonale pubblica, mediante realizzazione di opere di riqualificazione del percorso di collegamento con le strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente; riqualificazione del percorso pedonale di fruizione paesistica che attraversa l'ambito e realizzazione del tratto della prevista ipovia d'interesse provinciale;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (collegamento alla rete fognaria), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;

- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito. Preventivamente e in sovrordine all'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è in tal senso prescritta la redazione di uno studio geologico di dettaglio atta a sancire la fattibilità degli interventi attraverso la revisione delle classi di fattibilità geologica.

L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è altresì vincolata alla redazione di approfondimenti di natura urbanistica, corredati da specifico studio paesistico di contesto, funzionali alle valutazioni preliminari relative al corretto inserimento del progetto rispetto alle previsioni dell'adiacente AdT 15. Tale studio urbanistico di dettaglio dovrà comprendere l'analisi dettagliata degli immobili entro i perimetri di entrambi gli ambiti, procedendo alle analisi urbanistiche e paesistico-ambientali ritenute significative a garanzia della fattibilità delle singole proposte attuative, affinché non sia pregiudicata la razionalità dell'inserimento urbanistico complessivo, né l'attuazione delle singole previsioni.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla limitrofa SS n. 42.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

~~Ambito di Trasformazione 6, Nareanello~~

~~(Stralcio)~~

Ambito di Trasformazione 7, Sozzine Basse



Estratto mappa catastale, foglio 65, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, nei pressi del nucleo antico di Sozzine Basse, è situato a oriente del tornante Valle Cigolo della S.S. n.42. L'area comprende fabbricati residenziali, anche d'origine antica, appartenenti al nucleo rurale storico, giardini e orti pertinenziali e prati che si affacciano lungo via Case Sparse Sozzine; confina a sud-ovest con via Case sparse Sozzine, a ovest con il nucleo rurale, a nord ed est con aree a prato e boschive.

L'accesso all'ambito avviene da via Case Sparse Sozzine.

L'ambito presenta criticità dal punto di vista geologico per la presenza di aree interessate da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi e per ruscamenti dal versante superiore; l'acclività del versante (>15%) è limitata ad una ridotta porzione settentrionale (Classe 3a, 3f).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico (in particolare DM 10 ottobre 1960), presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani e per l'adiacenza del nucleo rurale antico di Sozzine Basse.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello.

L'area è compresa per la parte settentrionale negli "Elementi di primo livello" della RER e alcune porzioni della parte meridionale rientrano negli "Elementi di secondo livello" della RER; tutta la superficie dell'ambito rientra negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche).

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
65	17	1.472,04	44,98	662,13
65	28	576,61	100,00	576,61
65	29	96,72	100,00	96,72
65	30	232,12	100,00	232,12
65	31	53,82	100,00	53,82
65	33	2.106,68	15,07	317,45
65	34	802,68	100,00	802,68
65	35	242,80	100,00	242,80
65	51	579,50	100,00	579,50
65	52	754,69	84,30	636,17
65	53	1.296,25	100,00	1.296,25
65	55	106,88	100,00	106,88
65	56	799,99	59,67	477,33
65	180	1.630,29	6,18	100,69
65	181	1.711,93	86,23	1.476,16
65	183	1.085,62	100,00	1.085,62
65	184	494,23	100,00	494,23
65	186	445,81	100,00	445,81
65	187	688,70	100,00	688,70
65	191	45,71	100,00	45,71
65	192	42,17	100,00	42,17
65	193	49,65	100,00	49,65
65	223	192,64	100,00	192,64
65	256	41,04	100,00	41,04
65	257	40,79	100,00	40,79
Totale:		15.492,64 10.606,92	/	10.783,67 7.653,49

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere prevalentemente inedificata, fatta eccezione per pochi edifici residenziali sparsi anche di matrice storica.

Classe di fattibilità geologica: 3a; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti. Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è il miglioramento della viabilità locale, nonché la conservazione dei fabbricati storici presenti all'interno dell'ambito e la relazione consolidata del nucleo rurale di Sozzine Basse con le aree prative di contesto.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con

destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~10.783,67~~ 7.653,49 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.891,87~~ 1.530,70 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~5.391,84~~ 4.362,49 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti.

In particolare dovranno essere previste le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e il nucleo rurale antico di Sozzine Basse, conservando a quest'ultimo la relazione consolidata con i prati circostanti, nonché le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica (via Case sparse Sozzine), mediante eventuale cessione gratuita di aree e realizzazione del miglioramento funzionale del tracciato;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piëode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito.

Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico-archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78.

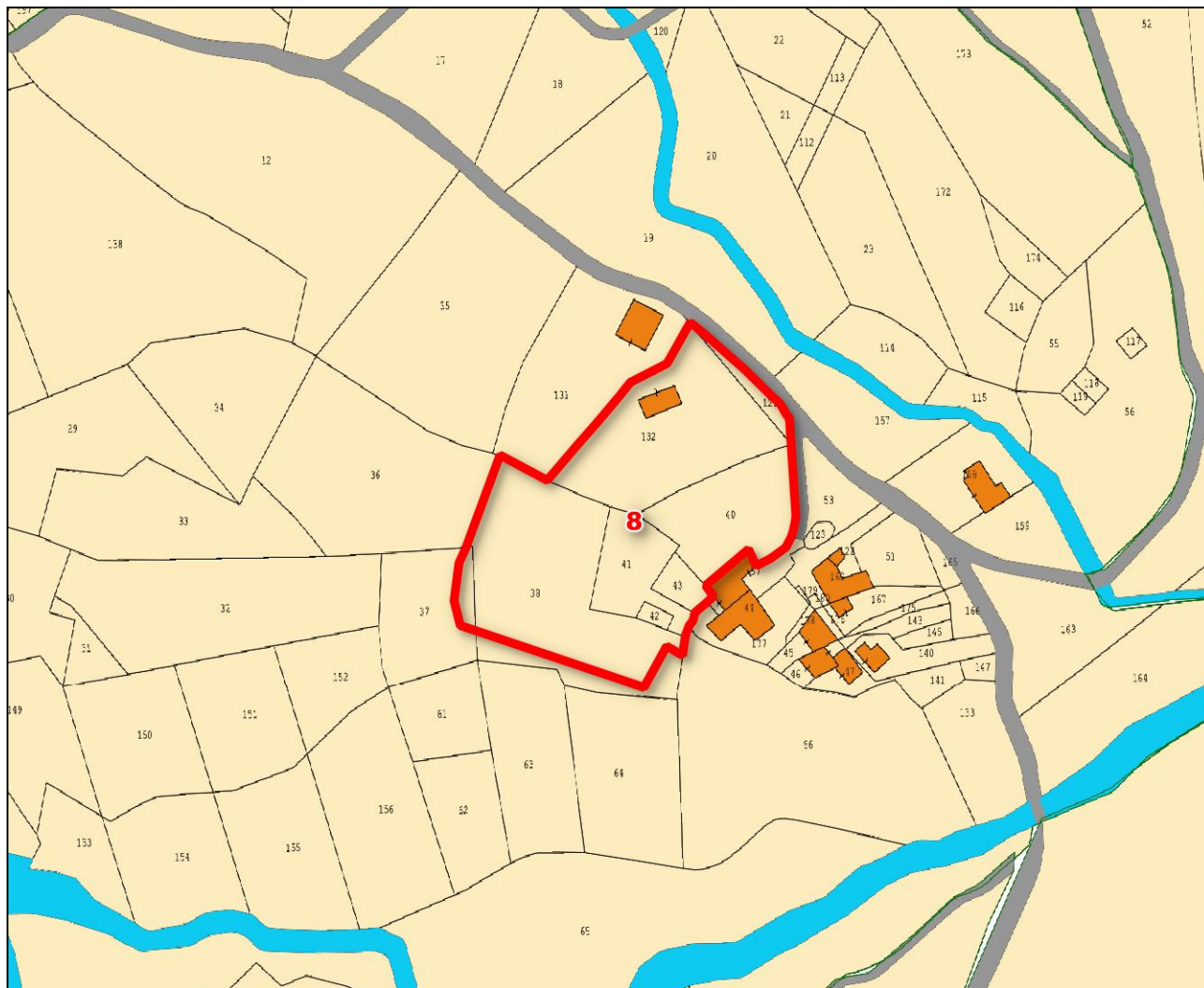
Dovrà essere verificata l'effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all'approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 8, Sozzine Alte



Estratto mappa catastale, foglio 66, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, adiacente al nucleo rurale antico di Sozzine Alte, è situato nei pressi del Torrente Ogliolo e della Tonalina. L'area comprende fabbricati residenziali esistenti, anche d'origine antica, giardini e orti pertinenziali e prati che prospettano verso il torrente Ogliolo e la pista da sci; confina a nord-est con la strada che proviene da Sozzine Basse, che separa l'ambito dalle aree boschive soprastanti, a sud-est con prati, che nella stagione invernale ospitano una pista da sci, mentre le aree a sud-ovest sono caratterizzate sempre dalla presenza di prati con rade alberature.

L'accesso all'ambito avviene da via Case Sparse Sozzine.

L'ambito, prevalentemente pianeggiante, presenta limitata criticità dal punto di vista geologico per la presenza di aree interessate da conoidi perimetrali e riporti (Classe 2a, 3f).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani e per l'adiacenza del nucleo rurale antico di Sozzine Alte.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza come zona di possibile interesse archeologico.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco Regionale dell'Adamello.

L'area è compresa, per le parti non edificate, negli "Elementi di secondo livello" della RER, mentre le parti edificate rientrano negli "Elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS1 - Core areas" e nella REC.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche).

L'ambito è parzialmente interessato da usi civici.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
66	- 37	958,32	11,06	105,98
66	38	2.384,94	70,88	1.690,55 2.157,00
66	40	982,07	100,00	982,07
66	41	533,41	100,00	533,41
66	42	46,12	100,00	46,12
66	43	150,04	100,00	150,04
66	44	478,79	100,00	478,79
66	45	127,15	100,00	127,15
66	46	109,68	100,00	109,68
66	47	146,31	100,00	146,31
66	50	318,01	100,00	318,01
66	51	347,28	100,00	347,28
66	52	356,81	100,00	356,81
66	53	298,39	100,00	298,39
66	57	239,51	100,00	239,51
66	121	141,60	100,00	141,60
66	122	12,94	100,00	12,94
66	123	41,83	100,00	41,83
66	131	1.620,20	44,77	725,39
66	132	1.754,22	98,54	1.728,54
66	135	181,55	100,00	181,55
66	140	314,40	100,00	314,40
66	143	121,10	100,00	121,10
66	145	76,11	100,00	76,11
Totale:		11.760,88 6.950,72	/	9.293,56 5.844,76

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali sparsi anche di matrice storica.

Classe di fattibilità geologica: 2a; 2c; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del tessuto urbano consolidato in adiacenza ad ambiti già urbanizzati. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale privilegiando le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive circostanti. Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è il miglioramento della viabilità locale, nonché la conservazione dei fabbricati storici presenti all'interno dell'ambito e la relazione consolidata del nucleo rurale di Sozzine Alte con le aree prative di contesto.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~9.293,56~~ 5.844,76 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 m/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.630,45~~ 1.168,95 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~4.646,78~~ 3.331,51 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute ed evitando la saldatura dei nuclei esistenti.

In particolare dovranno essere previste le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e il nucleo rurale antico di Sozzine Alte, conservando a quest'ultimo la relazione consolidata con i prati circostanti, nonché le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni dai versanti montani e verso le aree naturali e boschive.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica (via Case sparse Sozzine), mediante eventuale cessione gratuita di aree e realizzazione del miglioramento funzionale del tracciato;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “piëode”) 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito.

Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

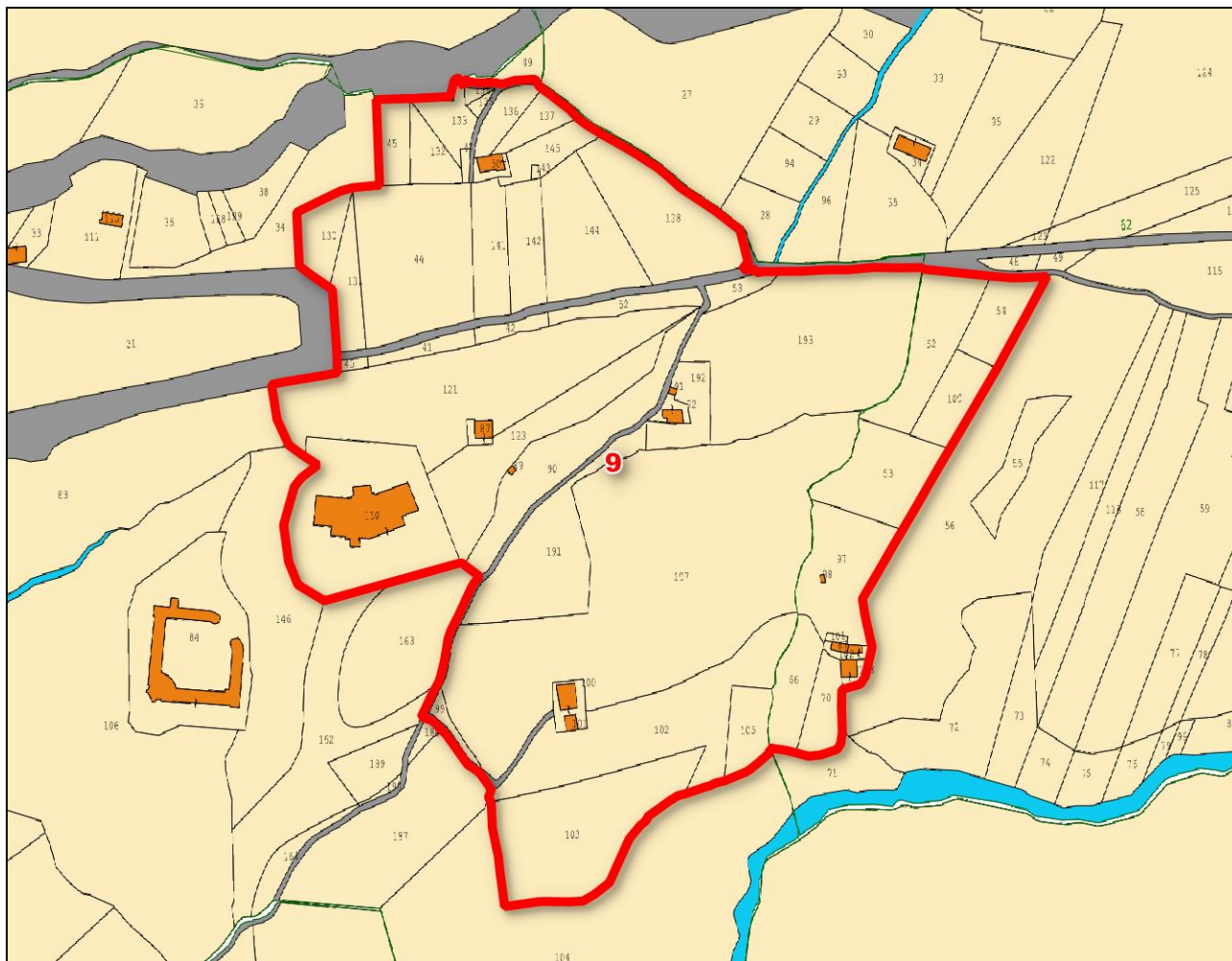
Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 9, Tonale Medio



Estratto mappa catastale, fogli 61 e 62, scala 1:5.000 4.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, adiacente alla dismessa caserma dei Vigili del fuoco, sottoposta a vincolo di tutela storico-architettonica, è interessato dalla significativa presenza di attrezzature per la pratica degli sport invernali e da impianti tecnologici. L'area comprende alcuni fabbricati esistenti, anche d'origine antica, prati e pascoli adibiti in parte, durante la stagione invernale, a piste da sci, la stazione intermedia dell'impianto di trasporto a fune, che collega il Capoluogo con il Passo del Tonale, e da lembi di bosco ad alto fusto nella parte centrale e meridionale e una piccola porzione di bosco non trasformabile a nord. L'ambito confina a nord con le aree boscate e i prati che delimitano a valle il tracciato della soprastante SS. n.42; a est con prati, a ovest con aree a bosco e con il tornante che consente l'accesso dalla strada statale, a sud con boschi. L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (via Case sparse del Tonale). L'ambito presenta criticità per l'acclività del versante (>15%) in limitate porzione a monte e a valle, per la presenza di conoidi perimettrati, frane stabilizzate e riporti nella sua parte centrale e meridionale (Classe 2a-H1, 2c, 3a). Nella parte sud-occidentale la presenza di terreni diffusamente interessati da crolli, frane ruscamenti rappresenta un significativo elemento di criticità, come a monte la presenza di aree interessate da valanga a pericolosità elevata (zona rossa - loc. Case Mondini - aree Ve-PAI) e da frane attive di crollo e scivolamento (aree Fa-PAI), (Classe 4d, 4f). Il sito è attraversato da nord-est a sud-ovest dal torrente Valle Grifone, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto. Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo lambisce e lo sovrasta da monte, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano. L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile. L'area è compresa negli "Elementi di primo livello" della RER; negli "Elementi esistenti della

rete primaria” della REP “BS1 - Core areas” e nella REC. L’area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti) e da ritrovamenti archeologici (strada antica). Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42. L’ambito è attraversato, in direzione est-ovest, oltre che dall’impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto, anche da un elettrodotto di alta tensione (interrato e aereo) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
61	-	28.192,64	4,85	1.366,85
61	-	1.490,38	73,18	1.090,60
61	40	111,23	100,00	111,23
61	41	435,24	100,00	435,24
61	42	330,21	100,00	330,21
61	44	5.154,07	100,00	5.154,07
61	45	824,15	100,00	824,15
61	47	88,78	100,00	88,78
61	50	252,25	100,00	252,25
61	52	740,93	100,00	740,93
61	53	408,98	100,00	408,98
61	87	212,55	100,00	212,55
61	89	15,36	100,00	15,36
61	90	3.066,64	100,00	3.066,64
61	91	14,31	100,00	14,31
61	92	231,78	100,00	231,78
61	93	13.568,57	100,00	13.568,57
61	99	218,90	100,00	218,90
61	100	433,58	100,00	433,58
61	101	56,94	100,00	56,94
61	102	5.706,75	100,00	5.706,75
61	103	5.437,66	100,00	5.437,66
61	105	1.032,91	100,00	1.032,91
61	107	20.584,59	100,00	20.584,59
61	121	8.621,10	100,00	8.621,10
61	123	3.495,73	100,00	3.495,73
61	130	1.023,04	100,00	1.023,04
61	131	1.053,18	100,00	1.053,18
61	132	765,95	100,00	765,95
61	133	751,70	100,00	751,70
61	134	86,11	100,00	86,11
61	135	88,68	100,00	88,68
61	136	667,09	100,00	667,09
61	137	655,28	100,00	655,28
61	138	3.816,99	100,00	3.816,99
61	141	1.458,69	100,00	1.458,69
61	142	1.433,82	100,00	1.433,82
61	143	40,15	100,00	40,15
61	144	3.024,73	100,00	3.024,73
61	145	876,23	100,00	876,23
61	150	6.356,95	100,00	6.356,95
62	52	2.496,99	100,00	2.496,99
62	53	2.541,34	100,00	2.541,34
62	54	1.334,18	100,00	1.334,18
62	66	1.378,47	100,00	1.378,47
62	67	47,45	100,00	47,45
62	68	106,85	100,00	106,85
62	69	190,55	100,00	190,55
62	70	957,76	100,00	957,76
62	88	10,59	100,00	10,59
62	97	2.791,07	100,00	2.791,07
62	100	1.263,75	100,00	1.263,75
62	101	54,03	100,00	54,03
62	102	62,17	100,00	62,17
Totale:		136.060,02	/	108.834,43

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area è caratterizzata dalla presenza di pochi edifici sparsi di matrice storica.

Classe di fattibilità geologica: 2a-H1; 2c; 3a; Ve-PAI; Fa-PAI; 4d; 4f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici – che si prefiggono fra il resto la conservazione dei fabbricati storici presenti - è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani, dalla SS 42, dalle infrastrutture sciistiche e verso le aree naturali e boschive circostanti. Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è la realizzazione di una stazione di partenza di un nuovo impianto di trasporto a fune con contestuale miglioramento delle piste da sci esistenti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 108.834,43 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~19.093,76~~ 21.766,89 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~54.417,22~~ 62.035,63 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini. In particolare dovranno essere previste le modalità d'inserimento paesaggistico della stazione di partenza del

previsto nuovo impianto di trasporto a fune e delle infrastrutture tecniche allo stesso necessarie, le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dal tornante della SS. n. 42, delle aree di sosta e delle aree destinate ai servizi tecnici degli impianti di trasporto a fune, le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e i fabbricati esistenti d'origine antica, conservando la loro relazione consolidata con i prati circostanti le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano(esistenti e previste) e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Miglioramento della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere stradali necessarie per lo svincolo d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42;
- realizzazione delle nuove strade di accesso all'ambito, ai parcheggi e agli impianti di trasporto a fune (esistente e nuovo);
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista) e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme;
- compartecipazione al miglioramento della fermata TPL n.11 (colonia vigili) e realizzazione del necessario collegamento ciclopedonale con l'intervento urbanistico.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti i fabbricati, a uso diverso dalle strutture e infrastrutture necessarie per gli impianti di trasporto a fune e loro servizi accessori (parcheggi, impianti tecnologici, ecc...), dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”) 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della stazione di partenza e delle attrezzature per il nuovo impianto di trasporto a fune, per la realizzazione dei parcheggi di servizio e per il miglioramento delle piste da sci.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sport invernali.

La realizzazione dei nuovi fabbricati e impianti è subordinata all'approfondita verifica geologica, idrogeologica e geotecnica del sito, tenuto conto delle classi geologiche di inedificabilità.

Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 CL.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78.

Dovrà essere verificata l'effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all'approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito.

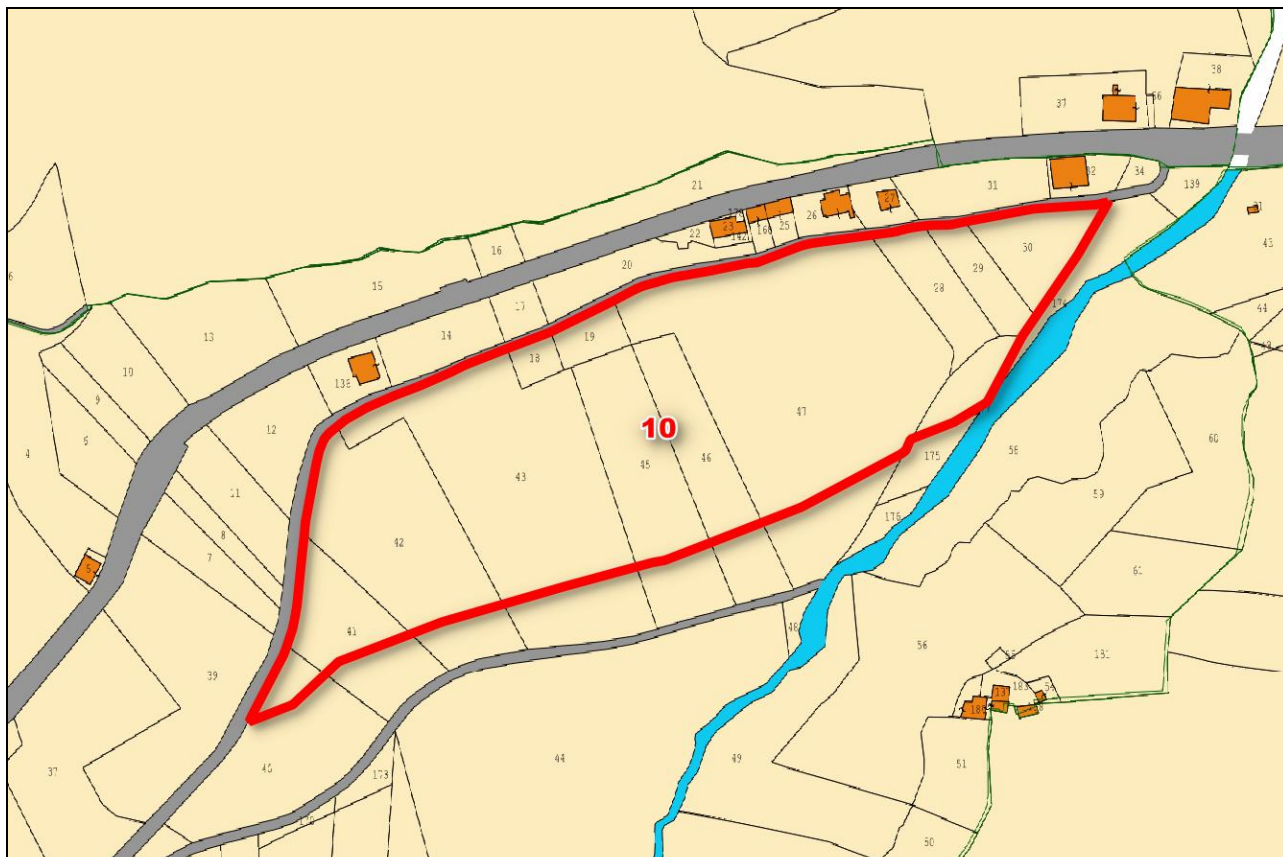
Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Le indicazioni del presente articolo, con riferimento alle altezze massime di piano, si intendono aggiornate a seguito dell'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla proposta di piano attuativo conclusasi positivamente con Provvedimento di non Assoggettamento a VAS della stessa (reso pubblico con "Informazione circa la decisione" a firma dell'autorità proponente, precedente e competente prot. 8546 del 17/12/2019). In particolare le altezze massime ammesse dovranno rispettare i contenuti del citato provvedimento di non assoggettamento a VAS nonché le prescrizioni contenute nel parere della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Bergamo e Brescia prot. 13982 del 29/08/2019.

Ambito di Trasformazione 10, Case Sparse del Tonale



Estratto mappa catastale, fogli 63 e 67, scala 1:~~5.000~~ 3.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito in località Tonale Medio, tra il torrente Valle del Lares e il Rio Vallazza, confina a nord con la S.S. n.42 e fabbricati esistenti, anche d'origine antica, a sud con prati e il tracciato dell'impianto di trasporto a fune che collega il Capoluogo con il Passo del Tonale, a est con il torrente Vallazza; attualmente l'area è occupata da prati e pascoli, adibiti in parte, durante la stagione invernale, a piste da sci. L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (via Case sparse del Tonale), pur se con criticità. L'ambito presenta criticità per l'acclività del versante ($>15\%$) in limitate porzione a monte (Classe 3a, 3f). Nella parte nordorientale, proprio in corrispondenza del punto di possibile accesso dalla strada statale, la presenza di terreni diffusamente interessati da trasporto in massa e flusso di detrito lungo i conoidi perimetrati a pericolosità molto alta (H5) e alta (H4) e aree di conoidi e debris-flow attivi non perimetrati (aree Ca-PAI), oltre ad aree di frana attiva di crollo e di scivolamento (aree Fa-PAI) rappresenta un significativo elemento di criticità (Classe 4c, 4f). Il sito è lambito da nord-est a sud-ovest dal torrente Rio Vallazza, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto. Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo sovrasta da monte e dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo lambiscono direttamente a sud-est. L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a sud-est è infatti lambito da una pista da sci esistente e in previsione a ovest. L'area è compresa negli "Elementi di primo livello" della RER, alcune limitate porzioni nella parte settentrionale dell'ambito rientrano negli "Elementi di secondo livello" della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica" e nella REC. L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti) e da ritrovamenti archeologici (strada antica). L'ambito è parzialmente interessato da usi civici lungo il sentiero a est ed il Rio Vallazza. Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42. L'ambito è lambito, in direzione est-ovest, oltre che dall'impianto di trasporto a fune e dalle relative fasce di rispetto a valle, anche da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
63	-	4.393,88	42,40	1.863,04
63	14	968,38	100,00	968,38
63	17	354,49	100,00	354,49
63	18	315,73	100,00	315,73
63	19	498,87	100,00	498,87
63	20	1.039,70	61,25	636,79
63	28	1.093,42	100,00	1.093,42
63	29	794,27	100,00	794,27
63	30	1.258,41	100,00	1.258,41
63	34	155,63	100,00	155,63
63	40	3.075,92	12,06	371,09
63	41	3.191,04	60,28	1.320,68
63	42	4.545,40	85,07	3.866,95
63	43	7.254,84	82,23	5.965,81
63	45	3.171,88	74,25	2.355,24
63	46	2.282,34	71,71	1.636,72
63	47	9.948,09	88,12	8.765,81
63	139	362,53	100,00	362,53
63	174	1.653,91	96,45	1.595,25
63	175	514,60	3,42	17,58
67	-	427,89	38,19	163,40
67	31	10,21	100,00	10,21
67	43	3.074,25	24,70	759,30
Totale:		49.385,68 37.430,21	/	35.129,68 28.243,00

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente inedita.

Classe di fattibilità geologica: 3a; 3f; Ca-PAI; 4c; 4f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformative è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci, verso le aree naturali a valle e il torrente a est.

Ulteriori obiettivi del progetto di trasformazione sono la realizzazione a est dello svincolo d'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità idrogeologica e viabilistica del luogo, la realizzazione di parcheggi anche a servizio delle abitazioni e di attività ricettive preesistenti e la conservazione della consolidata relazione con le aree prative circostanti dei fabbricati storici.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~35.129,68~~ 28.243,00 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~6.163,10~~ 5.648,60 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~17.564,84~~ 16.098,51 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dal tornante della SS. n. 42, delle aree di sosta e delle aree destinate ai servizi tecnici degli impianti di trasporto a fune, le modalità per evitare la saldatura percettiva tra i nuovi edifici e i fabbricati esistenti d'origine antica, conservando la loro relazione consolidata con i prati circostanti, le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo attraversano(esistenti e previste) e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS. n. 42 con la viabilità d'accesso all'ambito;
- realizzazione della nuova strada di accesso all'ambito da via case sparse del Tonale;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista) e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione, delle abitazioni e delle attività ricettive preesistenti;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme;
- potenziamento della rete del Trasporto Pubblico Locale mediante l'inserimento, lungo la S.S. n. 42 , di una nuova fermata TPL la cui realizzazione dovrà essere definita di concerto con l'Ente provinciale.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piëode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS 42.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sport invernali.

La realizzazione dei nuovi fabbricati e impianti è subordinata all'approfondita verifica geologica, idrogeologica e geotecnica del sito, tenuto conto delle classi geologiche di inedificabilità.

Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

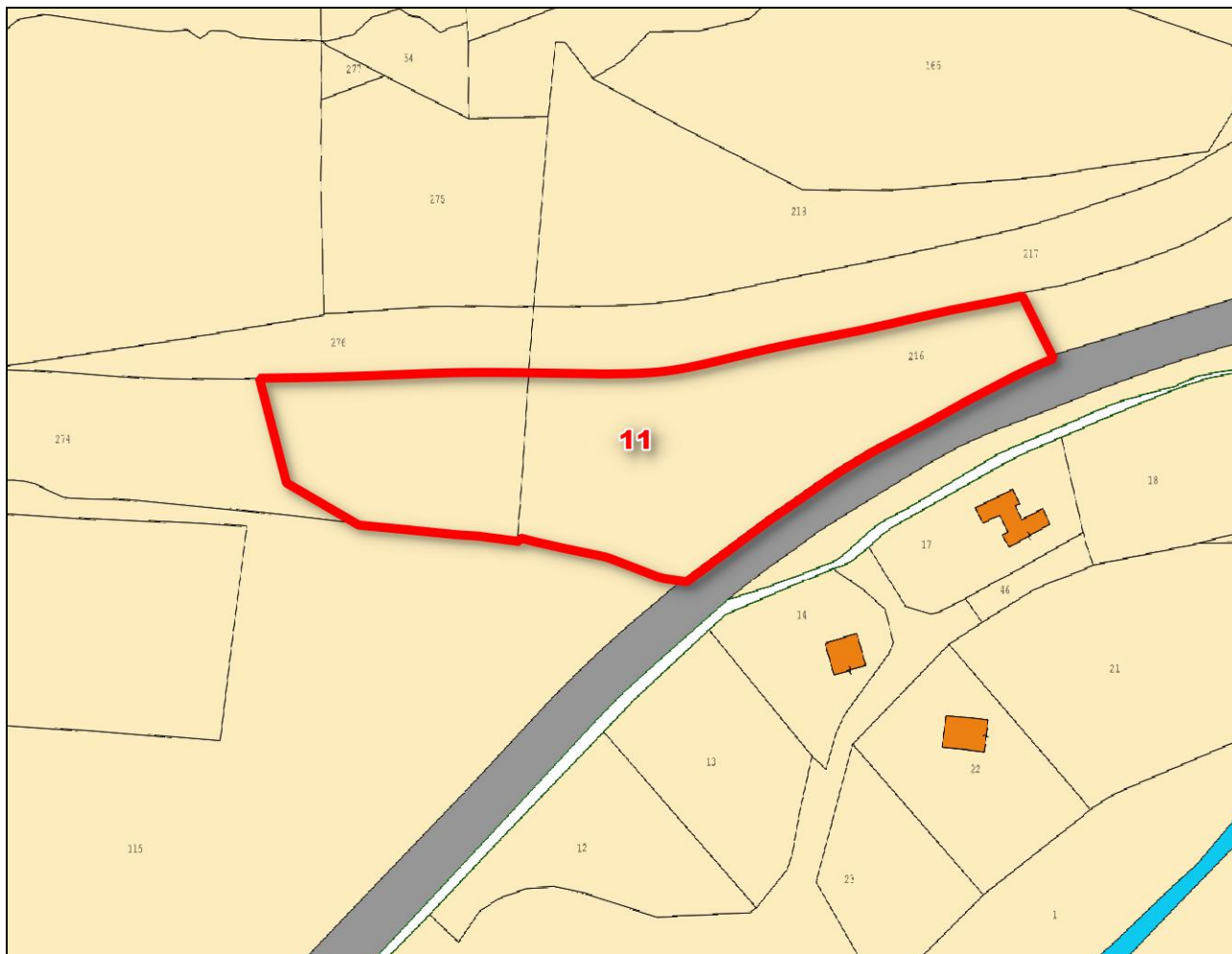
Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche), dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5, art.1, della legge 7 marzo 2001 n.78.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 11, Case Sparse del Tonale



Estratto mappa catastale, foglio 52, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito in località Tonale Medio, confina a sud-est con la S.S. n.42, a nord con prati e pascoli, adibiti, durante la stagione invernale, a pista da sci, a ovest e a est con boschi.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (via Case sparse del Tonale), pur se con criticità.

L'ambito, sottoposto a vincolo idrogeologico, presenta criticità per l'acclività del versante (>15%), potenzialmente soggetto a fenomeni di dissesto, che interessa larga parte della sua porzione settentrionale; mentre la parte meridionale soprastante ricade tra i conoidi perimetrali con frane stabilizzate (Classe 2a-H1, 3a).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree del passo, per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale che lo sovrasta da monte e dalla pista da sci che lo lambisce direttamente. L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambito da una pista da sci. L'area è compresa negli "Elementi di secondo livello" della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli "elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica" e nella REC. L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche). "Dosso dei Frati", sito compreso nell'ambito, è l'area della "ridotta Garibaldina" uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza per la presenza dell'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole.

L'ambito è interamente interessato da usi civici.

L'ambito è lambito a sud, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
52	216	9.236,84	63,70	5.883,47
52	274	8.518,02	33,25	2.832,29
Totale:		17.754,86	/	8.715,76

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente ineditata.

Classe di fattibilità geologica: 3h

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci, verso le aree naturali e boschive.

Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione sono la realizzazione a est dello svincolo d'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità viabilistica del luogo.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 8.715,76 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.529,08~~ 1.743,15 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~4.357,88~~ 4.967,98 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini, oltre a presenze architettoniche di interesse. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dal tornante della SS. n. 42, le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante, dalle infrastrutture per la pratica dello sci che lo lambiscono direttamente a settentrione e verso le aree naturali a valle.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS. n. 42 con la viabilità d'accesso all'ambito;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista)e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “piëode”) 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell'ambito e dalla pista da sci sottostante e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.
- g) è 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.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS 42.

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata all'approfondita verifica geologica del sito.

Dovrà essere verificata l'effettiva consistenza delle aree boschive interessate dal progetto di Piano attuativo e prestata particolare attenzione all'approfondimento degli aspetti vegetazionali ed agroforestali del sito.

Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), costituiti dall'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole, già in parte oggetto di verifiche archeologiche nel corso del 2012-2013, che, considerata la prossimità al tracciato, gli interventi previsti nell'ambito potrebbero compromettere, il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

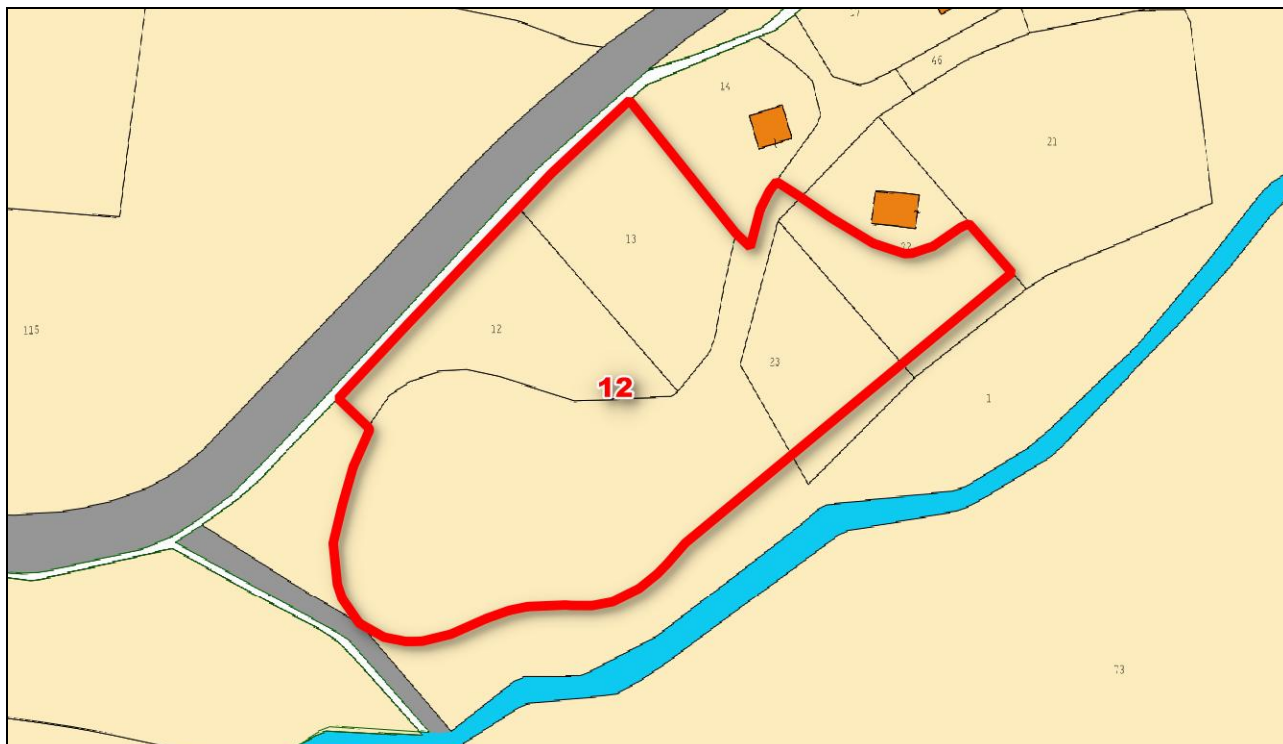
Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti - "Dosso dei Frati", sito compreso nell'ambito, è l'area della "ridotta Garibaldina" uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale) dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n.78.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 12, Case Sparse del Tonale



Estratto mappa catastale, foglio 68, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito in località Tonale Medio, confina a nord-ovest direttamente con la SS. n.42, a nord-est con esistenti edificazioni rade ad uso residenziale, a sud-est e sud-ovest con aree boschive rade.

Attualmente l'area è occupata da prati e da bosco con rade alberature d'alto fusto; nella parte sud occidentale dell'ambito è inoltre presente un laghetto.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42 (via Case sparse del Tonale), pur se con criticità.

L'ambito, interamente sottoposto a vincolo idrogeologico e moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di conoidi perimetrali, frane stabilizzate e riporti (Classe 2a-H1, 2c).

Il sito è lambito da nord-est a sud-ovest da un torrente compreso nel reticolo idrico minore e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la percepibilità longitudinale delle aree di fondovalle, per la visibilità dai versanti montani e limitatamente dalla strada statale, che lo lambisce da monte ad una quota ribassata.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile.

L'area è compresa per la quasi totalità negli "Elementi di primo livello" della RER, una limitata porzione nella parte nordoccidentale dell'ambito rientra negli "Elementi di secondo livello" della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli "elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica", si trova immediatamente al di sopra degli "Elementi lineari di rete REP" e nella REC.

Il sito confina con il SIC "Torbiere del Tonale", dai cui confini dovrà essere garantita una fascia di rispetto non inferiore a m 15,00.

L'area, potrebbe essere interessata dalla possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e teleferiche). "Dosso dei Frati", sito compreso nell'ambito, è l'area della "ridotta Garibaldina" uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale.

L'area è segnalata dalla competente Soprintendenza per la presenza dell'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole.

Il sito, esterno al centro abitato, è parzialmente interessato dalla fascia di rispetto della SS. n.42.

L'ambito è lambito a settentrione, in direzione nord est-sud ovest, da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
68	1	17.086,50	37,66	6.434,99
68	12	2.184,98	100,00	2.184,98
68	13	2.259,08	100,00	2.259,08
68	22	2.179,94	64,60 63,73	1.408,24 1.389,24
68	23	1.548,68	100,00 83,73	1.548,68 1.296,68
Totale:		25.259,18	/	13.835,97 13.564,97

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente inedita.

Classe di fattibilità geologica: 2a-H1; 2c

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. 42 soprastante, verso le aree naturali e boschive.

Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è la realizzazione a est dello svincolo d'accesso all'ambito, dalla SS. n. 42, in condizioni di sicurezza, considerata la criticità viabilistica del luogo.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~13.835,97~~ 13.564,97 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~2.427,36~~ 2.712,99 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~6.917,99~~ 7.732,03 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interferenze percettive degli interventi previsti in prossimità dell'ultimo tratto della strada del Tonale, percorso di rilevanza paesaggistica e di grande godibilità, oltre alle interrelazioni visive con le aree circostanti, ad elevato valore percettivo, e i boschi contermini.

In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS. n. 42, le modalità di mitigazione ambientale e della visibilità dei nuovi interventi dal SIC adiacente, le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del fondovalle, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S.n.42 soprastante e verso le aree naturali a valle.

Priorità

- Riqualficazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere di connessione della SS 42 con la viabilità d'accesso all'ambito;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “piëode”) 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto.
- g) è 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.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione della viabilità d'accesso all'ambito dalla SS 42.

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata all'approfondita verifica geologica del sito.

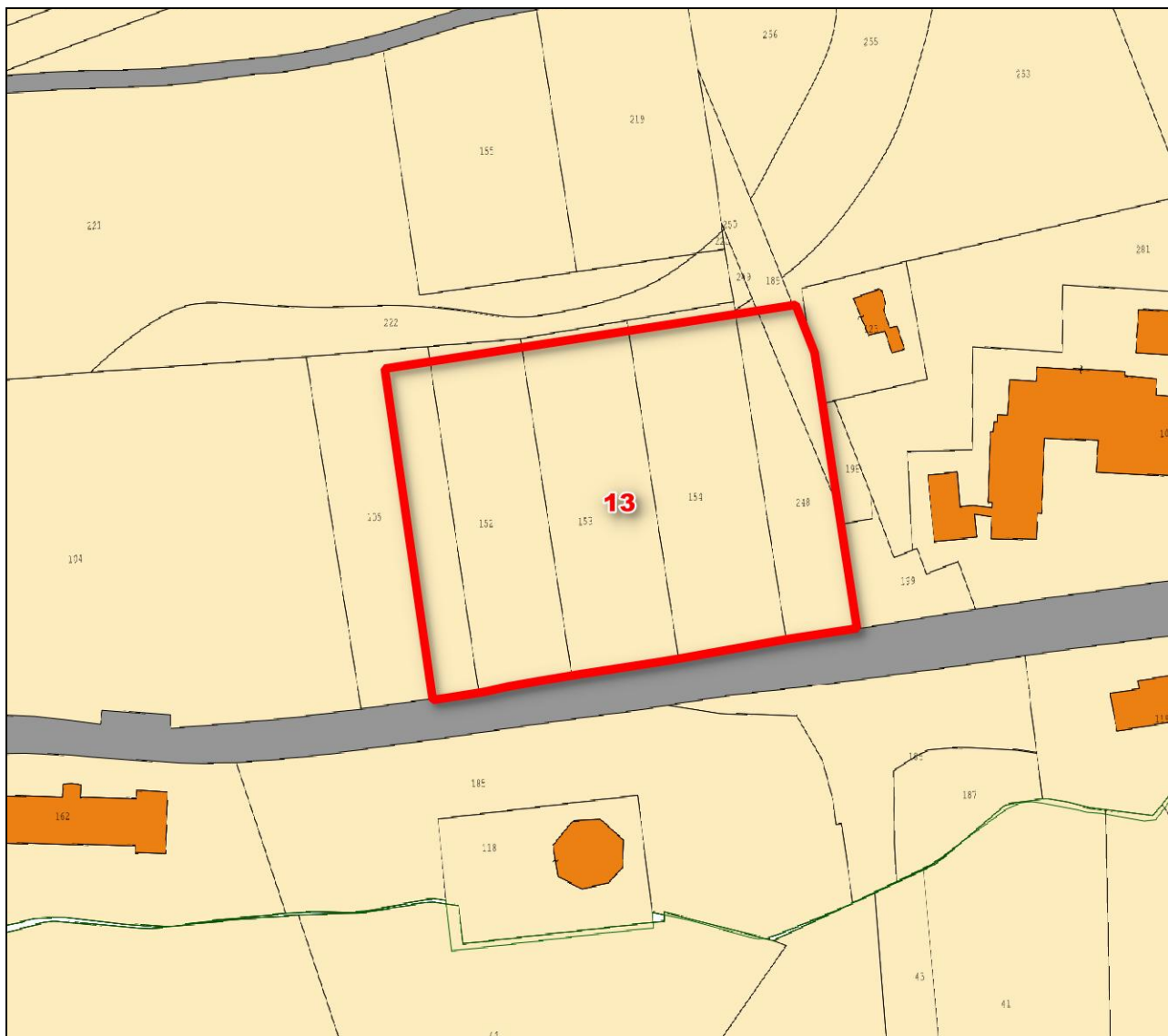
Considerata la possibile presenza di beni d'interesse archeologico, segnalati dalla competente Soprintendenza (parere MIBACT prot. n. 0012006 Cl.34.19.01 f.2 del 4.11.2014), costituiti dall'antica strada di collegamento tra la Valcamonica e la Val di Sole, già in parte oggetto di verifiche archeologiche nel corso del 2012-2013, che, considerata la prossimità al tracciato, gli interventi previsti nell'ambito potrebbero compromettere, il progetto di Piano attuativo dovrà essere preventivamente trasmesso all'ufficio per l'approvazione e la programmazione di eventuali verifiche archeologiche preventive.

Considerata la possibile presenza di beni militari risalenti al primo conflitto mondiale (baraccamenti e terrazzamenti - "Dosso dei Frati", sito compreso nell'ambito, è l'area della "ridotta Garibaldina" uno dei tre capisaldi più importanti della prima linea del Tonale) dovrà essere documentata, mediante preventiva ricognizione storico archeologica, la presenza, l'estensione e le caratteristiche di tali beni sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma 5 art.1 della legge 7 marzo 2001 n. 78. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 13, Passo del Tonale



Estratto mappa catastale, foglio 52, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito sito sul versante occidentale del Passo del Tonale, in adiacenza all'abitato, confina a sud con la S.S. n.42, a nord con prati e pascoli, adibiti, durante la stagione invernale, a pista da sci, a ovest ancora con prati e pascoli, a est con un corso d'acqua e con strutture ricettive (Grand Hotel Paradiso) comprese nell'abitato. Attualmente l'area è occupata da prati con rade alberature e aree incolte.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42, pur se con criticità.

L'ambito, moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di conoidi perimettrati, frane stabilizzate e riporti (Classe 2a-H1).

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani, da aree vaste e dalla strada statale, che lo lambisce a valle.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambito da una pista da sci.

L'area è compresa in larga parte negli "Elementi di secondo livello della RER"; l'ambito è classificato inoltre tra gli elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica" e nella REC.

Il sito è interno al perimetro del centro abitato.

L'ambito è lambito a meridione, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
52	105	3.620,35	33,41 36,93	4.209,53 1.337,00
52	152	2.740,42	82,26 95,97	2.254,20 2.630,00
52	153	3.114,68	85,08 96,57	2.650,03 3.008,00
52	154	3.100,55	91,94 98,03	2.850,77 3.039,60
52	189	886,10	41,73	369,78
52	248	1.539,41	99,12	1.525,93
Totale:		15.001,51	/	10.860,24 11.910,31

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente ineditificata.

Classe di fattibilità geologica: 2a-H1

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. 42 soprastante, verso le aree naturali e boschive.

Ulteriore obiettivo del progetto di trasformazione è la riqualificazione dell'intersezione tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, mediante la realizzazione di una rotatoria.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: ~~10.860,24~~ 11.910,31 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~1.905,31~~ 2.382,06 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~5.430,12~~ 6.788,88 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione delle nuove opere stradali di progetto (intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale), le modalità di mitigazione della percepibilità dei nuovi edifici e infrastrutture nel contesto del passo, della loro visibilità dai versanti montani, dalla S.S. n.42 sottostante, dalle infrastrutture per la pratica degli sport invernali (esistente pista da sci e impianto di risalita di progetto), che lambiscono direttamente l'ambito, e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Riqualificazione della viabilità pubblica, mediante cessione gratuita delle aree e compartecipazione alla realizzazione dell'intersezione a rotatoria tra la SS. n. 42 e via Case sparse del Tonale, d'accesso anche all'ambito;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC “Torbiere del Tonale” e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- cessione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo impianto a fune;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”) 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;

- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle previsioni infrastrutturali (intersezione a rotatoria tra la SS 42 e via Case Sparse del Tonale).

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata all'approfondita verifica geologica del sito.

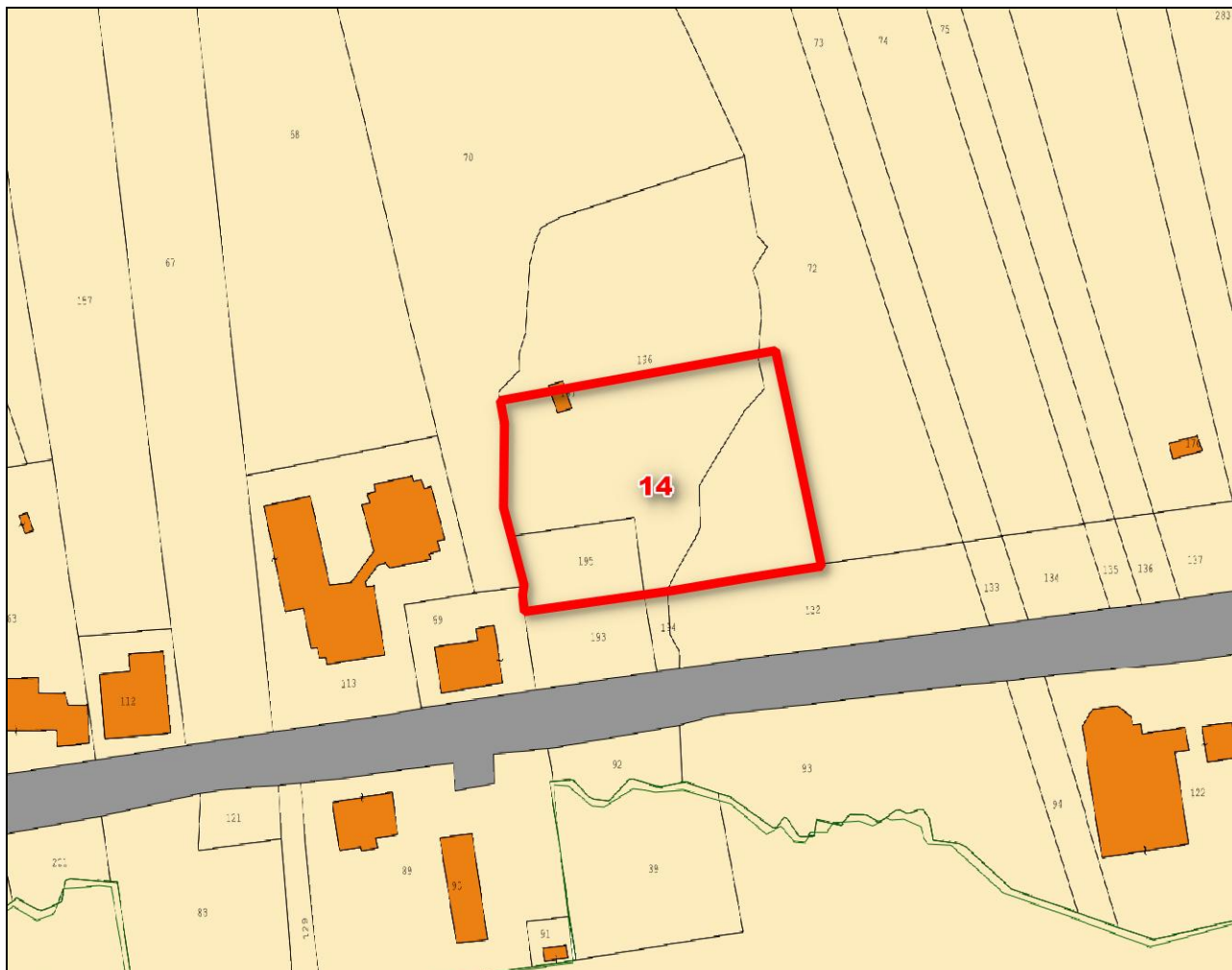
Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla SS n. 42 e dalle previste strutture per la pratica degli sport invernali.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 14, Passo del Tonale



Estratto mappa catastale, foglio 52, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, situato sul Passo del Tonale a m 100 ca. dal confine con il comune di Vermiglio e la Regione Trentino, nell'abitato, in adiacenza al Sacrario militare del Tonale, confina a sud con la S.S. n.42, a nord con prati, pascoli e attrezzature per la pratica degli sport invernali, a est con un corso d'acqua, le aree contermini al monumento, a ovest con strutture ricettive (Rododendro). Attualmente l'area è occupata da prati, aree incolte e da un parcheggio, posto direttamente in fregio alla strada statale.

L'accesso all'ambito avviene direttamente dalla S.S. n.42.

L'ambito, moderatamente acclive, presenta criticità per la presenza di aree con geotecnica scadente e riporti (Classe 2c, 3h).

Il sito è lambito a oriente da un corso d'acqua, compreso nel reticolo idrico minore, e dalle sue fasce di rispetto.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità prevalentemente per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale, che lo lambisce a valle e dal Sacrario militare del Tonale.

L'ambito è compreso nelle Zone per Attrezzature Turistiche (ZAT), individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello; appartiene inoltre interamente alle aree del demanio sciabile, a settentrione è infatti lambito dalle piste da sci e dagli impianti di risalita.

La parte settentrionale dell'ambito è compresa negli "Elementi di secondo livello" della RER; l'ambito è classificato inoltre tra gli "elementi esistenti della rete primaria" della REP "BS3 - Ambiti di specificità biogeografica" e nella REC.

Il sito è interno al perimetro del centro abitato.

L'ambito è lambito a meridione, in direzione est-ovest, da un elettrodotto di alta tensione (interrato) e dalle relative fasce di rispetto.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
52	72	7.054,00	17,63	1.243,68
52	195	714,99	100,00	714,99
52	196	6.005,38	44,89	2.696,02
52	197	33,23	62,14	20,65
Totale:		13.807,60	/	4.675,34

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere prevalentemente ineditata.

Classe di fattibilità geologica: 2c; 3h

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il soddisfacimento della domanda di strutture presso aree di grande attrattività ludico-ricreativa e sportiva. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici è dar seguito alle aspettative create dallo strumento urbanistico locale previgente attuandone le previsioni prestazionali funzionali ad un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepiibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale dall'area protetta del SIC "Torbiere del Tonale"; inoltre il progetto dovrà considerare la relazione visuale diretta con l'antistante Sacrario militare del Tonale, sottoposto a vincolo di tutela storico-architettonica.

Ulteriori obiettivi del progetto di trasformazione sono il miglioramento del parcheggio esistente in fregio alla SS 42 ed il miglioramento dell'accessibilità alle infrastrutture per la pratica degli sport invernali, con interventi per la messa in sicurezza delle aree pertinenziali alle piste da sci e agli impianti di risalita esistenti.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 4.675,34 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m; è ammessa la costruzione a confine previo formale accordo fra le proprietà;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ 0,20 mq/mq;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~820,24~~ 935,07 mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~2.337,67~~ 2.664,94 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

~~Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto “standard di qualità aggiuntivo”~~

~~Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle modalità indicate al comma 4 del citato art. 2.8.~~

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i manufatti esistenti e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste la tipologia architettonica con un rapporto di scala congruente con la tradizione costruttiva locale e con utilizzo di materiali caratteristici dell'ambiente montano (legno, pietra, ecc...), le modalità di mitigazione paesaggistica della percepibilità dell'intervento edilizio da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale a meridione, dalle infrastrutture per la pratica dello sci e verso le aree naturali e boschive.

Priorità

- Riqualficazione del parcheggio pubblico, mediante cessione gratuita delle aree e realizzazione delle opere;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà in alcun modo recapitare scarichi di acque reflue urbane “nere” sul suolo o nel sottosuolo, tenuto conto dell'adiacenza del SIC e delle caratteristiche della rete fognaria principale esistente (rete mista), comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale “a vista”;
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra (“beole” o “pièode”) 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano, dalla strada pubblica a monte dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;

- g) è 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.

Altre norme

La nuova edificazione è subordinata alla cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di miglioramento del parcheggio esistente.

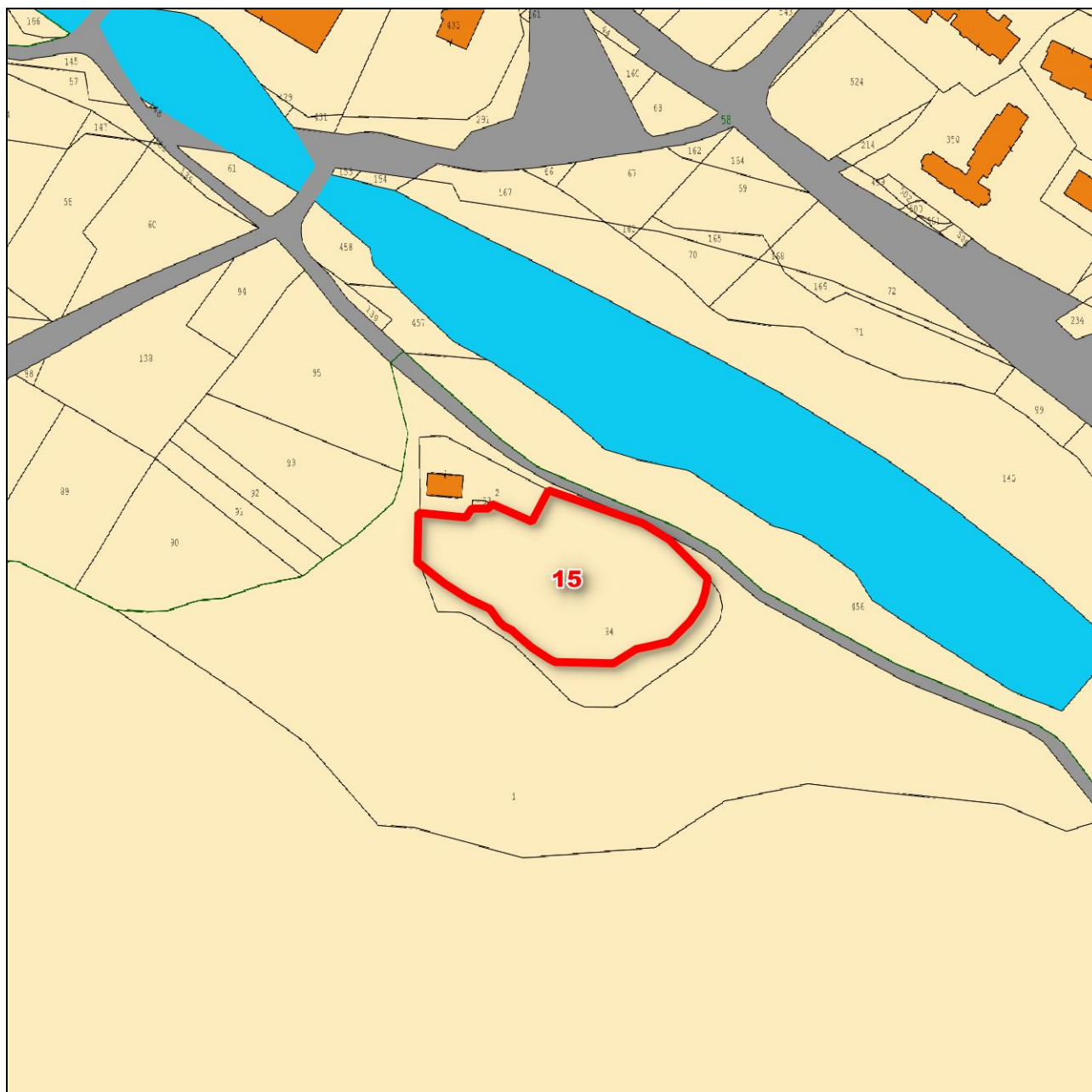
La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata all'approfondita verifica geologica del sito.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 15, via Cida



Estratto mappa catastale, foglio 71, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, prossimo al centro abitato del capoluogo, è situato a sud della S.S. n.42 (via Nazionale) e del torrente Narcanello; è caratterizzato dalla presenza di prati incolti; confina in lato nord con aree pubbliche e di interesse pubblico, in lato ovest con previsioni di trasformazione di carattere analogo a quelle definite per il presente AdT, a sud e ad est con aree naturali e boschive.

L'accesso prevalente all'ambito avviene da via Cida.

Il sito, sottoposto a vincolo paesaggistico, presenta criticità per la visibilità dai versanti montani, dalla strada statale in parte sopraelevata e dall'impianto di trasporto a fune. Il sito è incluso in un "itinerario di fruizione paesistica" segnalato dal PTCP.

L'ambito è compreso nelle Zone d'Interesse Comunale (ZIC) individuate dal PTC del Parco reg. dell'Adamello e nelle aree appartenenti al demanio sciabile.

L'area è compresa negli "Elementi di secondo livello della RER"; negli elementi esistenti della rete primaria della REP "BS12 - Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" e nella REC.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione				
Foglio	Particella			
n.	n.	Superficie catastale [mq]	Percentuale interessata [%]	Superficie interessata [mq]
71	94	3.990,18	81,73	3.261,24
Totale:		3.990,18	/	3.261,24

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere ineditata.

Classe di fattibilità geologica: 2b; 3f

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

Il progetto insediativo prevede la trasformazione delle aree ai fini turistico-ricettivi per il completamento del progetto di potenziamento delle strutture turistico-ricettive presso aree centrali di preminenza del territorio comunale. Obiettivo prioritario delle previsioni trasformatrici di cui al presente ambito è rispondere alle esigenze specifiche manifestate dagli operatori privati in relazione nel rispetto di un ottimale inserimento ambientale e paesistico del progetto, con particolare riferimento alla mitigazione paesaggistica della percepibilità del sito dai versanti montani, dalla strada statale e dal torrente.

Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale è quella afferente ad attività ricettive alberghiere di tipologia 1 (alberghi) ed attività ricettive alberghiere di tipologia 2 (residenze turistico alberghiere).

Le destinazioni complementari previste sono la residenza turistica (seconda casa), la residenza continuativa (1° casa - abitazioni per residenti in quantità non superiore al 10% del volume complessivo ammesso), attività ricettive non alberghiere di tipologia 3 (3.a case per ferie; 3.b ostelli per la gioventù; 3.e case e appartamenti per vacanze), alloggio dell'imprenditore o di custodia, attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali costituenti esercizi di vicinato. La realizzazione di volumi con destinazioni d'uso complementari è ammessa in misura non superiore ai volumi della destinazione d'uso principale.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 3.261,24 mq ca.;
- H: 6,00 m; altezze maggiori, *fino ad un massimo di 14,00 m*, potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore vincolante): ~~0,50 mc/mq~~ *0,20 mq/mq*;
- SL ammissibile (valore indicativo): ~~572,15~~ *652,25* mq;
- volume urbanistico (SL x 2,85) (valore indicativo): ~~1.630,62~~ *1.858,91* mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad approfondire le interrelazioni visive, volumetriche e formali con i

manufatti esistenti all'intorno e indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo, prediligendo impianti a bassa densità e di dimensioni contenute. In particolare dovranno essere previste le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste, dai versanti montani, dalla strada statale, dall'impianto di trasporto a fune, dal torrente e verso le aree naturali e boschive circostanti.

Priorità

- Miglioramento della viabilità pedonale pubblica, mediante realizzazione di opere di riqualificazione del percorso di collegamento con le strutture sportive esistenti a nord oltre il torrente; riqualificazione del percorso pedonale di fruizione paesistica che attraversa l'ambito e realizzazione del tratto della prevista ippovia d'interesse provinciale;
- opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (collegamento alla rete fognaria), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;
- realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;
- realizzazione parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "pièode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;
- g) è 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.

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata alla verifica della vulnerabilità geologica del sito. Preventivamente e in sovrordine all'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è in tal senso prescritta la redazione di uno studio geologico di dettaglio atto a sancire la fattibilità degli interventi attraverso la revisione delle classi di fattibilità geologica.

L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è altresì vincolata alla redazione di approfondimenti di natura urbanistica, corredati da specifico studio paesistico di contesto, funzionali alle valutazioni preliminari

relative al corretto inserimento del progetto rispetto alle previsioni dell'adiacente AdT 5. Tale studio urbanistico di dettaglio dovrà comprendere l'analisi dettagliata degli immobili entro i perimetri di entrambi gli ambiti, procedendo alle analisi urbanistiche e paesistico-ambientali ritenute significative a garanzia della fattibilità delle singole proposte attuative, affinché non sia pregiudicata la razionalità dell'inserimento urbanistico complessivo, né l'attuazione delle singole previsioni.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT.

Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo.

Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla limitrofa SS n. 42.

Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Ambito di Trasformazione 16, via Valle delle Messi



Estratto mappa catastale, foglio 71, scala 1:2.000

Localizzazione e caratteristiche territoriali

L'ambito, caratterizzato alla data di adozione delle presenti Norme da usi di tipo agricolo produttivo, si sviluppa su aree del territorio extraurbano che intercorre tra gli abitati di Pezzo e Precasaglio che lo strumento urbanistico previgente riservava ad usi pubblici e di interesse collettivo.

L'accesso prevalente all'ambito avviene da via Valle delle Messi.

Il sito è sottoposto a vincolo paesaggistico ope-legis.

L'ambito è estraneo agli ambiti di competenza del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco Regionale dell'Adamello.

L'area è compresa negli "Elementi di primo livello della RER" e nelle "Aree ad elevato valore naturalistico" della REP.

<i>Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione</i>				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
26	136	1.958,72	1,22	24,00
26	154	2.255,48	40,86	921,58
26	172	450,22	56,55	254,61
26	176	390,00	57,21	223,11
26	177	351,16	55,33	194,30
26	179	1.803,07	63,64	1147,48
26	183	2.124,80	64,20	1.364,14
26	198	1.032,00	49,81	514,00
26	197	1.017,86	14,10	143,55
26	200	951,32	40,99	390,00
26	199	306,78	89,91	275,84
26	393	247,02	57,76	142,68
26	212	1.296,21	11,39	147,66
Totale:		14.184,64	/	5.742,95

Stato attuale dell'area

Alla data di adozione delle presenti Norme l'area risulta essere sostanzialmente interessata da strutture agricole amovibili e soggetta alle previsioni del Piano dei Servizi.

Classe di fattibilità geologica: 2r; 2w; 3ha

Classe di sensibilità paesistica: 5

Obiettivi della trasformazione

L'ambito è riservato prevalentemente all'edificazione residenziale al fine di rispondere positivamente alle esigenze della popolazione locale residente o che partecipa alla vita cittadina in relazione all'impiego presso le attività economiche e sociali locali.

Destinazioni d'uso

Edilizia residenziale pubblica e privata.

Indici urbanistici

- ST indicativa: 5.742,95 mq ca.;
- H: 9,00 m; altezze maggiori potranno essere ammesse previo parere favorevole della Commissione per il paesaggio in esame di apposito piano paesaggistico di contesto;
- De: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- Dc: 5,00 m;
- Ds: non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque ad almeno 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68;
- distanze da impianti di trasporto a fune: almeno 10,00 m;
- DF (valore indicativo): 0,79 mq/mq;
- SL ammissibile (valore vincolante): 4.560,00 mq;
- volume urbanistico ($SL \times 2,85$) (valore indicativo): 12.996,00 mc.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

In caso di attuazione con P.A di iniziativa privata: come definiti dall'art. 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Modalità attuativa

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7. L'attuazione delle potenzialità edificatorie assegnate è subordinata alla predisposizione, in fase di progettazione, di un piano paesistico di contesto finalizzato ad indirizzare la progettazione alla realizzazione di strutture con un rapporto di scala congruente con la tipologia di edificazione tradizionale del luogo. In particolare dovranno essere considerate le modalità di mitigazione della percepibilità delle nuove edificazioni da aree vaste e dai versanti montani.

Priorità

- *Opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo (collegamento alla rete fognaria), nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, ed essere collegato alla rete di teleriscaldamento;*
- *realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione;*
- *eventuale realizzazione di parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 1.23 delle presenti Norme.*

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

- a) potranno essere eseguite le opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, al solo scopo di realizzare i nuovi fabbricati con le modalità prescritte dalle presenti Norme; il paramento esterno di eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";*
- b) la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici;*
- 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; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("beole" o "piode") 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 del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare;*
- e) la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, attuare modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio/ Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate;*
- f) nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio montano e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra essenze autoctone compatibili con il contesto;*
- g) è 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.*

Altre norme

La realizzazione dei nuovi fabbricati è subordinata al pedissequo rispetto delle norme geologiche di Piano. L'attuazione delle previsioni di cui alla presente scheda è altresì vincolata alla redazione di uno specifico studio paesistico di contesto, funzionali alle valutazioni preliminari relative al corretto inserimento del progetto rispetto al sistema ambientale. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati compatibilmente con un inserimento corretto rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "La Rete Ecologica Comunale (REC)" recepito nel PGT. Le disposizioni inerenti alle misure di mitigazione e compensazione di cui al paragrafo 4.6 dello Studio di incidenza devono essere recepite dal Piano attuativo. Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni previste dalle emissioni provenienti dalla limitrofa SS n. 42. Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

SUAP 1, via F.lli Calvi

~~(Stralcio)~~

~~SUAP 2, Faita – Tonale Medio~~

~~(Stralcio)~~

SUAP 3, ~~Passo del Tonale~~

~~(Stralcio)~~

Parte terza- Norme del Piano dei Servizi

Articolo 3.1 - Contenuti del Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi dell'art. 9 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.. Il PdS non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le prescrizioni contenute nel PdS, relative alle aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (di seguito definite anche Sp), sono vincolanti.
3. Non si configurano quali vincoli preordinati all'esproprio e non perdono efficacia le previsioni di servizi e attrezzature per le quali il PdS affidi la realizzazione direttamente ai lottizzanti o ai privati convenzionati con la Pubblica Amministrazione, ovvero contempra tale previsione in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione.
4. Le norme specifiche della presente parte devono sempre fare riferimento ai contenuti del precedente art. 1.13.

Articolo 3.2 - Finalità del Piano dei Servizi

1. Il PdS è strumento di indirizzo per l'attuazione del PGT e concorre al perseguimento degli obiettivi del DdP definendo i fabbisogni e gli obiettivi di sviluppo/integrazione dei servizi esistenti, il dimensionamento e la programmazione indicativa degli interventi. L'Amministrazione Comunale, in sede di definizione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e dei relativi aggiornamenti, verifica lo stato di attuazione delle previsioni del PdS e ne determina gli adeguamenti.

Articolo 3.3 - Attuazione del Piano dei Servizi

1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi e/o Permessi di Costruire convenzionati, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni di cui al presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'Organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella non residente eventualmente servita.
2. Le previsioni del PdS integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. L'acquisizione delle aree da parte del Comune potrà anche avvenire tramite acquisizione bonaria o tramite cessione gratuita delle aree nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire convenzionati.
3. Le aree ed attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono classificate nelle seguenti tipologie, così come descritte nella Relazione Illustrativa allegata al PdS:
 - servizi per l'istruzione;
 - servizi amministrativi;
 - servizi per la cultura e il tempo libero;
 - servizi sanitari;
 - servizi sociali;
 - servizi militari;
 - servizi di edilizia sociale;
 - servizi religiosi;
 - servizi sportivi;
 - servizi ricreativi;
 - servizi per il turismo e piste da sci, impianti a fune;
 - demanio sciabile;
 - servizi per il trasporto;
 - impianti tecnologici non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria;
 - servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso individuate dal PdS sono tra loro intercambiabili senza necessità di specifico provvedimento di variante al PGT, ai sensi del comma 15 dell'art. 9 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

4. L'ammissibilità di eventuali diverse specifiche attività di interesse pubblico, rispetto a quelle indicate al precedente comma 3, dovrà essere valutata con il criterio dell'analogia e della compatibilità. Negli ambiti di cui al presente articolo possono essere ammesse funzioni accessorie – purché compatibili con quella principale – quali:
- alloggio di custodia (per una SL massima di 150,00 mq per alloggio, massimo un alloggio per attività);
 - servizi amministrativi/direzionali;
 - servizi di ristorazione e ristoro;
 - servizi commerciali (esclusivamente di supporto al servizio e nei limiti degli esercizi di vicinato);
 - servizi alberghieri (esclusivamente foresterie e/o convitti);
 - servizi ludico-ricreativi;
 - servizi sanitari e medico-ambulatoriali;
 - attività di ricerca e laboratori;
 - attività private di servizio;
 - depositi e magazzini;
 - ricoveri attrezzi;
 - aree attrezzate per giochi all'aperto;
 - aree verdi;
 - parcheggi pertinenziali e di servizio: ogni servizio pubblico o di uso pubblico deve disporre di una superficie destinata a parcheggio, adeguata al numero e alla tipologia degli utenti che ne possono fruire. In tal senso, la progettazione di nuovi servizi e/o l'adeguamento di quelli esistenti deve preliminarmente valutare l'afflusso di utenti e conseguentemente determinare la quantità di posti auto necessari. I nuovi parcheggi eventualmente necessari potranno essere localizzati anche in aree non direttamente contermini al servizio stesso; in questo caso la progettazione dovrà determinare i percorsi pedonali più diretti, che dovranno essere adeguati per lunghezza, qualità e sicurezza, tenuto in particolare conto della tipologia degli utenti potenziali del servizio previsto.
5. In ordine alle disposizioni normative regionali vigenti, in tutti gli ambiti regolamentati dalle presenti Norme, tutte le funzioni prevalenti e/o complementari sono intercambiabili.
6. Le previsioni in aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale sono attuate dal Comune, da altro Ente preposto ovvero da privati nell'ambito di specifici impegni di convenzione urbanistica o altro atto convenzionale. Le aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi. Le previsioni contenute nel PdS si attuano nel rispetto delle quantità contenute negli elaborati del PdS e in base a quanto specificato nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione contenute negli allegati del DdP. L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire convenzionati. Le previsioni del PdS sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal PdS stesso e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal PdS su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro Ente.

Articolo 3.3bis – Servizi erogati da soggetti privati

1. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici ed interventi edilizi diretti, di realizzazione di nuove attrezzature per la prestazione di servizi d'interesse generale da parte di soggetti privati o l'adeguamento e/o l'ampliamento di quelli esistenti, affinché gli stessi possano essere assimilati alle strutture ad uso pubblico è subordinato alla stipula di un preventivo atto convenzionale o atto di asservimento o regolamento d'uso con l'Ente comunale.
2. Le condizioni generali minime cui l'Ente comunale deve attenersi nella concertazione con i soggetti privati dei succitati atti o regolamenti, condizioni necessarie ad assicurare il reale e funzionale svolgimento delle attività collettive cui i servizi sono previsti e destinati, sono definite come segue:
 - a) la destinazione d'uso attribuita all'area e/o al fabbricato in cui è svolto il servizio dev'essere conforme alle destinazioni d'uso ed alle previsioni contenute nel PdS;
 - b) le modalità di gestione dei servizi erogati devono essere tali da garantire la sicura e costante fruibilità pubblica degli stessi;
 - c) deve essere garantita la piena idoneità funzionale e tecnica dei fabbricati e degli impianti alla destinazione d'uso cui gli stessi sono assegnati;

- d) devono essere fornite idonee garanzie all'Ente comunale riguardo al permanere, negli impianti e negli edifici realizzati, della funzione pubblica prevista dalla normativa urbanistica vigente - garanzie sia di tipo temporale sia qualitativo;
- e) per il più qualificato funzionamento dei servizi previsti dal Piano, costituiscono elemento imprescindibile e determinante le forme di compartecipazione tra l'iniziativa privata e l'Ente pubblico.
3. L'atto (o il regolamento) dovrà contenere in particolare:
- i requisiti di idoneità del soggetto privato alla realizzazione ed alla gestione del servizio e della struttura;
 - i tempi previsti per la realizzazione dell'opera e/o l'attivazione del servizio;
 - le garanzie per assicurare la costante accessibilità al servizio ai diversi ceti sociali che compongono la comunità locale;
 - la responsabilità nella gestione del servizio e per la manutenzione delle attrezzature;
 - congrue garanzie finanziarie;
 - la durata dell'atto e le condizioni di rinnovo.
4. La realizzazione degli interventi edilizi e di ogni altra modificazione del suolo può avvenire esclusivamente mediante il rilascio dei titoli abilitativi previsti in materia dalle vigenti disposizioni di legge, sempre nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari relative alle diverse tipologie di servizi pubblici o ad uso pubblico.

Articolo 3.4 - Norme specifiche per la pianificazione attuativa negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti soggetti a normativa particolareggiata

1. In fase di pianificazione con Piano Attuativo o con Permesso di Costruire convenzionato, è possibile modificare l'assetto delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale rispetto all'eventuale individuazione cartografica solo se la nuova individuazione risultasse migliorativa in rapporto alle esigenze paesistico-ambientali e di funzionalità urbanistica, a condizione comunque di rispettare eventuali quantità stabilite nelle tavole di Piano e nelle schede attuative degli Ambiti di Trasformazione e degli ambiti soggetti a normativa particolareggiata contenute negli allegati del DdP, del PdR e nelle presenti Norme.
2. La pianificazione attuativa, anche relativa agli Ambiti di Trasformazione e agli ambiti soggetti a normativa particolareggiata, dovrà prevedere:
- la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
 - la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste per l'attuazione del PGT;
 - la monetizzazione, ove consentita, nei casi in cui l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione; tale facoltà è sempre vincolata alla volontà dell'Amministrazione Comunale;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - la dotazione aggiuntiva (cosiddetto "*standard di qualità aggiuntivo*"), per gli Ambiti di Trasformazione previsti dal DdP, alla dotazione minima per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale disciplinata dalle presenti Norme;
 - le ulteriori previsioni contenute nelle presenti Norme.

Articolo 3.5 - Varianti al Piano dei Servizi

1. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di tipologia differente da quella prevista dal Piano non comporta variante al PdS, ai sensi dell'art. 9, comma 15 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.
2. Non si configura altresì come variante al PdS la realizzazione di adeguamenti stradali, apparati stradali (marciapiedi ecc.) e di parcheggi pubblici qualora realizzati all'interno delle fasce di rispetto delle strade.

Articolo 3.6 - Dotazione minima di aree per servizi pubblici, di interesse pubblico e generale

1. La dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato è così determinata:
- residenza (compresa la residenza di servizio per le destinazioni produttive e terziarie):
 - a. 26,50 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 50 mq di SL, ovvero 150 mc), di cui almeno 6,00 mq/abitante a parcheggio e 2,50 mq/abitante a verde;

- b. per i soli Nuclei d'Antica Formazione: 20,00 mq/abitante teorico (dove ogni abitante teorico corrisponde a 35 mq SL), di cui almeno 6,00 mq/abitante a parcheggio;
- attività produttive: 20% della SL, di cui, di norma, almeno il 10% della SL a parcheggio e 2,50 mq/abitante a verde;
 - attività direzionali, turistico-alberghiere e ricettive-ristorative, centri di telefonia fissa e pubblici esercizi: 50% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 35% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - attività ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici): 50% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - artigianato di servizio: 50% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - esercizi di vicinato al dettaglio: 75% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio; per gli esercizi ricadenti all'interno dei Nuclei d'Antica Formazione dovrà essere garantita una dotazione pari al 50% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - commercio all'ingrosso: 100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - medie strutture di vendita al dettaglio: 100% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - medie strutture di vendita al dettaglio alimentari con SV maggiore di 600 mq: 150% della SL, con almeno il 100% della SL a parcheggio;
 - grandi strutture di vendita al dettaglio, centri commerciali: 200% della SL, di cui almeno la metà a parcheggio;
 - esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti: 100% della SL per la SV (di cui almeno la metà a parcheggio); per le restanti superfici: 10% della SL (di cui almeno la metà a parcheggio);
 - strutture per il tempo libero (attrezzature sportive private e locali per il pubblico spettacolo): 100% della SL, con almeno, di norma, il 75% della SL a parcheggio.

Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II del Titolo IV della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.24 delle presenti Norme.

2. Il Comune, fatta salva la normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesti, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previste dai precedenti commi. La monetizzazione non è ammessa ove esplicitamente dichiarato.
3. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal PGT o destinabili a servizi pubblici o la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione rispetto a quelle di stretta afferenza dell'intervento; in entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione.

Articolo 3.7 - Fasce di rispetto, di salvaguardia e arretramento dell'edificazione

1. Si rimanda al precedente art. 1.26.

Articolo 3.8 - Contenuti paesaggistici del Piano dei Servizi

1. Il PdS contribuisce al raggiungimento degli obiettivi paesistici del PGT e al miglioramento del paesaggio urbano in genere e nello specifico degli spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
2. Tutti i progetti relativi ad aree e edifici per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante di compatibilità paesaggistica da parte della competente Commissione per il Paesaggio. La documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico degli interventi è costituita dagli allegati della presente variante al PGT.
3. Nei progetti di nuova viabilità, in particolare modo qualora in fregio a zone edificate, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione di opere e/o soluzioni finalizzate alla mitigazione ecologica e alla riduzione degli impatti sull'ambiente derivanti dall'opera in progetto.
4. In tutti gli interventi per la realizzazione di servizi 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 e

comunque essere scelte principalmente tra quelle di specie autoctona ovvero ritenute idonee in esito a puntuali approfondimenti redatti ad hoc.

Articolo 3.9 - Norme per le singole categorie di attrezzature

1. Il Piano definisce per le categorie e sotto-categorie dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e previsti gli indici, i parametri edilizi, le destinazioni d'uso consentite, le modalità insediative e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolarne le eventuali trasformazioni urbanisticamente ammissibili e assicurare la tutela dei luoghi da criticità ambientali e la salvaguardia dei valori paesaggistici rilevati.
2. Per le attrezzature ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione devono essere rispettate le prescrizioni di carattere generale di cui al successivo art. 4.8.

3. Sp 1 - Istruzione

I: servizi per l'istruzione; tipologie: scuola dell'infanzia; Centro di Formazione Professionale, Istituto Comprensivo Culturale Didattico, scuola C.O.N.I.; servizi d'interesse sovracomunale.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Destinazione d'uso principale: attività scolastiche;

Destinazioni complementari o accessorie: servizi per la cultura e il tempo libero, servizi per il trasporto (parcheggi, fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale), servizi ricreativi, alloggi di custodia, servizi amministrativi, servizi di ristoro (bar, chioschi, mense, ecc...), convitti, foresterie, servizi sanitari (infermeria, ecc...), attività di ricerca (laboratori), depositi e magazzini, parcheggi pertinenziali, aree verdi;

Destinazioni non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: densità fondiaria non superiore a ~~2,00 mc/mq~~ 0,67 mq/mq.

H: non superiore a 11,50 m, comunque nel rispetto dell'art. 8 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Dc: nel rispetto del Codice civile; sono ammesse distanze diverse, previo formale accordo tra le proprietà, comunque nel rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a 5,00 m, e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale salva documentata impossibilità al rispetto delle suddette distanze. Nel centro abitato potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta.

De: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque almeno a 10,00 m da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme: il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di aree pertinenziali a verde e per giochi all'aperto. La scelta e l'impianto delle essenze vegetali utilizzate per la sistemazione del verde dovrà tener conto delle disposizioni esecutive di cui alla presente Parte delle NTA; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con essenze d'alto fusto.

4. Sp 2 – Attrezzature civiche

AM: servizi amministrativi; tipologie: municipio in dismissione, municipio nuovo, ufficio postale.

C: servizi per la cultura e il tempo libero; tipologie: museo, caseificio didattico sperimentale, centro civico.

SA: servizi sanitari; tipologie: ambulatori, guardia medica, sede volontari del soccorso.

SO: servizi sociali; tipologie: centri sociali, sedi di associazioni in genere;

SM: servizi militari; tipologie: caserma militare, caserma Carabinieri, sede protezione civile; servizi d'interesse sovracomunale.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Destinazioni d'uso principali: servizi amministrativi, servizi assistenziali, servizi per la cultura e il tempo libero, servizi sanitari, servizi sociali, servizi militari.

Destinazioni complementari o accessorie: servizi ricreativi, servizi per il trasporto (parcheggi, fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale), servizi e impianti tecnologici, attività private di servizio, alloggio di custodia, servizi di ristorazione (ristoranti, tavole calde, mense, ecc...), servizi di ristoro (bar, chioschi, ecc...), servizi ludico-ricreativi (sale da ballo, sale giochi, ecc...), convitti, foresterie, servizi sanitari (ambulatori medici, infermeria, ecc...), attività di ricerca (laboratori), depositi e magazzini, parcheggi pertinenziali, aree verdi.

Destinazioni non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: densità fondiaria non superiore a ~~2,00 mc/mq~~ 0,67 mq/mq.

H: non superiore a 11,50 m, comunque nel rispetto dell'art. 8 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Dc: ai sensi del Codice civile; sono ammesse distanze diverse, previo formale accordo tra le proprietà, comunque nel rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale salva documentata impossibilità al rispetto delle suddette distanze. Nel "centro abitato" potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

De: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque almeno a m 10,00 da pareti finestate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme: il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di aree pertinenziali a verde. La scelta e l'impianto delle essenze vegetali utilizzate per la sistemazione del verde dovrà tener conto delle disposizioni esecutive di cui alla presente Parte delle NTA; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con essenze d'alto fusto.

5. Sp 3 – Servizi di edilizia sociale

ES: servizi di edilizia sociale; tipologie: alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica comunali, alloggi ALER.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Destinazioni d'uso principali: edilizia sociale; edilizia residenziale pubblica.

Destinazioni d'uso complementari o accessorie: depositi e magazzini, parcheggi pertinenziali, aree verdi.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: densità fondiaria non superiore a ~~2,00 mc/mq~~ 0,67 mq/mq.

H: non superiore a m 8,50.

Dc: ai sensi del Codice civile; sono ammesse distanze diverse, previo formale accordo tra le proprietà, comunque nel rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza, comunque almeno a m 5,00, e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale, salva documentata impossibilità al rispetto delle suddette distanze. Nel centro abitato potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

De: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque almeno a m 10,00 da pareti finestate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme: per gli alloggi con destinazione d'uso residenziale di tipo privato eventualmente presenti a seguito di alienazioni negli immobili destinati alla presente tipologia di servizio pubblico è consentita l'attività edilizia di cui alle lettere a), b), c), d) di cui all'art. ~~27 della L.R. n. 12/2005~~ 3, co. 1, del DPR 380/2001, con divieto di ogni modificazione della destinazione d'uso esistente.

6. Sp 4 - Servizi religiosi

R: servizi religiosi; tipologie: chiese, conventi ed edifici per il culto in genere, sacrario militare, canoniche, oratori.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Destinazione d'uso principale: servizi religiosi.

Destinazioni d'uso complementari: servizi per la cultura e il tempo libero; servizi ricreativi; servizi sportivi; attività private di servizio;

Destinazioni d'uso complementari o accessorie: alloggio di custodia, servizi di ristorazione (ristoranti, tavole calde, mense, ecc...), servizi di ristoro (bar, chioschi, ecc...), servizi ludico-ricreativi (sale da ballo, sale giochi, ecc...), servizi sanitari (infermeria, ecc...), depositi e magazzini, parcheggi pertinenziali e di servizio, aree verdi.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: non è ammesso alcun incremento del volume esistente.

H: preesistente.

7. Sp 5 - Servizi sportivi

Sp: servizi sportivi; tipologie: attrezzature sportive; piscina coperta, palazzetto dello sport, golf club: servizio ad uso pubblico d'interesse sovracomunale preordinato all'esproprio.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Destinazione d'uso principale: servizi sportivi.

Destinazioni d'uso complementari o accessorie: servizi ricreativi; servizi per il trasporto (parcheggi, fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale); servizi e impianti tecnologici; alloggio di custodia, servizi di ristorazione (ristoranti, tavole calde, mense, ecc...), servizi di ristoro (bar, chioschi, ecc...), servizi ludico-

ricreativi (sale da ballo, sale giochi, ecc...), convitti, foresterie, servizi sanitari (infermeria, ecc...), depositi e magazzini, parcheggi pertinenziali, aree verdi.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: densità fondiaria non superiore a ~~1,80 mc/mq~~ 0,60 mq/mq.

H: non superiore a m 11,50.

Dc: nel rispetto del Codice civile; sono ammesse distanze diverse, previo formale accordo tra le proprietà, comunque nel rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza, e comunque almeno a m 5,00, e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale salva documentata impossibilità al rispetto delle suddette distanze. Nel centro abitato potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

De: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque almeno a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme: il progetto delle singole opere dovrà prevedere un'adeguata dotazione di aree pertinenziali a verde. La scelta e l'impianto delle essenze vegetali utilizzate per la sistemazione del verde dovrà tener conto delle disposizioni esecutive di cui alla presente Parte delle NTA; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con essenze d'alto fusto.

8. **Sp 6 - Servizi ricreativi**

V: servizi ricreativi; tipologie: parchi urbani, aree attrezzate per giochi all'aperto, aree verdi, verde d'arredo.

TU: servizi per il turismo; tipologie: case vacanze, noleggio attrezzature sportive; campi scuola stagionali, impianti di risalita, piste da sci, scuola di sleddog; servizi di livello sovracomunale.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Destinazione d'uso principale: servizi ricreativi.

Destinazioni d'uso complementari o accessorie: servizi sportivi; servizi per il trasporto (parcheggi, fermate del servizio di Trasporto Pubblico Locale); servizi e impianti tecnologici; servizi di ristoro (bar, chioschi, ecc...), convitti, foresterie, depositi e magazzini, ricoveri attrezzi, colture floro-vivaistiche.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: densità fondiaria non superiore a ~~0,50 mc/mq~~ 0,17 mq/mq, per la sotto-categoria V, e ~~1,00 mc/mq~~ 0,34 mq/mq per la sottocategoria TU.

H: non superiore a m 11,50.

Dc: nel rispetto del Codice civile; sono ammesse distanze diverse, previo formale accordo tra le proprietà, comunque nel rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza, e comunque almeno a m 5,00, e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale salva documentata impossibilità al rispetto delle suddette distanze. Nel centro abitato potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

De: non inferiore a m 10,00.

Altre norme: la scelta e l'impianto delle essenze vegetali utilizzate per la sistemazione del verde dovrà tener conto delle disposizioni esecutive di cui alla presente Parte delle NTA; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con essenze d'alto fusto. Dove possibile, i depositi e magazzini, le attrezzature e gli impianti tecnologici per le reti dei pubblici servizi dovranno essere realizzati, in tutto o in parte, nel sottosuolo. A servizio degli orti urbani è sempre ammessa la posa in opera di manufatti prefabbricati in legno, di tipo accessorio e destinati al ricovero degli attrezzi, decorosamente realizzati, con SCOP non superiore a 4,00 mq ed altezza media interna non superiore a m 2,20. La recinzione degli appezzamenti è consentita esclusivamente mediante staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00. Detti manufatti (ricoveri attrezzi e recinzioni) dovranno avere caratteristiche di omogeneità, atte a garantire uniformità formale ai diversi appezzamenti in cui è suddivisa l'area condotta a orti urbani. In occasione di interventi di manutenzione o di nuova realizzazione di impianti di risalita, in accordo con gli enti gestori dei siti della Rete Natura 2000, dove essere valutata la possibilità di mitigare l'impatto sull'avifauna causato dalla collisione contro i cavi degli impianti stessi, coerentemente con quanto indicato nello Studio di incidenza - Allegato 13, Scheda 6.

9. **Sp 7 - Servizi per il trasporto**

P: servizi per il trasporto; tipologie: parcheggi e fermate del servizio del Trasporto Pubblico Locale; parcheggi in struttura, cabinovie Ponte di Legno, Tonale e Tonale Medio, funicolare: servizi di interesse

sovracomunale.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, nuova costruzione.

Destinazione d'uso principale: servizi per il trasporto (tutte le tipologie sopra richiamate).

Destinazioni d'uso complementari o accessorie: servizi ricreativi; servizi e impianti tecnologici; depositi e magazzini, aree verdi, servizi di ristoro (bar, chioschi, ecc...), servizi commerciali (come specificato al precedente art. 3.3, comma 4).

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: densità fondiaria non superiore a ~~1,50 mc/mq~~ **0,50 mq/mq** per i parcheggi; è sempre ammessa la realizzazione di autorimesse interrato.

H: non superiore a m 11,50.

Dc: nel rispetto del Codice civile; sono ammesse distanze diverse, previo formale accordo tra le proprietà, comunque nel rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza, e comunque almeno a m 5,00, e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale salva documentata impossibilità al rispetto delle suddette distanze. Nel centro abitato potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta. Non si prevedono specifiche distanze dalle strade nel caso di parcheggi a raso o interrati.

De: non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme: è ammessa la realizzazione di autorimesse interrato private alienabili, alla condizione che siano rese pertinenti ad edifici, purché venga mantenuto l'uso pubblico della superficie che dovrà restare alla quota del terreno naturale di campagna. Dove possibile i depositi e magazzini e le attrezzature e gli impianti tecnologici per le reti dei pubblici servizi dovranno essere realizzati, in tutto o in parte, nel sottosuolo. In occasione di interventi di manutenzione o di nuova realizzazione di impianti di risalita, in accordo con gli enti gestori dei siti della Rete Natura 2000, dove essere valutata la possibilità di mitigare l'impatto sull'avifauna causato dalla collisione contro i cavi degli impianti stessi, coerentemente con quanto indicato nello Studio di incidenza - Allegato 13, Scheda 6.

10. **Sp 8 - Servizi tecnologici**

IM: servizi e impianti tecnologici, non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria; tipologie: bacini idrici, serbatoi, pozzi, sorgenti dell'acquedotto comunale, cabine gas ed elettriche, ecc...

ST: servizi tecnologici; tipologie: bagni pubblici, autostazione, edifici direzionali ed operativi dei gestori dei pubblici servizi, depositi.

Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.

Destinazione d'uso principale: servizi e impianti tecnologici, non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria; servizi tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari o accessorie: servizi amministrativi; servizi per il trasporto (parcheggi); alloggio di custodia, servizi sanitari (infermeria, ecc...), attività di ricerca (laboratori), depositi e magazzini, parcheggi pertinenti e di servizio, aree verdi.

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite.

Edificabilità: densità fondiaria non superiore a ~~1,00 mc/mq~~ **0,34 mq/mq**.

H: non superiore a m 7,50; maggiore altezza potrà essere consentita per la realizzazione di speciali impianti tecnologici, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

Dc: nel rispetto del Codice civile; sono ammesse distanze diverse, previo formale accordo tra le proprietà, comunque nel rispetto del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza, e comunque almeno a m 5,00, e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale salva documentata impossibilità al rispetto delle suddette distanze. Nel centro abitato potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, in riduzione della distanza minima sopra prescritta, sentito il parere della Commissione per il paesaggio.

De: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque almeno a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Altre norme: gli interventi edilizi dovranno assicurare la tutela ambientale dei luoghi e mitigare eventuali emissioni di reflui inquinanti, a anche occultare il più possibile la percezione dei manufatti edilizi e degli impianti tecnologici da luoghi pubblici. La scelta e l'impianto delle essenze vegetali utilizzate per la sistemazione del verde dovrà tener conto delle disposizioni esecutive di cui alla presente Parte delle NTA; le aree a parcheggio dovranno essere sempre alberate con essenze d'alto fusto. Dove possibile, i depositi e

magazzini (ricoveri attrezzi, ecc...), le attrezzature e gli impianti tecnologici per le reti dei pubblici servizi dovranno essere realizzati, in tutto o in parte, nel sottosuolo.

Articolo 3.10 – Piste da sci

1. Le indicazioni relative alle piste da sci contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.
2. Eventuali precisazioni, integrazioni o modificazioni esecutive del tracciato che siano mantenute all'interno del demanio sciabile non comportano necessità di variante alle disposizioni del PdS o del PdR.
3. Le piste da sci esistenti sono collocate esclusivamente nell'ambito del parco dell'Adamello e sono esercitate da società partecipate dall'Amministrazione comunale e da altri soggetti pubblici e privati. Costituiscono un patrimonio di fondamentale importanza per l'attrattività turistica del territorio comunale e, nell'ottica della destagionalizzazione delle attività, costituiscono un imprescindibile elemento per lo svolgimento delle attività sciistiche nella stagione invernale, e di diverse e molteplici attività sportive nelle altre stagioni. In ordine alle competenze specifiche dell'Ente Parco per le attività e le strutture in disamina si rimanda in toto all'applicazione dei disposti di cui alle NTA del PTC del Parco Regionale dell'Adamello, con particolare riferimento all'art. 46 delle stesse.

Articolo 3.11 – Impianti a fune

1. Le indicazioni relative agli impianti a fune, costituiti da sistemi di trascinamento a fune di una o più persone alla volta, contenute nelle tavole grafiche del Piano, hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera alle condizioni riportate nella conferenza finale di valutazione ambientale del PGT del 21 ottobre 2014. Degli impianti a fune che interessano il territorio amministrativo comunale si segnala l'appartenenza al sistema del trasporto pubblico locale delle cabinovie denominate e così censite dal PdS come Ponte di Legno, Tonale e Tonale Medio, nonché la funicolare del Tonale rappresentata come elemento progettuale nelle cartografie di Piano di riferimento.
2. Non costituiscono variante al PGT le eventuali modifiche ad impianti approvati derivanti da approfondimenti condotti in sede progettuale, se approvati dal Consiglio comunale.
3. Gli impianti a fune esistenti sono collocati esclusivamente nell'ambito del parco dell'Adamello e sono eserciti da società partecipate dall'Amministrazione comunale e da altri soggetti pubblici e privati. Costituiscono un patrimonio impiantistico di rilevante importanza tecnica e significativo impatto economico, indispensabili particolarmente per l'attivazione delle attività sportive invernali lungo le piste da sci. Non è trascurabile comunque la loro utilizzazione anche nelle altre stagioni dell'anno per il trasporto delle persone ad alta quota.
4. Si tratta di impianti con tecnologia non sofisticata, ma che necessitano di costanti ed intense attività manutentive per garantirne la sicurezza di funzionamento, tenuto conto dell'elevatissimo e spesso intenso utilizzo. Per tale ragione gli impianti a fune prevedono una specifica fascia di rispetto a tutela del loro funzionamento e delle attività che si possono insediare al loro contorno.
5. Il territorio comunale è interessato da un importante progetto di ampliamento e modifica degli impianti a fune, che segue evidentemente da vicino quello di ampliamento delle piste da sci, con l'obiettivo di integrare e connettere il comprensorio sciistico lombardo dell'Adamello con quello della confinante provincia autonoma di Trento. Si tratta di un imponente intervento che prevede ingenti investimenti di risorse economiche ed è, alla data d'adozione delle presenti Norme, ancora in fase di definizione e perfezionamento. Le elaborazioni preliminari del progetto di ampliamento degli impianti a fune è stato assunto all'interno degli elaborati del PdS come mera indicazione progettuale dei tracciati oggi disponibili unicamente al fine di verificare eventuali situazioni di interferenza con le previsioni di trasformazione proposte dal Piano ed in modo da garantire la coerenza, anche sul lungo periodo, con tali previsioni.
6. Le previsioni progettuali non risultano pertanto conformative del territorio comunale e delle proprietà private interessate. Il PdS procederà a recepire e rendere attuabile la realizzazione dei tracciati definitivi degli impianti a fune solamente a seguito di una specifica valutazione ambientale ed una puntuale valutazione di incidenza.
7. In ogni caso, tutto quanto attinente alla programmazione ed alla progettazione delle opere di cui al presente punto deve, in ogni caso, tener conto delle disposizioni normative generali e puntuali del PGT, comprese quelle derivanti dalle analisi di approfondimento di specifiche componenti, nonché quelle di legge e/o sovraordinate.
8. La concessione all'esercizio degli impianti a fune ricadenti interamente nel territorio di Ponte di Legno è rilasciata dall'Amministrazione comunale. Le modalità di rilascio delle condizioni di esercizio degli impianti a fune sono determinate da apposito regolamento comunale, che dovrà prevedere gli obblighi a carico del

concessionario, nonché specifiche condizioni per assicurare il rilascio di un biglietto unico (“skipass”) su tutto il territorio comunale.

9. Le cartografie operative del Piano dei Servizi individuano la linea di previsione in Val Sozzine, il cui progetto realizzativo è vincolato alla valutazione da parte del Parco dell’Adamello. In relazione ad eventuali necessità connesse all’ottimale realizzazione dell’opera, la realizzazione del tracciato definitivo dovrà avvenire entro la fascia di tolleranza definita sulle cartografie di Piano. Sempre all’interno della predetta fascia, in prossimità dei punti di partenza ed arrivo della linea, è ammessa la realizzazione di strutture accessorie e funzionali per una SL non superiore a 200 mq.

Articolo 3.12 – Demanio sciabile

1. Le indicazioni relative al demanio sciabile contenute nelle tavole grafiche del Piano individuano le porzioni di territorio comunale che sono o possono essere interessate da piste, impianti a fune e relative dotazioni di servizio per l’esercizio dello sci alpino e da loro possibili potenziamenti, ai sensi dell’art. 88 delle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia e comunque in accordo con l’ente Parco dell’Adamello e la Comunità Montana di valle Camonica.

Articolo 3.13 - Aree per le attrezzature cimiteriali

1. Gli ambiti per le attrezzature cimiteriali sono quelle interessate dai cimiteri esistenti e sono destinati all’ampliamento eventuale delle sue strutture e di eventuali attrezzature complementari. Si rimanda, in ogni caso, ai contenuti del precedente comma 4 dell’art. 1.26.

Articolo 3.14 – Sentieri, tracciati pedonali e ciclabili

1. 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.
2. In tutto il territorio comunale, l’edificazione deve rispettare i percorsi ciclabili e pedonali ed i sentieri esistenti, così come puntualmente censiti presso le cartografie della nuova rete sentieristica della Comunità Montana di Valle Camonica; nelle tavole grafiche di Piano è individuato il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali esistenti e di quelli di progetto.
3. L’Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi ciclo-pedonali e di sentieri dismessi, il completamento di quelli esistenti e l’apertura di nuovi.
4. I percorsi pedonali possono essere sostituiti da portici pubblici o ad uso pubblico anche all’interno di edifici di proprietà privata, qualora non siano praticabili soluzioni alternative.
5. L’area dei percorsi ciclo-pedonali non può essere computata ai fini della distanza dai confini di proprietà e/o dalle strade.
6. 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 realizzati con essenze arboree e arbustive scelte tra le specie descritte nell’allegato al Piano del Paesaggio: “Indirizzi e norme di tutela”.
7. E’ vietata la costruzione di cinte realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...).
8. Il territorio comunale è interessato dal progetto di rango sovracomunale anche denominato Bike Experience - La via Carolingia; si tratta di un progetto che alla data di adozione delle presenti Norme risulta essere in fase di definizione e perfezionamento da parte dell’Ente proponente, rappresentato dall’Unione dei comuni dell’Alta Valle Camonica. Per tale ragione il progetto Bike Experience non viene assunto all’interno degli elaborati del PdS trattandosi di mera indicazione progettuale del tracciato oggi disponibile sulla base degli studi preliminari e, dunque, non è da intendersi conformativa del territorio comunale e delle proprietà private interessate. Il PdS potrà procedere a recepire e rendere attuabile la realizzazione del tracciato definitivo solamente a seguito di apposita variante al PGT, di una puntuale valutazione ambientale ed una specifica valutazione di incidenza che potrà essere effettuata, con maggiore efficacia, anche a livello sovracomunale, come peraltro si intende fare per la progettazione complessiva.
9. In occasione di interventi manutentivi e/o integrativi dei sentieri montani, il loro tracciato dovrà essere esattamente identificato mediante rilevazione georeferenziata e verifica catastale; il tracciato risultante da tali

approfondimenti dovrà essere trascritto nella cartografia aerofotogrammetrica descrittiva del territorio comunale.

Articolo 3.15 – Viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.)

1. La viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale è finalizzata prevalentemente ad 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, e successive modifiche e integrazioni, avente titolo Direttiva relativa alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, 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.
2. Il transito sulla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale è disciplinato da apposito regolamento.
3. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i tracciati della viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale.
4. 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 delle opere.
5. L'area adibita alla viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, non può essere computata ai fini della distanza dai confini di proprietà e/o dalle strade.
6. 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 scelte tra le specie descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "Indirizzi e norme di tutela".

Articolo 3.16 – Reti dei servizi tecnologici canalizzati

1. Gli interventi effettuati dall'Ente comunale o da soggetti privati, in particolare dalle società erogatrici di pubblici servizi, mediante scavi e/o opere di pavimentazione su superfici a verde pubblico e/o comunque a distanza inferiore a m 2,50 da filari o alberi d'alto fusto isolati, devono essere preventivamente concertati con l'Ufficio tecnico comunale allo scopo di tutelare l'apparato radicale delle essenze vegetali presenti.
2. Entro il perimetro dei Nuclei d'Antica Formazione, i condotti e le apparecchiature complementari dei servizi tecnologici canalizzati non devono, di norma, essere percepibili alla vista; pertanto, gli interventi (sia d'iniziativa pubblica che privata) devono prevederne l'interramento e/o l'incasso nelle murature (comunque nel rispetto delle modalità d'intervento sugli immobili appartenenti ai NAF previste dalle specifiche disposizioni normative). In ogni caso, eventuali esigenze di conservazione del tessuto storico o di manufatti d'interesse architettonico, accertate dall'Ufficio tecnico comunale, prevalgono sulla presente disposizione.
3. 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.
4. Relativamente alle reti per l'approvvigionamento idrico, si rimarca che gli interventi relativi ai pozzi ed alle sorgenti di alimentazione dell'acquedotto comunale devono rispettare le disposizioni di tutela e di rispetto di cui alle presenti Norme.
5. Per quanto attiene alle linee ed agli impianti di alimentazione elettrica, la costruzione di opere edilizie adibite a stazioni, cabine elettriche e linee elettriche su pali e tralicci dovrà disporre di idoneo titolo edilizio.
6. Con riferimento al sistema dell'illuminazione pubblica si rimarca che la rete d'illuminazione degli spazi pubblici deve assicurare condizioni di sicurezza e di decoro urbano, nonché il contenimento del consumo energetico e dell'inquinamento luminoso, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.
7. Gli apparecchi d'illuminazione pubblica costituiscono componenti primarie dell'arredo urbano; l'uniformità dei modelli e dei supporti, almeno lungo la stessa strada, e la loro ordinata disposizione rappresentano fattori indispensabili per la salvaguardia del decoro urbano. Gli interventi di manutenzione devono pertanto sempre assicurare tali condizioni minime di qualità; gli apparecchi in contrasto con dette condizioni devono essere

rimossi o sostituiti.

8. Entro il perimetro dei Nuclei d'Antica Formazione è di norma vietata l'installazione di antenne delle reti di telecomunicazione e dei relativi impianti accessori; potranno essere ammissibili eccezioni (adeguatamente motivate) a tale norma generale che dovranno comunque ottenere parere favorevole da parte della commissione per il paesaggio e dai competenti uffici comunali, le cui eventuali disposizioni funzionali ad un corretto inserimento degli elementi dovranno essere pedissequamente ottemperate.
9. Al fine di mitigare i potenziali impatti negativi derivanti dall'inquinamento luminoso e dalla realizzazione di nuove linee elettriche aeree, nel caso di nuovi interventi – con particolare attenzione a quelli localizzati nell'ambito del Passo del Tonale – si prescrive il rigoroso rispetto delle disposizioni di merito contenute nello Studio di Incidenza allegato al PGT.

Articolo 3.17 – Teleriscaldamento comunale

1. In sede di richiesta di titolo abilitativo per interventi di nuova edificazione, ampliamento, sovrizzo e ristrutturazione edilizia, negli oggetti delle verifiche obbligatorie contenute nella relazione tecnica di fattibilità energetica, economica ed ambientale prevista dalla vigente legislazione in materia di contenimento energetico da depositare al momento della richiesta del titolo abilitativo, si prescrive di inserire il teleriscaldamento comunale.
2. In sede di richiesta di titolo abilitativo per interventi di nuova edificazione, ampliamento, sovrizzo e ristrutturazione edilizia all'interno delle aree soggette a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, si ricorda la necessità di ricorrere al teleriscaldamento quale strumento di pianificazione energetica voluto dal comune di Ponte di Legno per le aree di nuova edificazione. Per tali aree il PGT prevede il ricorso univoco del teleriscaldamento quale fonte energetica per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria. La presente prescrizione decade qualora l'impiego del teleriscaldamento non consenta il raggiungimento dei requisiti minimi imposti per le nuove edificazioni.

Parte quarta -Norme del Piano delle Regole

Articolo 4.1 - Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è redatto secondo i contenuti dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005, n. 12 e ss. mm. e ii.. Il PdR non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Le norme specifiche della presente parte devono sempre fare riferimento ai contenuti del precedente art. 1.13.

Articolo 4.2 - Ambito di applicazione della normativa del Piano delle Regole

1. Le norme del PdR e le prescrizioni dei relativi elaborati grafici di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti modificazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di Trasformazione, normati dalle specifiche prescrizioni contenute nel DdP, e delle aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, normate dalle specifiche prescrizioni contenute nel PdS.
2. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti l'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi ad attuazione diretta.
3. Le opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente alla presente variante generale al PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni.
4. Il PdR assume e dettaglia a livello comunale, come stabilito dagli artt. 76 e 90, comma 3, delle NTA del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia, gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) individuati dal citato PTCP ed il perimetro del tessuto urbano consolidato.

Articolo 4.3 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni contenute nel DdP, nel PdR e nel PdS, delle indicazioni grafiche e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche o nelle presenti Norme, con le modalità di seguito riportate.
2. Oltre ad eventuali ulteriori prescrizioni contenute nelle norme specifiche del PdR, in via generale, sono subordinati a Piano Attuativo o a Permesso di Costruire convenzionato gli interventi di cui al comma 4 dell'art. 1.16 delle presenti Norme. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 1.16, sono comunque sempre sottoposti a permesso di costruire convenzionato e relativo atto unilaterale d'obbligo tutti gli interventi di cui alla LR 27/2015 (turistico-ricettivo).
Tutti gli ambiti identificati negli elaborati grafici del PdR con contorno tratteggiato e numerati sono sottoposti a normativa specifica e si attuano esclusivamente con Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, salvo diverse indicazioni specificate in Norma; sono fatti salvi gli ambiti soggetti a Piano Attuativo convenzionato già previsti dallo strumento urbanistico previgente, normati dal successivo art. 4.4. In assenza di detti strumenti, per eventuali edifici esistenti, sono consentite esclusivamente opere d'ordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, così come definiti al precedente art. 1.8. L'attuazione per stralci è sempre attuabile nel caso di ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato. Per quelli soggetti a Piano Attuativo è possibile avvalersi delle facoltà previste dal precedente art. 2.7 comma 2. Nel caso di Piani Attuativi o Permessi di Costruire che riguardino aree ricadenti in ambiti per i quali viene indicato come indice edilizio DF, tale indice deve intendersi automaticamente riferito all'intera ST, trasformandosi quindi in indice di densità territoriale (DT), al lordo quindi delle eventuali urbanizzazioni primarie e secondarie da cedere e/o assoggettare ad uso pubblico.
3. Per tutti i rimanenti interventi è richiesto l'intervento edilizio diretto tramite Permesso di Costruire(o altro titolo equipollente) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo le disposizioni di Legge.
4. Nel caso di Piani Attuativi, non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, così come disciplinato dall'art. 14 comma 12 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.

Articolo 4.4 – Ambiti interessati da Piani e Programmi Attuativi

1. Sono gli ambiti destinati alla trasformazione urbanistica e subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo già approvato o per il quale è già stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti attuatori. Tali ambiti sono specificamente individuati nelle tavole grafiche del PdR; nel caso il PdR non individuasse graficamente alcuni ambiti riconducibili alla fattispecie di cui al precedente inciso, si intendono comunque applicati i contenuti del presente articolo. In ogni caso, ai fini dell'applicazione del PGT, i contenuti e le previsioni vigenti di cui ai Piani Attuativi convenzionati (e loro varianti) si intendono prevalenti rispetto alla loro rappresentazione nelle cartografie di Piano.
2. Nelle zone di cui al comma precedente, i cui interventi sono in corso di esecuzione, valgono le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione urbanistica e dal Piano Attuativo vigente fino alla scadenza degli stessi nel rispetto dell'art. 17 della L. 1150/1942 e ss. mm. e ii. e dell'art. 46 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.
3. ~~Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche e/o ad obblighi convenzionali assolti si intendono riconfermati i contenuti, le norme, gli indici ed i parametri urbanistici della convenzione urbanistica e del Piano Attuativo in base ai quali è avvenuta la realizzazione degli stessi, ovvero dello strumento urbanistico in vigore al momento della stipula della convenzione urbanistica.~~ *Dopo la scadenza delle convenzioni urbanistiche, per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione e assolti gli obblighi convenzionali, si applicano le norme generali degli ambiti consolidati in cui sono inserite.*

Articolo 4.5 - Verifica dell'idoneità dei suoli nell'ambito di interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica

1. Nel caso di interventi che comportino una trasformazione della destinazione urbanistico-edilizia da produttiva o da allevamenti zootecnici ad altra devono essere effettuate indagini ambientali preliminari del sottosuolo ai sensi del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii. al fine di verificare l'idoneità dei suoli all'edificazione prevista. La documentazione comprovante tali indagini dovrà essere allegata contestualmente al Piano Attuativo, al Permesso di Costruire convenzionato o all'intervento edilizio diretto. La mancanza di tale documentazione implica la sospensione delle procedure urbanistico-edilizie in itinere.
2. Tali indagini dovranno essere condotte anche per le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
3. Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia dovranno essere attivate tutte le procedure amministrative e operative previste dalla normativa vigente in tema di "Bonifica di siti contaminati". Restano comunque valide tutte le disposizioni normative vigenti in materia di "Gestione dei rifiuti e di bonifica dei siti inquinati", a cui si rimanda integralmente.
4. Il riutilizzo di terre e rocce da scavo deve essere esplicitamente autorizzato con le procedure previste dall'art. 186 del Dlgs 152/2006 e ss. mm. e ii.

Articolo 4.6 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

1. Il PdR fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti Norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici.
2. Il Comune ha facoltà di sottoporre al parere di compatibilità paesistica, da parte della Commissione del Paesaggio, pratiche edilizie non ricadenti in zone tutelate dal vincolo paesaggistico o non sottoposte per Legge ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004, ma che presentino particolare complessità e interesse in materia ambientale, quali:
 - piani attuativi, programmi integrati di intervento e piani di recupero;
 - progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, sopraelevazione ed ampliamento;
 - interventi che presentano aspetti con valutazioni discrezionali che l'Amministrazione Comunale reputi di particolare e significativo impatto paesistico e ambientale sul territorio;
 - interventi significativi in ambiti ove è ammessa la destinazione agricola.
3. Per la valutazione paesistica dei progetti e degli interventi sull'intero territorio comunale si rimanda alle disposizioni generali di cui al precedente art. 1.14 delle presenti Norme.

Articolo 4.7 - Suddivisione in ambiti del territorio comunale e modalità di attuazione delle previsioni insediative del Piano delle Regole

1. Ai sensi della vigente legislazione urbanistica, l'intero territorio comunale è suddiviso in:
 - Nuclei di Antica Formazione;
 - Zona B1.1 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 1”;
 - Zona B1.2 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 2”;
 - Zona B1.3 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 3”;
 - Zona B1.4 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4”;
 - Zona B1.5 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 5”;
 - Zona B2.1 “Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub-ambito 1”;
 - Zona B2.2 “Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub-ambito 2”;
 - Zona B3 “Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili”;
 - Zona B4 “Ambiti urbani consolidati del versante”;
 - Zona C1 “Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria”;
 - Zona BD1 “Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale”;
 - Zona D1 “Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva”;
 - Zona D2 “Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria”.
 - Zona E1 “Ambiti agro-silvo-pastorali”;
 - Zona E2 “Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo”;
 - Zona E3 “Ambiti rurali/naturali di tutela dell’abitato”;
 - Ambiti fluviali di fondovalle;
 - Ambiti compresi nel Parco Nazionale dello Stelvio: Zone A “Riserve integrali”;
 - Ambiti compresi nel Parco Nazionale dello Stelvio: Zone B “Riserve generali orientate”;
 - Ambiti compresi nel Parco Nazionale dello Stelvio: Zone C “Aree di protezione”;
 - Ambiti compresi nel Parco Nazionale dello Stelvio: Zone D1 “Aree di promozione economica e sociale: aree urbane e nuclei frazionali”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: “Ambito per l’esercizio dello sci”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: “Zona umida e torbiera”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: “Ambito per l’apertura di piste da sci”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: “Zona di particolare rilevanza paesistico-ambientale”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: “Zona di riserva naturale parziale - Bio”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: “Zona di riserva naturale parziale - MPBio”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: “Zona prati terrazzati”;
 - Ambiti compresi nel Parco Regionale dell’Adamello: aree dove valgono le norme generali del Piano (c.d. “bianca”)
 - Zona attrezzature ed insediamenti turistici (ZAT);
 - Zona di iniziativa comunale (ZIC).
2. Gli elaborati grafici del PdR individuano inoltre:
 - il territorio interessato dal Parco Nazionale dello Stelvio;
 - il territorio interessato dal Parco Regionale dell’Adamello;
 - 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;
 - aree soggette a convenzione urbanistica vigente;
 - SUAP autorizzati e convenzionati;
 - aree specificamente soggette a permesso di costruire convenzionato;
 - fascia di rispetto delle infrastrutture stradali;
 - fascia di rispetto cimiteriale;
 - fascia di rispetto da elettrodotti interrati;

- fascia di rispetto da impianti a fune;
 - fascia di rispetto da *zipline*;
 - aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile;
 - previsioni del Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione);
 - viabilità pubblica di progetto;
 - viabilità pubblica di progetto interrata.
3. Per ogni ambito sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite e gli ambiti soggetti a normativa specifica.
4. Per i soli ambiti del territorio comunale di seguito elencati:
- Nuclei di Antica Formazione;
 - Zona B1.1 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 1”;
 - Zona B1.2 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 2”;
 - Zona B1.3 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 3”;
 - Zona B1.4 “Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4”;
 - Zona B2.1 “Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub-ambito 1”;
 - Zona B2.2 “Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub-ambito 2”;
 - Zona B3 “Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili”;
 - Zona B4 “Ambiti urbani consolidati del versante”;
 - Zona BD1 “Ambiti urbani consolidati caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale”;
 - Zona D2 “Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria”;
- le potenzialità edificatorie previste sono condizionate all'acquisizione di capacità insediativa derivante dai meccanismi incentivanti definiti dal precedente art. 1.30. 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.
5. Le strutture ricettivo-turistico-alberghiere esistenti alla data di adozione del PGT, sono soggette a titolo convenzionato ai sensi dell'art. 1.17, nei casi ivi previsti.
6. 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.
7. Qualora nei singoli ambiti citati al precedente comma 4 fossero ammesse le destinazioni “attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere, di cui alla LR 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 elementi incentivanti le politiche e gli obiettivi di Piano.

Articolo 4.8 – **Zona A** - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: Centri Storici e Nuclei di 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.
- Interventi edilizi ammessi: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione.
- Sono ammessi, previa approvazione di piano attuativo o programma integrato d'intervento, interventi di, ristrutturazione urbanistica. Gli interventi edilizi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii, sono ammessi senza preventiva approvazione di piano di recupero.
- Destinazioni d'uso principali: residenza, attività ricettive alberghiere e strutture ricettive non alberghiere di cui alla LR 16 luglio 2007, n. 15;
- Destinazioni d'uso complementari: artigianato di servizio, 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.
- Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite. E' sempre ammesso, anche in presenza di indicazioni difformi del PGT, il cambio di destinazione d'uso con opere qualora le stesse siano configurabili come opere di restauro e risanamento conservativo, come definiti dalla lettera c) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e ss. mm. e ii.

Edificabilità: anche in deroga a quanto stabilito dai successivi paragrafi, è ammessa secondo i criteri ed i contenuti del precedente art. 1.30 nonché nei limiti dell'art. 7 del D.I. 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.

H: non superiore all'altezza preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del DM 2 aprile 1968, n. 1444; gli interventi di recupero dei sottotetti devono avvenire nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 63 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii.; in ogni caso non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati entro il perimetro dei centri storici (ambiti territoriali A), così come 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, fatte comunque salve le previsioni derivanti da pianificazione attuativa.

2. (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.
3. (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 250,00 mq; 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 250,00 mq; di attività private di servizio con superficie superiore a 250,00 mq, comportano la necessità del reperimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Detti interventi sono pertanto assoggettati a titolo abilitativo convenzionato. 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. 3.6 delle presenti Norme, ovvero la loro motivata monetizzazione.
4. (Norme generali di tutela) 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 Dlgs 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.
5. 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;
 - 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 percepiibilità;
 - 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, atri 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.
6. 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 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.
7. La Giunta comunale, su proposta motivata dell'Ufficio Tecnico, a seguito di una valutazione favorevole della soluzione progettuale da parte della Commissione per il paesaggio, può procedere in ogni caso alla revisione delle modalità d'intervento in funzione di progetti ritenuti idonei.
8. Nel caso di edifici con acclarate problematiche di natura statica e di sicurezza in generale che non possano essere adeguati o ricostruiti in situ in conseguenza delle criticità di natura geologica, 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 altre aree del tessuto urbano consolidato ove già sia ammessa la destinazione residenziale e la cui potenzialità edificatoria sarà automaticamente implementata dal volume preesistente che si intende sostituire, mentre dovranno essere rispettati tutti gli ulteriori parametri edilizi e le eventuali disposizioni generali previsti per la zona urbanistica di destinazione. L'edificazione sarà ammissibile previa demolizione dei volumi preesistenti e la contestuale sistemazione degli spazi – che saranno da cedere a titolo gratuito al Comune - in assonanza al contesto e secondo le indicazioni generali per gli interventi presso gli spazi aperti dei NAF. Ogni progetto redatto sulla base dei presenti disposti dovrà essere preceduto da idonei approfondimenti di merito che rappresentino al meglio le alternative percorribili e dimostrino la fattibilità della proposta perpetrata dai punti di vista dell'imprescindibilità dell'intervento per i motivi sopra

esposti, della razionalità dell'operazione, dell'inserimento ambientale delle previsioni, anche mediante fotosimulazioni esaustive dello stato di tutti i luoghi ante ed post operam. Detti interventi, attuabili mediante titolo abilitativo convenzionato che preveda la realizzazione di opere compensative a favore della collettività, sono sempre subordinati al parere vincolante della Commissione per il paesaggio.

9. Per finalità connesse al miglioramento dell'immagine ed al riordino dei nuclei antichi, quanto stabilito al comma precedente - ad eccezione di quanto connesso all'esistenza delle problematiche in premessa - è applicabile anche per tutti gli edifici di tipo C di cui al successivo comma 12.
10. Unitamente alle disposizioni di cui al successivo art.4.31 delle presenti Norme relative agli edifici rurali montani, per gli edifici di interesse storico esterni agli ambiti di cui al presente articolo ed appositamente individuati presso le cartografie operative di Piano sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; 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.
11. Su tutto il territorio comunale, 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.
12. (Disciplina degli interventi edilizi) 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 Dlgs. 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~~ **3 del DPR 380/2001**. 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 Dlgs. 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 Dlgs. 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~~ **3 del DPR 380/2001**. 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, 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 Dlgs. 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 Dlgs. 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 LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni~~ [3 del DPR 380/2001](#). 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 Dlgs. n. 42/2004.

Tipo A.2: immobili qualificati d'interesse storico e/o architettonico dal PdR, 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 LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni~~ [3 del DPR 380/2001](#). 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 Dlgs. 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 LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni~~ [3 del DPR 380/2001](#). 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 LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni~~ **3 del DPR 380/2001**. 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 LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni~~ **3 del DPR 380/2001**. 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 o sostituiti, anche con alterazioni di quote e/o modifiche dell'impianto tipologico. La composizione architettonica delle facciate può essere oggetto di modificazioni, 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 LR n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni~~ **3 del DPR 380/2001**. 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.

Articolo 4.9 – Zone B1 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale: norme comuni

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. Tali sub-ambiti sono come di seguito classificati:
 - **Zona B1.1**, sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario.
 - **Zona B1.2**, sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco.
 - **Zona B1.3**, sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia.
 - **Zona B1.4**, sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia.
 - **Zona B1.5**, sub-ambito 5: aree aperte inedificate.I seguenti commi dettano le norme generali per l'attività edilizia in tali sub-ambiti.
2. 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. 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.
3. Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; si 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.
4. 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.
5. 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.
6. I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
7. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
8. 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.
9. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
10. 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.

Articolo 4.10 – Zona B1.1 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 1: ambiti derivanti da pianificazione attuativa unitaria ovvero caratterizzati da complesso funzionale unitario

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;

- 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.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
 - **Potenzialità edificatoria**: è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti con possibilità d'ampliamento una tantum fino al 20% delle stesse. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
 - **H**: non superiore a quella esistente.
 - **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.
 - **Modalità attuativa**:

Articolo 4.11 – **Zone B1.2** - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 2: ambiti edificati dal valore paesistico intrinseco

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- 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.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
 - **Potenzialità edificatoria**: è previsto il mantenimento delle volumetrie esistenti con possibilità d'ampliamento una tantum fino al 10% delle stesse. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
 - **H**: non superiore a quella esistente.
 - **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

Articolo 4.12 – **Zone B1.3** - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 3: ambiti di completamento ad alta densità edilizia

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- 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.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
 - **DF**: ~~4,50 mc/mq~~ **0,50 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
 - **H**: non superiore a 9,00 m.
 - **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

6. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

- a. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 3 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 1.100 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.*

Articolo 4.13 – Zone B1.4 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 4: ambiti di completamento a media densità edilizia

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del

30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- 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.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
 - **DF**: ~~1,00 mc/mq~~ **0,34 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
 - **H**: non superiore a 6,00 m.
 - **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.
6. **Comparti soggetti a normativa particolareggiata**
 - a. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 1 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 1.100 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.*

Articolo 4.14 – Zone B1.5 - Ambiti territoriali ad elevata sensibilità paesistico-ambientale, sub-ambito 5: aree aperte inedificate

1. Destinazioni d'uso ammesse

- Attività agricola;
- servizi d'interesse generale.

Sono escluse le attività residenziali, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Norme edilizie e parametri urbanistici

- **Edificabilità:** tali ambiti devono intendersi inedificabili, ad eccezione di eventuali manufatti preesistenti alla data di approvazione delle presenti Norme legittimamente assentiti e conformemente realizzati.
- **H:** non superiore a quella esistente.
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

3. 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 paramento 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.

Articolo 4.15 – Zone B2 - Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati

1. 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. I seguenti commi dettano le norme generali per l'attività edilizia in tali sub-ambiti.
2. 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. 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.
3. Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; si 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.
4. 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.
5. 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.
6. I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
7. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
8. 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.
9. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
10. 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.

Articolo 4.16 – Zone B2.1 - Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: sub-ambito 1

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- 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.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**

- **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
- **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
- **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
- **DF**: ~~1,50 mc/mq~~ **0,50 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
- **H**: non superiore a 9,00 m.
- **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

Articolo 4.17 – Zone B2.2 - Ambiti urbani consolidati di interazione tra sistemi territoriali diversificati: sub-ambito 2

1. Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio;
- 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.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

2. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**

- **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
- **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
- **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
- **DF**: ~~2,00 mc/mq~~ **0,67 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
- **H**: non superiore a 9,00 m.
- **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

6. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

a. Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 2 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 1.100 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.

Articolo 4.18 – Zone B3 - Ambiti urbani consolidati privi di elementi connotativi riconoscibili

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato, edificate o densamente edificate, caratterizzate dalla mancanza di elementi urbani e paesaggistici riconoscibili.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**
Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - artigianato di servizio;
 - 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.E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
 - **DF**: ~~2,00 mc/mq~~ **0,67 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti

Norme.

- **H:** non superiore a 9,00 m.
 - **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.
7. 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. 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.
 8. Gli interventi edilizi dovranno 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.
 9. 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.
 10. 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.
 11. I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
 12. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
 13. 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.
 14. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
 15. 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.

Articolo 4.19 – **Zone B4** - Ambiti urbani consolidati del versante

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato poste sul versante ad ovest del centro abitato principale.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**
Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - artigianato di servizio;
 - 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.E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a

quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L. 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
 - **DF**: ~~1,50 mc/mq~~ **0,50 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
 - **H**: non superiore a 6,00 m.
 - **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrappiù, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.
7. 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. 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.
8. Gli interventi edilizi dovranno 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.
9. 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.
10. 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.
11. I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
12. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.
13. 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.
14. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
15. 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.

16. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

- a. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 1 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 1.100 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.*

Articolo 4.20 – Zone C1 - Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato derivanti da pianificazione attuativa unitaria.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**
Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - artigianato di servizio;
 - 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.E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
 - **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
 - **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.

- **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.
- **H:** non superiore a quella esistente.
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione (per i casi di cui al precedente punto "Edificabilità"). Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

7. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

- a. *Il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato con sigla 4a presso le cartografie operative del PdR viene individuato quale permuta delle aree analogamente individuate con sigla 4b, funzionali – queste ultime – al completamento di previsioni del PdS non diversamente dislocabili. Previo convenzionamento con il Comune, per il predetto comparto 4a la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 215 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate. Con la cessione del mappale 31 (fg. 58 NCT), il proprietario delle aree in cessione al Comune acquisisce in permuta il mappale 557 (fg. 58 NCT) e una potenzialità edificatoria ivi insediabile di 215 mq di SL; qualora egli, in predisposizione del PdCc, concedesse altresì al Comune la possibilità di realizzare nel sottosuolo e nel soprasuolo del mappale 417 (fg. 45 NCT) autorimesse e posti auto (opportunamente mitigati), il Comune cederebbe altresì il mappale 251 (fg. 58 NCT), al netto del tracciato stradale già individuato, e concederebbe ulteriori 185 mq di SL.*
- b. *Per il comparto appositamente perimetrato e contrassegnato al numero 5 presso le cartografie operative del PdR la capacità insediativa massima ammissibile è stabilita nella misura di 700 mq SL. Valgono le ulteriori norme generali e di zona non in contrasto con le presenti previsioni particolareggiate.*

Articolo 4.21 – Zone BD1 - Ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di disomogeneità formale e funzionale

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano 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.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**
Le destinazioni principali ammesse sono la funzione residenziale e le attività ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:
 - artigianato di servizio;
 - 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.E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.
Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.

5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.

6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**

- **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
- **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
- **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
- **DF**: ~~2,00 mc/mq~~ **0,67 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
- **H**: non superiore a 9,00 m.
- **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovralzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

7. **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. 1.30 delle presenti Norme). Per i medesimi edifici è altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenziale (senza l'applicazione dei contenuti succitato art. 1.30) previa corresponsione di un contributo aggiuntivo (oltre ai dovuti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) calcolato secondo i criteri di seguito espressi:

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

8. **Norme di mitigazione paesaggistica in caso di destinazione d'uso residenziale o ricettiva**

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti.

- 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.
- Gli interventi edilizi dovranno 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.
 - 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.
 - 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.
 - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
 - 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.
 - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
 - Nel caso in cui 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.

Articolo 4.22 – **Zone D1** - Ambiti urbani a destinazione turistico-ricettiva

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla presenza prevalente o dalla previsione di strutture turistico-ricettive derivanti da pianificazione di settore ovvero realizzate in base a disposizioni legislative regionali specifiche.
2. **Destinazioni d'uso ammesse**
Le destinazioni principali ammesse sono quelle ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono inoltre ammesse nella misura massima del 49% le ulteriori destinazioni complementari previste in applicazione dei disposti dei meccanismi incentivanti di cui all'art.1.30, commi 7, 8 e 9, delle presenti Norme.
E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.
Sono escluse le attività diverse da quelle stabilite dal presente articolo.
3. Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.
4. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.
5. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.
6. **Norme edilizie e parametri urbanistici**
 - **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
 - **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.

- **Dc:** 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds:** 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
- **DF:** ~~2,40 mc/mq~~ **0,85 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui ai commi 7, 8 e 9 dell'art.1.30 delle presenti Norme, attuabili mediante 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, intendendo inclusa anche la concretizzazione delle volumetrie premiali di carattere residenziale.
- **H:** non superiore a 14,00 m; in caso di interventi di ampliamento di edifici preesistenti aventi altezza maggiore è comunque ammesso il mantenimento del parametro esistente.
- **Modalità d'intervento:** manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

9. Norme di mitigazione paesaggistica in caso di destinazione d'uso residenziale o ricettiva

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti.

- 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. 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.
- Gli interventi edilizi dovranno 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.
- 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.
- 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.
- I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 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.
- E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- Nel caso in cui 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.

10. Comparti soggetti a normativa particolareggiata

Il titolo abilitativo convenzionato di cui all'art. 1.17 delle presenti Norme inerente al comparto in fregio a via Nazionale appositamente individuato presso le cartografie operative del PdR è vincolato alla realizzazione, a cura e spese dei privati, delle opere viarie extracomparto funzionali alla riqualificazione ed al potenziamento del sistema viabilistico del contesto.

Articolo 4.23 – **Zone D2** - Ambiti urbani a destinazione commerciale e terziaria

1. Gli ambiti territoriali di cui al presente articolo individuano le aree interne al tessuto urbano consolidato caratterizzate dalla prevalenza di destinazioni terziarie e commerciali.

2. **Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni principali ammesse sono quelle commerciali, direzionali, ricettive alberghiere e ricettive non alberghiere, così come disciplinato dal precedente art. 1.19. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria massima ammissibile, salvo deroghe motivate da esigenze di carattere pubblico da sancire con Delibera di Giunta Comunale e salvo diverse indicazioni per i singoli sottoambiti, anche le seguenti attività terziarie compatibili:

- residenziale;
- artigianato di servizio;
- attività di ristorazione e di ristoro;
- attività per il benessere della persona;
- attività private di servizio;
- servizi d'interesse generale.

E' sempre ammessa la destinazione "strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero" senza limitazioni percentuali sulla SL totale o ammissibile.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

Nel caso di intervento tramite Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, così come previsto ai precedenti artt. 1.17 e 4.3, **la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale** è disciplinata ai sensi del precedente art. 3.6. Tali dotazioni sono da considerarsi aggiuntive a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di parcheggi pertinenziali (L 122/89), dal capo II, Titolo IV, della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e dall'art. 1.23 delle presenti Norme.

3. Il Comune, fatta salva l'applicazione di normativa specifica di settore, ha facoltà di chiedere la monetizzazione della quota dovuta di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 46 comma 1 lettera a) della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. e secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui al precedente art. 3.6, qualora non ritenga congruo e funzionale il reperimento in sito di tali aree.

4. Per le quantità a **parcheggio pertinenziale privato** si rimanda al precedente art. 1.23.

5. **Norme edilizie e parametri urbanistici**

- **IPF**: come definito dal precedente art. 1.12.
- **De**: 10,00 m, ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del DM 1444/68. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle Norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche o siano munite unicamente di luci; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di 5,00 m. Sono sempre fatte salve le prescrizioni del DM 1444/68.
- **Dc**: 5,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti Norme, dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. E' sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti e tutti i locali totalmente interrati rispetto al piano naturale di campagna esistente al momento della presentazione della richiesta di titolo abilitativo.
- **Ds**: 5,00 m, fatti salvi i contenuti del comma 3 dell'art. 9 del DM 1444/68. 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.
- **DF**: ~~2,00 mc/mq~~ **0,67 mq/mq**. Valgono inoltre le previsioni e le prescrizioni di cui all'art.1.30 delle presenti Norme.
- **H**: non superiore a 9,00 m.
- **Modalità d'intervento**: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento e sovrizzo, nuova edificazione. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammissibili attraverso pianificazione attuativa.

11. **Norme di mitigazione paesaggistica in caso di destinazione d'uso residenziale o ricettiva**

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti.

- 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. 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.
- Gli interventi edilizi dovranno 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.
- 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.
- 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.
- I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- 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.
- E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- Nel caso in cui 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.

Articolo 4.24 - Ambiti agricoli e di interesse naturalistico e paesaggistico: norma generale

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 ss. mm. e ii. Gli ambiti sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ambientali e paesaggistiche e alle attività assentite, nei seguenti sottoambiti:
 - Zona E3 "Ambiti rurali/naturali di tutela dell'abitato";
 - Zona E2 "Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo";
 - Zona E1 "Ambiti agro-silvo-pastorali";
 - Ambiti fluviali di fondovalle.
2. Negli ambiti di cui al precedente comma 1 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, 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 LR 12/2005 e ss. mm. e ii.. 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 1,50 m, anche mascherata con siepe, limitatamente all'area cortiliva necessaria alle esigenze di sicurezza dell'attività o dell'abitazione. Tale delimitazione non potrà artificiosamente essere ampliata. Dovrà comunque essere sempre garantito il passaggio pedonale e quello della fauna selvatica.
3. 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, rimodellazione/bonifica di aree che migliorino/completino l'assetto generale del contesto sono ammessi, senza preventiva approvazione di variante al PGT, solo per dimostrate ed accertate necessità di interesse pubblico, di livello comunale o sovracomunale, secondo le previsioni e nei limiti della legislazione vigente.

4. 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. 4.31, 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.
5. Per gli interventi edilizi ammessi nelle varie zone agricole devono essere rispettate le seguenti distanze minime:
 - **Dc**: 10,00 m e pari almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto prospiciente. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
 - **Ds**: non inferiore a m 10,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale
 - **De**: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque almeno a m 10,00.
6. 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 con 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. *Il conteggio delle aree ai fini edificatori si computa applicando gli indici delle zone in cui avverrà l'edificazione, anche sui Comuni limitrofi.*
7. 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 ed attività: 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. 4.31, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.31, 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 attività e 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. 4.31, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.31, 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 attività e 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. 4.31, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.31, 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. 4.31, le attività terziarie diverse da quelle ammesse, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.31, le attività produttive.

8. Sono sempre da considerare prevalenti le prescrizioni normative vigenti per le aree ricomprese all'interno delle Zone di Protezione Speciale e dei Siti di Interesse Comunitario.

9. **Disposizioni per le Aree di tutela**

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 “Torbiere del Tonale”;
- la Zona di Protezione Speciale IT 2070401 “Parco Naturale Adamello”;
- 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. In tali ambiti 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. 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). Non sono comunque assentibili interventi che non prevedano una adeguata gestione e trattamento delle acque reflue.

Articolo 4.25 – **Zona E3** - Ambiti rurali/naturali di tutela dell’abitato

1. Il PdR 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 culturale 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. E’ ammessa la realizzazione di manufatti ed edifici utili alla fruizione del territorio. Ai fini dell’edificazione per i soggetti di cui all’art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii., i parametri urbanistici sono i seguenti: l’H degli edifici non potrà superare la misura di 4,00 m; questi potranno essere realizzati nel limite del rapporto di copertura del 5% e, in ogni caso, indipendentemente dalla dimensione dell’azienda agricola di riferimento, saranno ammessi nel limite massimo di 800,00 mq di SCOP. L’ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.
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.
8. Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
 9. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
 10. 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”.
 11. 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.
 12. 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.
 13. 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 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.
 14. Non è consentita l’apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
 15. E’ vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

Articolo 4.26 – Zona E2 - Ambiti rurali/naturali di elevato valore percettivo

1. Il PdR 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 dalignese, la cui protezione è fondamentale anche al fine di permettere la salvaguardia degli elementi di valore naturalistico e storico-testimoniale presenti.
2. E’ ammessa esclusivamente *ai soggetti di cui all’art. 60 della LR 12/05 e successive modifiche ed integrazioni* la realizzazione di manufatti ed edifici utili alla conduzione del fondo stesso ~~e non adibibili a residenza e alla residenza dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda.~~ *Tali* Gli edifici, la cui H non potrà superare la misura di 6,50 m, potranno essere realizzati nel limite del rapporto di copertura del ~~2%~~ 5% e, in ogni caso, indipendentemente dalla dimensione dell’azienda agricola di riferimento, saranno ammessi nel limite massimo di 200,00 mq di SCOP. L’ammissibilità di tali interventi è sempre subordinata al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio. E’ 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 anche concorrere al calcolo della superficie necessaria per l’eventuale edificazione negli ambiti agricoli ove l’edificazione è consentita.~~
- ~~4. La capacità edificatoria, come concessa dall’art. 59 LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ai soggetti indicati all’art. 60 della medesima LR, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l’azienda.~~
- ~~5.~~ 3. Le attività di coltura legnosa e boschiva in genere dovranno essere condotte nel rispetto del vigente Piano d’Indirizzo Forestale.
- ~~6.~~ 4. 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.~~ 5. 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 ad alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati;
 - gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.
- ~~8.~~ **6.** Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
- ~~9.~~ **7.** La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
- ~~10.~~ **8.** 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.
- ~~11.~~ **9.** 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.
- ~~12.~~ **10.** Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.
- ~~13.~~ **11.** Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
- ~~14.~~ **12.** E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

Articolo 4.27 – Zona E1 - Ambiti agro-silvo-pastorali

1. Il PdR 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 delle aree così azionate, 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'art. 60 della LR 12/05 e successive modifiche ed integrazioni. Tale edificabilità 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. In ogni caso, la nuova edificazione residenziale agricola (ammessa nel limite massimo di 200,00 mq di SL 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.
3. Norme edilizie e parametri urbanistici specifici:
 - Rc: ~~0,02~~ **0,05** mq/mq.
 - If: ~~0,01 mc/mq~~ **0,0034 mq/mq.**
 - H: non superiore a 6,00 m.
4. Non sono consentiti interventi di modificazione della morfologia del suolo naturale quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.
5. 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.
6. La percorribilità ciclopeditonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
7. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
8. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

Articolo 4.28 – 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.

2. Le aree comprese negli ambiti fluviali di fondovalle individuati dal PGT non sono computabili ai fini edificatori agricoli e sono soggette a vincolo di inedificabilità sia soprassuolo che in sottosuolo e alla conservazione dello stato dei luoghi.
3. Negli ambiti di cui al presente articolo è vietata la realizzazione di autorimesse anche interrato.
4. Sono ammessi i nuovi impianti arborei, l'attrezzatura delle aree per percorsi ciclopeditoni, l'attraversamento degli ambiti stessi con reti tecnologiche, ovvero con brevi collegamenti carrabili quando siano indispensabili per accedere ai fondi.
5. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

Articolo 4.29 – Ambiti territoriali ricompresi nel Parco Nazionale dello Stelvio e nel Parco Regionale dell'Adamello

1. Il territorio amministrativo del Comune di Ponte di Legno è in parte ricompreso all'interno degli ambiti di competenza del Parco Nazionale dello Stelvio e del Parco Regionale dell'Adamello. In ragione di ciò, il PGT individua puntualmente gli ambiti di competenza degli enti sovraordinati e viene redatto in osservanza ai disposti, alle norme ed agli indirizzi dei relativi Piani Territoriali di Coordinamento vigenti.
2. Per le aree ricomprese all'interno del Parco Nazionale dello Stelvio e per quelle ricomprese all'interno del Parco Regionale dell'Adamello si intendono prevalenti le norme dei rispettivi Piani Territoriali di Coordinamento vigenti; pertanto per i territori ove la disciplina urbanistica è dettata a livello sovraordinato si applicano i disposti e gli indirizzi di cui alle normative degli enti Parco, che devono intendersi interamente recepiti – per le fattispecie di competenza – nel presente PGT.
3. Eventuali varianti ai Piani sovraordinati che non comportino la rettifica dei territori di competenza ovvero, per quanto riguarda il Piano del Parco Regionale dell'Adamello, che non comportino la ridefinizione delle zone di cui agli articoli 22 e 23 delle NTA del PTC del Parco sono da intendersi pertanto automaticamente recepite nel presente strumento urbanistico comunale senza necessità di ulteriore adeguamento o variante.

Articolo 4.30 – ZAT – Zona attrezzature ed insediamenti turistici

1. Con gli ambiti di cui al presente articolo, il PGT recepisce e disciplina le zone di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello, approvate con Deliberazione di Giunta Regionale n. 7/21201 del 24/03/2005 e pubblicate sul BURL n. 100, 3° supplemento straordinario, del 22/04/2005.
2. Ai sensi del comma 1 dell'art. 23 delle NTA del PTC del Parco Regionale dell'Adamello, le zone di cui al presente articolo (ZAT) sono destinate al mantenimento, allo sviluppo, al nuovo insediamento di attrezzature, edifici ed impianti per il turismo e dei servizi connessi a tale settore, compresi gli ambiti per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale funzionali all'attrattività turistica di livello sovralocale ed allo sviluppo socio-economico della realtà dalighese.
3. In osservanza ai disposti sovraordinati, il PGT pianifica i territori ricompresi entro le ZAT individuate dal Parco attraverso previsioni puntuali del DdP, del PdS e del PdR congruenti con i contenuti di cui all'art. 23 delle NTA del PTC. Le previsioni entro le aree di cui al presente articolo si attuano nel rispetto degli obiettivi e dei limiti quantitativi quinquennali di cui all'art. 1.30 delle presenti Norme.
A prescindere dall'atto di Piano di riferimento, gli elaborati cartografici del PdR individuano e numerano ogni singola zona di cui al presente articolo. All'interno di tali perimetri è possibile procedere alla predisposizione di progetti in variante al PTC del Parco.
4. Le previsioni puntuali dei diversi atti di PGT stabiliscono, entro le ZAT, secondo la zonizzazione di dettaglio dello strumento urbanistico comunale, modalità attuative, destinazioni, dotazioni, cessioni, pesi insediativi, indici, parametri, obblighi, oneri e tutto quanto funzionale allo sviluppo e/o al mantenimento delle aree.
Qualora non diversamente sancito dal progetto di Piano, le aree ricomprese nelle ZAT si attuano mediante SUAP.
5. Ad eccezione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, gli interventi edilizi presso gli ambiti di cui al presente articolo sono sempre subordinati al parere vincolante dell'ente Parco.

Articolo 4.31 – Edifici rurali e montani

1. Si tratta di edifici rurali montani (malghe, baite e baitelli, casere, roccoli, 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 omesso 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 ed 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 punto 4.31.2, comma 2, 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.
6. *Ai fini della conservazione del patrimonio edilizio rurale è consentita la ricomposizione edilizia dei ruderi secondo i seguenti criteri:*
 - *dovrà essere rispettata la sagoma planimetrica ed altimetrica preesistente rilevabile da elementi oggettivi riscontrabili in luogo;*
 - *le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli elementi architettonici, dovranno essere coerenti con quanto esistente in edifici analoghi nella zona circostante;*
 - *nelle ipotesi di non possibilità di riscontro in loco delle dimensioni dell'edificio preesistente per quanto concerne le altezze, è consentita la ricostruzione del piano terra con le altezze abitabili di mt. 2,40 e del piano sottotetto mansardato con impostazione della linea di gronda a mt. 1,50 dall'estradosso del solaio del piano sottotetto in corrispondenza al filo interno del muro perimetrale;*
 - *la tipologia delle coperture dovrà essere a due falde escludendo qualsiasi tipo di abbaino e con una pendenza del 30/35%;*
 - *dovrà essere presentato atto unilaterale d'obbligo come da schema deliberato dalla Amministrazione Comunale nel quale il proprietario e/o avente diritto si impegna per sé, per familiari, affittuari, visitatori.*

4.31.1 - Norme generali

1. Indici e parametri

Destinazioni d'uso principali: attività agricola, residenza. La destinazione d'uso residenziale è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro preventiva realizzazione.

Destinazioni d'uso complementari: attività ricettive, attività di ristorazione e ristoro, depositi e magazzini, attività private di servizio (solo servizi tecnologici).

Destinazioni d'uso non ammesse: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività industriali e artigianali.

Edificabilità: non è ammesso alcun incremento della SL 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.

H: non superiore all'altezza esistente degli edifici antichi.

Dc: non inferiore all'esistente.

Ds: non inferiore all'esistente e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale. L'Ente comunale, per motivate ragioni di pubblico interesse, potrà imporre distanze maggiori.

De: non inferiore all'esistente.

4.31.2 - Altre norme

1. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della LR 12/2005 e ss. mm. e ii..

2. 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 punto 4.31.9 del presente articolo).
3. 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. 1.26, comma 9, 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 incidente 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: con superficie netta di pavimento non superiore a 6,00 mq, altezza interna media non superiore a 2,20 m, accesso esclusivamente dall'esterno, 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.
4. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclopeditoni, 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.
5. Per le strade esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
6. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
7. 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.
8. 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.

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

1. 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 Dlgs 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.
2. 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;
3. 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.
4. 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.

4.31.4 - Norme di mitigazione paesaggistica

1. 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 naturale.
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".
3. 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%.
4. I parapetti dovranno essere realizzati in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
5. 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.
6. 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.
7. Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente naturale tradizionale.
8. 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;
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.
11. 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.

4.31.5 – Edifici qualificati di interesse architettonico

1. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione - numero: 6 (legnaie).
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

4.31.6 – Edifici qualificati di interesse storico

1. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione - numero: 6 (legnaie).
2. 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.
3. Gli interventi devono conservare le strutture verticali interne ed esterne, il profilo plano-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).
4. La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza tuttavia modificazione degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.
5. 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.

6. 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.

4.31.7 – Edifici qualificati di interesse storico sottoposti a modifiche

1. Si tratta di edifici qualificati d'interesse storico, ma sottoposti a successivi interventi, che ne hanno alterato parzialmente le caratteristiche originarie. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione - numero: 6 (legnaie).
2. 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.
3. 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.
4. La composizione architettonica delle facciate può subire correzioni, senza tuttavia modificazione degli allineamenti delle aperture e dei rapporti vuoto-pieno.
5. 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.
6. 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.

4.31.8 – Edifici qualificati di interesse storico sottoposti a modifiche

1. Si tratta di 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. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione - numero: 2, 3, 6,
2. 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.
3. Gli elementi strutturali interni, verticali ed orizzontali, possono essere rinnovati o sostituiti, anche con alterazioni di quote e/o modifiche dell'impianto tipologico.
4. La composizione architettonica delle facciate può essere oggetto di modifiche, senza alterazioni degli allineamenti principali.
5. 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.
6. 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.

4.31.9 – Edifici privi di valore, ruderi ed edifici diroccati

1. Si tratta di 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 intendersi 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.

2. Sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione - numero: 2, 3, 6,
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Nel caso in cui ruderi ed edifici diroccati non possano essere ricostruiti in conseguenza delle criticità di natura idrogeologica del sito, ovvero per motivazioni legate al mancato rispetto delle distanze tra edifici e dai confini o per motivazioni legate ad un migliore inserimento paesaggistico, 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. 12/2005~~, in aree comunque non interessate da rischi idrogeologici. Detti interventi sono assoggettati a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione di opere compensative a favore della collettività. L'individuazione della eventuale nuova ubicazione sarà soggetta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.
11. 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:
 - Dc: non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque almeno a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà;
 - Ds: non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque almeno a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2);
 - De: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque almeno a m 10,00.
12. I nuovi fabbricati 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 lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.
13. 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.

Articolo 4.31bis – Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo

1. *La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo, diversi da quelli di cui al precedente articolo 4.31, edificati anteriormente alla data del 12/06/1980 (entrata in vigore della Legge Regionale n. 93/1980 "Norme in materia di edificazione in zona agricola"), nelle singole zone in cui è ammessa la destinazione extraurbana ed agricola prevista dal Piano delle Regole.*

2. *La dismissione dall'uso agricolo, ove non comprovabile con atti documentali, può essere testimoniata con autocertificazione. La dichiarazione mendace o incompleta comporterà la decadenza di ogni titolo abilitativo rilasciato e la richiesta di risarcimento da parte della Pubblica Amministrazione per l'attività inutilmente svolta.*
3. *Possono essere oggetto della presente disciplina solamente i fabbricati con superficie utile superiore a 25 mq legalmente edificati o assentiti o riportati in mappa storica o, in caso di edifici di epoca remota per i quali non si necessitava di alcuna licenza o autorizzazione edilizia, deve essere identificato con evidenza l'originario perimetro dell'edificio, mediante idonea documentazione storica, catastale, di rilievo e di ricognizione fotografica. I manufatti con superficie utile inferiore a 25 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.*
4. *Sono invece esclusi dalla presente normativa gli edifici posti in zona inaccessibile o per i quali il recupero per le destinazioni ammesse comporti la realizzazione di nuovi tratti viari superiori a 500 metri.*
5. *Destinazioni d'uso ammesse: agricola (ad esclusione degli allevamenti intensivi e non intensivi), residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, attività turistico-ricettive (ad esclusione di motel, campeggi e villaggi turistici) e ricettive-ristorative, uffici privati e studi professionali, centri di ricerca.*
6. *Destinazioni d'uso non ammesse: attività produttive ed attività terziarie diverse da quelle ammesse.*
7. *E' ammesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti, per una sola volta e per tutta la validità del Piano delle Regole, come di seguito specificato:*
 - *per gli edifici con superficie utile fino a 100,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 20% della stessa;*
 - *per gli edifici con superficie utile superiore a 100,00 mq ed inferiore a 200,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 15% della stessa;*
 - *per gli edifici con superficie utile superiore a 200,00 mq, l'ampliamento massimo è fissato nel 10% della stessa.*
8. *Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato. La convenzione, o l'atto d'obbligo, devono contenere le modalità di realizzazione, sistemazione e futura manutenzione della viabilità d'accesso, 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.*
9. *Gli interventi edilizi ammissibili (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed ampliamento come previsto dal precedente comma 7), che dovranno garantire soluzioni architettoniche ed uso dei materiali consoni alle caratteristiche dei luoghi e conformi alle tradizioni costruttive locali, sono sottoposti al parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il paesaggio. E' ammessa la realizzazione di recinzioni secondo le indicazioni del comma 2 del precedente art. 4.24. Salvo quanto diversamente sancito dalle singole norme di zona, è ammessa la realizzazione di piani completamente interrati purché l'ingombro degli stessi non ecceda la sagoma fuori terra dell'edificio esistente o di progetto.*
10. *Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT con destinazione produttiva è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso insediata. Nel caso di riconversione funzionale alle destinazioni d'uso sopra ammesse, sono consentiti gli interventi di cui al presente articolo.*
11. *Non sono ammessi sopralti, fatto salvo il caso di recupero a scopi abitativi del sottotetto esistente ai sensi della vigente legislazione in materia e delle presenti norme; in caso di ampliamento, l'altezza massima degli edifici non potrà superare quella esistente.*
12. *Ove non diversamente specificato, le indicazioni del presente articolo sono prevalenti su eventuali norme contrastanti delle singole zone urbanistiche ove il presente articolo è applicabile ai sensi del precedente comma 1.*
13. *Nelle aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti a destinazione residenziale è ammessa la realizzazione di accessori alla residenza purché gli stessi non si configurino come manufatti fuori terra e non alterino la percezione complessiva del contesto paesistico di riferimento. E' ammessa inoltre la realizzazione di piscine completamente interrate di superfici non superiore a 50 mq, gazebo e pergolati nel limite del 10% della SCOP esistente del fabbricato residenziale principale. Tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante delle Commissioni per il paesaggio.*

Articolo 4.32 – Distributori di carburante e relative stazioni di servizio

1. *I distributori di carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi esclusivamente negli ambiti produttivi consolidati. Tali aree devono essere di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.*
2. *Sono ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto stradale, con relativi manufatti accessori e nei limiti degli indici e dei parametri seguenti:*
 - A. **Uf:** 0,25 mq/mq;
 - B. **H:** non superiore a 5,00 m (escluse le pensiline);
 - C. **IC:** 10% SF, escluse le pensiline;
 - D. **Ds:** minimo 10,00 m.

3. È fatta salva l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e relative norme sulle distanze rispetto ad altre attività presenti.
4. Gli impianti di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 10 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari piantumati o da verde di mitigazione verso la strada. E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Articolo 4.33-Aree interessate da Stazioni Radio Base

1. Le Aree interessate da Stazioni Radio Base, anche se non graficamente individuate dal PGT, sono riservate (ai sensi del Dlgs 259/2003, dell'art. 4, comma 1, della LR 11/01 e della DGRL n. 7351 del 11/12/2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare. In caso di richiesta, da parte del gestore, di nuovo impianto, modifica o ampliamento dell'esistente, ovvero alla scadenza della validità della concessione, andrà verificata l'eventuale possibilità di localizzare le stazioni radio base esistenti sul territorio compatibilmente con le destinazioni esistenti o ammesse dal PGT.
2. Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori della telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio. Si intende altresì compresa la più recente tecnologia UMTS e le eventuali nuove tecnologie di prossima generazione che dovessero presentarsi sul mercato anche successivamente all'approvazione del PGT.
3. Non sono altresì ammesse installazioni di radar, antenne radiotelevisive o altri impianti di vasto raggio, caratterizzate da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici.
4. Nelle Aree per Stazioni Radio Base potranno essere insediate altre attrezzature di pubblica utilità compatibili, che non siano in conflitto con la funzione primaria cui sono state destinate e non prevedano presenza permanente di operatori e personale (apparecchiature tecnologiche, torri faro per la pubblica illuminazione, cabine impianti, piazzole di raccolta rifiuti, impianti di depurazione, stazioni di pompaggio, parcheggi, ecc.). Ogni installazione di Stazioni Radio Base dovrà perseguire l'obiettivo primario di tutelare massimamente la salute dei cittadini residenti, nonché i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio, temperando tale prevalente duplice obiettivo con quello della garanzia di erogazione di un servizio di comunicazione telefonica cellulare soddisfacente per la maggior parte degli utenti nel territorio comunale antropizzato.
5. A tal fine, “(...) *la progettazione e la realizzazione di tali impianti dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile (...)*” (art. 4 del DM 381/98), secondo i principi fondamentali di precauzione e di minimizzazione delle esposizioni sancito dalla Comunità Europea e dalle Leggi statali di riferimento.
6. Nelle aree in oggetto la possibilità di edificare sarà comunque subordinata all'adempimento degli obblighi previsti dal DM 381/98 (con particolare riferimento al conseguimento degli Obiettivi di Qualità) ed al DPCM 08/07/2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra i 100 KHz e 300 GHz).
7. Regime autorizzativo ed iter istruttorio:
 - E. tanto le installazioni con collocazione a terra quanto quelle su manufatti esistenti sono soggette a preliminare rilascio di Permesso di Costruire (ex art. 10 DPR 380/01 e ss. mm.);
 - F. l'istruttoria, eventualmente avviata anche a seguito di istanza inoltrata ai sensi del Dlgs 259/2003 o della LR 11/01, dovrà comunque concludersi entro i termini di Legge fissati per il rilascio di un Permesso di Costruire;
 - G. la procedura autorizzativa per tali istanze, prevede il conseguimento in fase istruttoria dei pareri consultivi obbligatori da parte dell'ARPA;
 - H. potrà essere previsto il ricorso a procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati, nei casi di Legge, fermo restando l'obbligo di conseguimento di parere ARPA;
 - I. il soggetto titolato richiedente dovrà, inoltre, obbligatoriamente presentare, unitamente agli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire prescritti dalle vigenti normative, il Piano Radioelettrico delle frequenze impiegate, corredato dalla rappresentazione delle emissioni elettromagnetiche ai diversi raggi di azione dell'impianto, fino all'esaurimento della soglia di copertura;
 - J. a norma delle disposizioni del precedente capoverso, il Permesso di Costruire verrà rilasciato subordinatamente all'acquisizione, negli atti istruttori, dei pareri prescritti.
8. La relazione allegata all'istanza, unitamente alle prescrizioni di Legge, dovrà inoltre contenere almeno le seguenti valutazioni, espresse sulla base dell'idonea documentazione all'uopo obbligatoriamente prodotta dai richiedenti l'istanza:
 - K. fondo elettromagnetico nella gamma 0 KHz – 300 GHz rilevato prima dell'installazione dell'impianto;
 - L. stima del campo elettromagnetico generato dall'impianto;

- M. esposizione della popolazione al campo elettromagnetico totale risultante;
 - N. rispetto dei limiti di inquinamento acustico per le immissioni di rumore eventualmente causato dall'impianto;
 - O. stima complessiva delle condizioni ambientali nell'area prevista per l'installazione dell'impianto, con riferimento all'insieme dei fattori di rischio noti, a tutela del benessere e della qualità della vita della popolazione interessata.
9. Norme morfo-tipologiche
- P. Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di Legge e regolamenti in materia. Dovrà quindi essere preventivamente acquisito il Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli esterni esistenti.
 - Q. Dovrà essere in generale massimamente mitigato, per quanto possibile, l'impatto visivo, e dovrà comunque essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione, la salvaguardia della godibilità di eventuali monumenti esistenti e delle aree di particolare pregio ambientale e paesistico, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici. In particolare saranno sempre prescritte, all'interno del provvedimento autorizzativo, piantumazioni di essenze arboree od altre forme di cortina, atte a mascherare quanto più possibile gli impianti a terra ed i loro supporti. Qualora le installazioni avvenissero a seguito di procedimenti amministrativi autocertificati o asseverati previsti dalla Legge, sarà cura del soggetto asseverante verificare preliminarmente con l'Amministrazione Comunale il numero, la disposizione e la quantità delle essenze arboree da porre eventualmente in opera, onde poterle inserire nel progetto relativo.
 - R. Allo scopo di contenere massimamente gli impatti visivi sul paesaggio locale, l'amministrazione potrà prescrivere l'utilizzo di pali camuffati in foggia di albero, nelle tipologie e forme messe a disposizione dal mercato.
 - S. Dovrà essere perseguita, in ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale.
10. Pubblica utilità e proprietà comunali
- Essendo riservate ad un servizio di certificata utilità generale, gli immobili ricompresi nelle aree per stazione radio base rientrano a pieno titolo nel novero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di interesse sovracomunale e possono essere acquisite al pubblico demanio comunale, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità. Le eventuali installazioni su aree di proprietà del Comune dovranno, dunque, essere supportate da un aggiuntivo atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la/le Società di gestione, in cui vengono regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l'installazione viene assoggettata. In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione e del ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante. L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche ai casi in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.
11. E' vietata la realizzazione di nuove stazioni radio base nel raggio di 500 metri da edifici o luoghi di interesse pubblico di carattere sensibile e protetti frequentati da persone minorenni o soggetti a cure. E' altresì vietata la realizzazione di nuove stazioni radio base qualora la loro installazione possa creare disturbo visivo e di percezione simbolica rispetto a edifici e luoghi sottoposti a tutela di legge ovvero qualora tali immobili rivestano un riconosciuto ruolo di identità territoriale, celebrativa, di aggregazione sociale e storico-testimoniale.

Articolo 4.34 - Norma speciale per discoteche e sale da ballo

- 1. Le discoteche, sale da ballo ed altri locali di pubblico spettacolo che possono richiamare notevole numero di utenti tale da creare affollamento, non sono ammesse nelle zone residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento di uso, anche senza opere, di locali esistenti.
- 2. Possono essere ammesse anche in zona residenziale solo nel caso in cui siano di modeste dimensioni - cioè con una SU di pavimento non superiore a 150,00 mq inclusi i locali e vani accessori (direzione, servizi igienici, ripostigli, etc.), siano dotate di superfici a parcheggi pari almeno al 150% della SL compresi i locali e

i vani accessori, e dotate di un idoneo e dimostrato sistema di isolamento atto ad evitare emissioni rumorose e molestie.

Articolo 4.35 – Aree a rischio archeologico

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 residuati bellici appartenenti alle vestigia della Prima guerra mondiale sono tutelati dalla legge 7 marzo 2001, n. 78 che con il comma 5 dell'art. 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 presumibilmente presenti sul territorio comunale, unitamente ad una sommaria indicazione relativa alla loro ubicazione che si allega alle norme del PdS 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.