



COMUNE di  
VIONE

provincia di Brescia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## *PIANO DELLE REGOLE*

---

ing. Mauro Testini - *Sindaco*  
dott. Onofrio Caforio - *Segretario comunale*  
arch. Giovanni Cigognetti – *Progettista*

arch. Fausto Bianchi – *Progettista (variante urbanistica n. 1)*

---

arch. Lucia Massioli - *collaboratore*  
Livio Cassa - *grafica*

---

## NORME DI ATTUAZIONE

*MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI  
E DEL PARERE PROVINCIALE*

---

fase: APPROVAZIONE

data: marzo 2013

aggiornamenti:

DELIBERA CONSIGLIARE n. 10 del 31 marzo 2017 – ADOZIONE VARIANTE N. 1

DELIBERA CONSIGLIARE n. 30 del 27 luglio 2017 - APPROVAZIONE RETTIFICA N. 4

DELIBERA CONSIGLIARE n. 31 del 27 luglio 2017 – APPROVAZIONE VARIANTE N. 1

---

ADOZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 10</i>	<i>del 24 aprile 2013</i>
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 42</i>	<i>del 13 dicembre 2013</i>
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 42</i>	<i>del 13 dicembre 2013</i>

---

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)  
località San Polo • tel. 030-9913807 • fax 030-9913682 • e-mail studio@cipivi.it

*VARIANTE URBANISTICA n. 1: Studio Tecnico Arch. Fausto Bianchi, via Sala 38- 25048- Edolo  
(Bs), tel. 0364 73207 - fax. 0364 71156*

**INDICE**

PARTE I	5
DISPOSIZIONI GENERALI	5
TITOLO I - Disposizioni preliminari	7
art. 1    Ambito di applicazione del Piano delle Regole .....	7
art. 2    Finalità delle norme .....	7
art. 3    Deroghe .....	7
art. 4    Contrasti con altre disposizioni .....	7
art. 5    Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano.....	8
art. 6    Aree demaniali.....	8
TITOLO II - Norme procedurali	9
art. 7    Modalità di attuazione del Piano .....	9
7.1 Strumenti di programmazione negoziata .....	9
a Programma Integrato d'Intervento.....	9
b Sportello Unico per le Attività Produttive .....	9
7.2 Piano attuativo .....	10
7.3 Piano paesistico di contesto .....	11
7.4 Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi .....	12
a Titolo abilitativo convenzionato .....	12
7.5 Attuazione del Documento di Piano .....	13
TITOLO III - Uso del territorio	14
art. 8    Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio .....	14
8.1 vincolo idrogeologico .....	14
art. 9    Tutela dei corpi idrici superficiali .....	14
art. 10 Tutela del paesaggio .....	15
art. 11 Tutela delle aree ad elevata naturalità e della biodiversità .....	15
11.1 Valutazione d'Incidenza (V.I.C.) .....	15
11.2 Rete ecologica comunale .....	16
art. 12 Zone di particolare rilevanza paesistico-ambientale .....	16
del Parco regionale dell'Adamello .....	16
art. 13 Parco naturale dell'Adamello .....	17
art. 14 Tutela dei ritrovamenti archeologici .....	17
art. 15 Zonizzazione acustica del territorio.....	17
art. 16 Fasce e zone di rispetto.....	19
16.1 fascia di rispetto stradale .....	19
16.2 zona di rispetto cimiteriale.....	19
16.3 zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche.....	20
16.4 fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizione ai campi elettrici e magnetici (elettrodotti, impianti telefonici e radiotelevisivi) .....	20
16.5 distanze dagli allevamenti.....	21
16.6 aree percorse dal fuoco .....	21
16.7 bacino e canale della ex centrale idroelettrica Edison s.p.a. ....	21
TITOLO IV - Indici e parametri edilizi	22
art. 17 Indici e parametri .....	22
17.1 Altezza dei fabbricati ( <i>H</i> ) .....	22
17.2 Superficie coperta ( <i>S.c.</i> ).....	23
17.3 Superficie lorda di pavimento ( <i>S.l.p.</i> ) .....	23
17.4 Volume ( <i>V</i> ) .....	25
17.5 Distanza dai confini ( <i>Dc</i> ) .....	25
17.6 Distanza dalle strade ( <i>Ds</i> ).....	25

17.7	Distanza dagli edifici ( <i>De</i> ) .....	26
17.8	Piani degli edifici .....	26
17.9	Costruzioni accessorie .....	27
17.10	Superficie minima degli alloggi .....	28
art. 18	Lotto edificabile .....	29
18.1	Densità fondiaria .....	29
18.2	Rapporto di copertura .....	30
art. 19	Urbanizzazione .....	31
19.1	Urbanizzazione primaria .....	31
19.2	Urbanizzazione secondaria .....	31
a	- <i>Residenza</i> .....	31
b	- <i>Attività artigianali</i> .....	31
c	- <i>Attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludiche, ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio</i> .....	31
19.3	Modalità attuative .....	32
TITOLO V	- Interventi edilizi .....	33
art. 20	Destinazione d'uso .....	33
a	- <i>residenza</i> .....	33
b	- <i>attività agricola</i> .....	33
c	- <i>attività industriali e artigianali</i> .....	33
d	- <i>attività commerciali</i> : (vedi successivo art. 21) .....	34
e	- <i>attività direzionali</i> .....	34
f	- <i>attività ricettive, di ristorazione e di ristoro</i> .....	34
g	- <i>attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona</i> .....	35
h	- <i>attività private di servizio</i> : (non disciplinate nel Piano dei Servizi) .....	35
i	- <i>servizi d'interesse generale</i> : (disciplinati nel Piano dei Servizi) .....	35
art. 21	Attività commerciali .....	36
a	- esercizio di vicinato: esercizio avente superficie di vendita non superiore a m <sup>2</sup> 150; .....	36
art. 22	Attività funebri .....	38
art. 23	Parcheggi privati .....	39
a	- <i>residenza</i> .....	39
b	- <i>attività industriali e artigianali; attività commerciali; attività direzionali; attività ludiche, ricreative e per il benessere della persona; attività private di servizio</i> .....	39
c	- <i>attività ricettive, di ristorazione e di ristoro</i> .....	39
art. 24	Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico .....	41
art. 25	Recupero abitativo dei sottotetti esistenti .....	41
art. 26	Contenimento consumi energetici .....	43
art. 27	Impermeabilizzazione del suolo e barriere antropiche .....	43
27.1	zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche .....	43
27.2	barriere antropiche .....	44
art. 28	Tutela del patrimonio arboreo esistente .....	45
TITOLO VI	- Sistema infrastrutturale e dei servizi .....	46
art. 29	Viabilità .....	46
29.1	Viabilità carraia .....	46
29.2	Percorsi ciclo-pedonali .....	46
29.3	Viabilità locale di servizio all'attività agro-silvo-pastorale (V.A.S.P.) .....	47
art. 30	Reti dei servizi tecnologici canalizzati .....	48

art. 31 Aree destinate ai servizi pubblici (SP) .....	48
PARTE II .....	49
AMBITI TERRITORIALI .....	49
TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali .....	51
art. 32 Suddivisione in zone del territorio comunale .....	51
1 Ambiti del tessuto urbano consolidato,.....	51
a uso prevalentemente residenziale e per servizi .....	51
2 Ambiti del tessuto urbano consolidato,.....	51
a uso prevalentemente produttivo e terziario .....	51
3 Altri ambiti del tessuto urbano consolidato.....	51
4 Ambiti agricoli e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico.....	52
art. 33 A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: ...	53
centri storici e nuclei d'antica formazione .....	53
art. 34 B1 – Edilizia residenziale consolidata.....	59
art. 35 B2 – Edilizia residenziale consolidata, rada.....	62
art. 36 B3 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente.....	64
art. 37 B4 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto ...	67
urbanizzato.....	67
art. 38 B5 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato.....	75
art. 39 B6 – Parcheggi e autorimesse private .....	76
art. 40 D1 – Attività artigianali esistenti, consolidate.....	77
art. 41 D2 – Attività ricettive esistenti.....	78
art. 42 D3.1 – Impianti tecnologici privati .....	81
art. 43 D3.2 – Impianti tecnologici privati, in progetto .....	83
art. 44 P.A. – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi,....	85
in corso di esecuzione .....	85
art. 45 E1 – Aree agricole produttive .....	86
art. 46 E2 – Prati e pascoli esistenti.....	90
di prevalente interesse paesaggistico .....	90
art. 47 E3 – Aree boschive e arbusteti, di conservazione .....	93
naturalistica e paesaggistica .....	93
art. 48 E4 – Ambiente roccioso e vegetazione rupestre,.....	95
di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico.....	95
art. 49 E5 – Ghiacciai e nevai .....	96
art. 50 E6 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali.....	97
art. 51 E7 – Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, .....	98
delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti .....	98
art. 52 E8 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, .....	99
a uso prevalentemente residenziale .....	99
art. 53 E8.1 - Aree ed edifici, in ambito agricolo .....	102
a rischio idrogeologico, a uso prevalentemente residenziale .....	102
art. 54 E9 – Edifici in ambito montano e loro pertinenze.....	105
art. 55 E10- Area di recupero ambientale .....	115

**NOTA:**

nel testo sono indicate con il [colore blu](#) le parole che rimandano a specifiche definizioni contenute nella "Parte 1 - Disposizioni generali" delle presenti norme.



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



## TITOLO I - Disposizioni preliminari

### art. 1

#### Ambito di applicazione del Piano delle Regole

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

### art. 2

#### Finalità delle norme

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

### art. 3

#### Deroghe

1. Alle prescrizioni di Piano sono ammesse le deroghe previste dall'art. 40 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, per la realizzazione degli interventi edilizi ivi descritti.
2. Sono altresì ammesse deroghe alla distanza dai confini, di immobili di proprietà comunale, relativamente a diritti di natura privatistica e nei limiti previsti dal Codice civile; tali deroghe possono essere concesse dalla Giunta comunale esclusivamente per ragioni di pubblica utilità.

### art. 4

#### Contrasti con altre disposizioni

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

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

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

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

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

## TITOLO II - Norme procedurali

### art. 7

#### Modalità di attuazione del Piano

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

##### 7.1 Strumenti di programmazione negoziata

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

3. Considerate le caratteristiche del tessuto urbano consolidato; la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e delle risorse pubbliche e private attivate; richiamate le previsioni del Titolo VI°, Capo I° della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, l'Ente comunale può individuare aree trasformabili, anche non contigue tra loro, edificate, parzialmente edificate o da destinare a nuova edificazione di completamento del tessuto consolidato, dunque con esclusione delle aree agricole, nei limiti di cui all'art. 89 della citata L.r. n. 12/2005, da assoggettare all'attuazione di Programmi Integrati d'Intervento (di seguito P.I.I.; *n.d.r.*). Tali programmi devono essere volti a garantire una più efficace realizzazione delle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, previste nel Piano dei Servizi, e una migliore integrazione degli interventi privati con le finalità di equilibrata pianificazione perseguita dal Piano di Governo del Territorio.
4. I Programmi Integrati d'Intervento, ai sensi dell'art. 87 della citata L.r. n. 12/2005, si attuano nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano e pertanto ne devono rispettare gli indirizzi di programmazione generale del territorio, esplicitati nel documento "Indirizzi".
5. La procedura per l'approvazione di detti programmi, può essere avviata, indifferentemente sia per iniziativa di un soggetto privato che dell'Ente comunale.
6. I Programmi Integrati d'Intervento devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi, rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà determinata dall'Ente comunale, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione), definiti nel Documento di Piano - documento "Indirizzi".
7. L'adozione di un Programma Integrato d'Intervento, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi Piano del paesaggio, tavole n. 1.1 e 1.2 "Vincoli paesaggistici e storici") è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

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

8. Ricordata la presenza nel tessuto urbano consolidato di alcune aree utilizzate da attività produttive; considerato che le stesse presentano finalità, caratteristiche e consistenza assai differenziata; considerata la necessità per l'Ente comunale di perseguire la più efficace interazione degli interventi e delle

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

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

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

## 7.2 Piano attuativo

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

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

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

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

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

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

17. L'adozione di un piano attuativo, da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi Piano del Paesaggio, tavole n. 1.1 e 1.2 "Vincoli paesaggistici e storici") è subordinato a preventivo parere del Ministero dei Beni culturali, attraverso la competente Soprintendenza.

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

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

**b** gli interventi previsti ai commi d) ristrutturazione edilizia, con modifica della destinazione d'uso, e) nuova edificazione, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005, con destinazione d'uso residenziale e/o terziaria e superficie lorda di pavimento superiore a m<sup>2</sup> 2.500,00.

### 7.3 Piano paesistico di contesto

19. Ai sensi dell'art. 83 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (di seguito P.T.C.P.; *n.d.r.*) e successive modifiche e integrazioni, la progettazione di strumenti di programmazione negoziata e di piani attuativi da attuarsi in ambiti anche parzialmente soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi Piano del Paesaggio, tavole n. 1.1 e 1.2 "Vincoli paesaggistici e storici"), nonché in aree che presentano particolari elementi di criticità paesaggistica per la vicinanza ai nuclei di antica formazione e/o a edifici d'interesse storico e architettonico, per le particolari caratteristiche fisico-ambientali dei luoghi, per le valenze naturalistiche e la qualità delle colture agricole, per la visibilità delle aree interessate e i valori percettivi d'insieme, deve essere preceduta da specifici elaborati d'analisi paesistica, estesi anche alle aree limitrofe a quelle interessate da trasformazione urbanistica, al fine di poter valutare la coerenza e la compatibilità dell'intervento in relazione al contesto.

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

**a** rappresentare, in scala adeguata e per un'area sufficientemente vasta del contesto territoriale circostante l'area d'intervento, le componenti del paesaggio fisico e naturale, del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale, del paesaggio d'interesse storico-culturale e urbano di più recente edificazione, le componenti identificative e percettive del paesaggio e dell'area; approfondendo gli studi e la documentazione allegata al Piano del Paesaggio.

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

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

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

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

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

23. Tutti gli interventi edilizi da eseguirsi in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico o su immobili qualificati bene culturale ai sensi del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, (vedi Piano del Paesaggio, tavole n. 1.1 e 1.2 "*Vincoli paesaggistici e storici*") devono essere preventivamente autorizzati secondo le modalità previste dalle norme vigenti.

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

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

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

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

26. Gli interventi edilizi per la realizzazione di alloggi possono essere altresì

assoggettati al preventivo rilascio di titolo abilitativo convenzionato anche per le finalità di cui agli artt. 17, primo comma, e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni. (applicazione di prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati con l'Ente comunale).

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

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

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

## TITOLO III - Uso del territorio

### art. 8 Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio

1. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "*Aspetti geologici a supporto della pianificazione urbanistica*" redatto dal dott. geol. Gilberto Zaina di Darfo Boario Terme (Bs) e recepito integralmente nel P.G.T. ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni.
2. Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici, in particolare dalle tavole 8, 9a, 9b "*Carta della fattibilità geologica*", dalla tavola 6 "*Carta del dissesto con legenda PAI*" e contenute nella "*Relazione illustrativa*", in particolare al capitolo 12 "*Carta di fattibilità geologica per le azioni di Piano*", compresi in detto documento, sono assunte come parte integrante del P.G.T..
3. Le aree eventualmente comprese in classi di fattibilità geologica che inibiscono gli interventi edificatori conservano l'edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali indicati nelle tavole grafiche di progetto, ma l'edificazione dovrà essere localizzata esternamente alle suddette aree.

#### 8.1 vincolo idrogeologico

4. Tutti gli interventi di mutamento di destinazione o di trasformazione nell'uso del suolo in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, apposto ai sensi del R.D.L. 3 giugno 1937, (vedi tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*") devono acquisire l'autorizzazione di cui all'art. 7 allo stesso decreto e in attuazione dell'art. 44 della L.r. 5 dicembre 2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni.

### art. 9 Tutela dei corpi idrici superficiali

1. Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, di cui all'art. 1 della Legge 5 gennaio 1994, n. 36, sono vietate le attività indicate dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.
2. Per tutti i corsi d'acqua, presenti sul territorio comunale ed esattamente individuati negli elaborati tecnici del documento "*Individuazione del reticolo idrico minore e delle fasce di rispetto*", redatto dal dott. Geol. Gilberto Zaina di Darfo Boario Terme (Bs), costituito da elaborati grafici: tavole 1, 2a e 2b – "*Carta del sistema idrografico comunale*", in scala 1:10.000 e 1:2.000, da una relazione tecnica e da un elaborato normativo "*Proposte di normativa - Regolamento di polizia idraulica - Normativa per le fasce di rispetto*", dovranno essere rispettate le disposizioni in materia di tutela dei corpi idrici e delle relative fasce di rispetto, contenute nel documento succitato.
3. Gli elaborati grafici e tecnico-normativo succitati sono assunti come parte integrante del P.G.T..
4. Le aree comprese entro tali fasce conservano l'eventuale edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali indicati nelle tavole grafiche di progetto, ma l'edificazione dovrà essere localizzata fuori dalla fascia di rispetto.
5. Tutti gli interventi in prossimità dei corpi idrici superficiali e, in genere, tutti gli interventi di riqualificazione, manutenzione e prevenzione del dissesto idrogeologico, dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità indicate nelle deliberazioni della Giunta regionale 1 luglio 1997, n. 6/29567 e 29 febbraio 2000, n. 6/48740 "*Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica*".

**art. 10****Tutela del paesaggio**

1. Il Piano del Paesaggio, contenuto nel presente P.G.T., ha identificato i beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela in attuazione del Decreto lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni (vedi Piano del Paesaggio, tavole n. 1.1 e 1.2 "*Vincoli paesaggistici e storici*").
2. I boschi sottoposti a vincolo di tutela ai sensi del comma g) dell'art. 142 del citato Decreto lgs. n. 42/2004 sono stati identificati solamente sul versante meridionale del territorio comunale (vedi Piano del Paesaggio, tavole n. 1.1 e 1.2 "*Vincoli paesaggistici e storici*"), in attuazione del vigente "*Piano di Settore con valenza di Piano d'Indirizzo Forestale per le foreste dei comuni di Incudine, Vezza d'Oglio, Vione, Temù, Ponte di Legno, comprese nel Parco dell'Adamello*" (piano approvato dalla Giunta esecutiva della Comunità montana di Valle Camonica, con propria deliberazione 20 aprile 2010, n. 70).  
In assenza di analogo atto identificativo di tali beni, relativo al versante settentrionale del territorio comunale, i boschi individuati su detto versante, sul medesimo elaborato grafico (boschi identificati dal vigente "*Piano di Assestamento delle proprietà silvo-pastorali del comune di Vione - Quinta revisione - Periodo di validità 2005-2019*" e i boschi esistenti desunti dal DUSAF della Regione Lombardia), hanno carattere indicativo; pertanto in occasione di ogni intervento dovranno essere puntualmente verificate le condizioni di sussistenza del relativo vincolo di tutela.
3. Il Piano del Paesaggio ha identificato inoltre gli elementi naturali e antropici puntuali, lineari e areali, destinati alla conservazione e alla valorizzazione delle valenze paesistiche del territorio, in particolare ha indicato gli indirizzi finalizzati al recupero delle caratteristiche ambientali originarie e, attraverso specifiche disposizioni normative, ha disciplinato gli interventi finalizzati alla conservazione dei caratteri identitari dei paesaggi locali e al miglioramento della qualità paesistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio.
4. Gli indirizzi metodologici e le disposizioni normative contenute negli elaborati grafici, in particolare nel Piano del Paesaggio, tavole n. 6.1 e 6.2: "*Sintesi sensibilità paesaggistica*", negli elaborati illustrativi degli indirizzi e delle disposizioni normative "*Indirizzi e norme di tutela*" e "*Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*" allo stesso allegati, sono assunti come parte integrante del P.G.T..
5. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici, interventi edilizi e ogni altro intervento, d'iniziativa pubblica o privata, che comporti la modificazione dell'esteriore aspetto dei luoghi, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute in tali documenti.

**art. 11****Tutela delle aree ad elevata naturalità e della biodiversità****11.1 Valutazione d'Incidenza (V.I.C.)**

1. La "*Valutazione di Incidenza del P.G.T.*", studio redatto dal dott. in scienze ambientali Davide Gerevini di Verona e recepito nel presente P.G.T., ha valutato favorevolmente i potenziali effetti indotti dallo strumento urbanistico generale sui siti della Rete Natura 2000, presenti all'interno e in prossimità del territorio comunale (vedi Piano del Paesaggio, tavola n. 9.1 "*Vincoli paesaggistici e storici*").
2. Le indicazioni delle misure mitigative e compensative individuate, oltre che le attività di monitoraggio prescritte da detto studio, desumibili dai suoi elaborati, indicazioni peraltro recepite nelle disposizioni attuative del Docu-

mento di Piano del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, sono assunte come parte integrante del P.G.T..

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

4. Gli interventi edilizi che prevedono opere di a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e di risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e che non comportino comunque aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, sono esclusi dalla procedura di valutazione di incidenza, a condizione che il soggetto proponente o il tecnico incaricato dichiarino che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sui siti della Rete Natura 2000. Sono fatte salve specifiche e particolari necessità evidenziate dal Piano di gestione dei Siti, ove presenti.

### **11.2 Rete ecologica comunale**

5. Il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, d'iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto degli indirizzi contenuti nel documento "*Studio della rete ecologica a supporto del Piano di Governo del territorio del comune di Vione*", redatto dal dott. forestale Riccardo Mariotti di Vione (Bs) e recepito nel P.G.T..

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

## **art. 12**

### **Zone di particolare rilevanza paesistico-ambientale del Parco regionale dell'Adamello**

1. Le aree identificate nelle tavole n. 9.1 e 9.2 "*Vincoli paesaggistici e storici*", denominate "*Zone di Particolare rilevanza paesistico-ambientale*", previste dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale dell'Adamello, sono assoggettate alle disposizioni dell'art. 19 delle relative "*Norme di inquadramento generale*", qui richiamate, e pertanto nelle stesse è fatto divieto di:

**a** realizzare nuovi edifici, nonché attuare interventi in quelli esistenti non fi-

nalizzati all'ordinaria e straordinaria manutenzione, al consolidamento, restauro o ristrutturazione edilizia, senza demolizione, che non comportino modifiche di superficie o di sagoma o delle destinazioni d'uso. Sono fatti salvi gli adeguamenti funzionali all'applicazione della delib.G.r. 19 marzo 1999, n. 6/42036 "*Linee guida per l'applicazione del D.P.R. 14 gennaio 1997, n. 54, alla trasformazione del latte negli alpeggi della Regione Lombardia*". E' inoltre consentito l'ampliamento dei rifugi esistenti, o la realizzazione di nuovi rifugi mediante riutilizzo di edifici esistenti, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. 49 delle "*Norme di inquadramento generale*" del Piano territoriale di Coordinamento del Parco regionale dell'Adamello;

- b** coltivare cave e torbiere ed estrarne inerti;
- c** aprire nuove strade, asfaltare o ampliare quelle esistenti, fatta salva l'apertura di piste tagliafuoco e di servizio per l'attività silvo-culturale e pastorale previste dallo specifico piano di settore;
- d** realizzare impianti di risalita e piste da sci al di fuori dei perimetri individuati nella planimetria generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale dell'Adamello, nonché individuati nell'apposito piano di settore;
- e** accendere fuochi all'aperto, fatte salve le esigenze per le attività agro-silvo-pastorali;
- f** allestire attendamenti o campeggi, con la sola esclusione del bivacco alpino;
- g** realizzare discariche di rifiuti ovvero depositi permanenti di materiali di smessi;
- h** svolgere attività di trasformazione del paesaggio e del territorio con linee aeree.

## **art. 13**

### **Parco naturale dell'Adamello**

1. Nelle aree identificate nelle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*", comprese entro il perimetro del "*Parco naturale dell'Adamello*", sono consentite esclusivamente le attività previste dalle "*Norme di inquadramento generale*" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco naturale dell'Adamello, approvato con delib. Consiglio regionale 22 novembre 2005, n. 8/74 e successive modifiche e integrazioni.

## **art. 14**

### **Tutela dei ritrovamenti archeologici**

1. Le aree contraddistinte nell'allegato elaborato grafico (vedi Piano del Paesaggio, tavole n. 1.1 e 1.2 "*Vincoli paesaggistici e storici*") con apposita simbologia, sono interessate da potenziali ritrovamenti archeologici, pertanto ogni intervento sul suolo che comporti arature, scavi o sbancamenti, per una profondità superiore a cm 40,00, 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.

## **art. 15**

### **Zonizzazione acustica del territorio**

1. In materia di protezione acustica il Piano assume le vigenti disposizioni, impartite dal D.P.C.M. 1 marzo 1991 "*Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*" e successive modifiche e integrazioni, e dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447 e successivi decreti attuativi.

2. Pertanto il rilascio di titoli abilitativi per interventi urbanistici e interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nel documento "*Piano della Classificazione Acustica del territorio comunale di Vione*", redatto dai dott. geol. Giuseppe e Antonio Pagnotto di Felitto (Sa) e successive modifiche e integrazioni, allegato al P.G.T..
3. Le disposizioni normative desumibili dagli elaborati grafici e contenute nella relazione, allegata a detto documento, e le successive modifiche e integrazioni sono assunte come parte integrante del P.G.T..

**art. 16****Fasce e zone di rispetto**

1. Negli elaborati grafici di Piano sono indicate, con apposito segno grafico, le seguenti fasce e zone di rispetto, più puntualmente identificate sulle tavole n. 8.1 e 8.2: “*Vincoli amministrativi*”:

**16.1 fascia di rispetto stradale**

2. Nelle aree comprese entro le predette fasce, meglio definite all’art. 3 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 “*Codice della strada*” e successive modifiche e integrazioni, le principali identificate sulle tavole n. 8.1 e 8.2: “*Vincoli amministrativi*”, non é consentita, ai sensi degli artt. 16 e 18 del citato D.lgs., alcuna edificazione né fuori, né entro terra; é consentita la sola realizzazione di [opere di urbanizzazione primaria](#).

3. Le aree comprese entro tali fasce conservano l’eventuale edificabilità prevista per i diversi ambiti territoriali indicati nelle tavole grafiche di progetto, ma l’edificazione dovrà essere localizzata all’esterno della fascia.

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

La realizzazione di autorimesse interrato, in applicazione dell’art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e dell’art. 66 delle L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, è consentita nelle fasce di rispetto delle strade comunali; per le altre strade, statale e provinciali, è consentita subordinatamente all’acquisizione di preventivo formale assenso dell’Ente gestore della strada stessa.

**16.2 zona di rispetto cimiteriale**

5. Nelle aree comprese entro le zone di rispetto cimiteriale, identificate sulle tavole n. 8.1 e 8.2: “*Vincoli amministrativi*”, non é consentita, ai sensi dell’art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265 “*Testo unico delle leggi sanitarie*” e successive modifiche e integrazioni e dell’art. 8 del Reg. reg. 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni, la costruzione di nuovi edifici, anche interrati; di locali tecnici e di serre; di attrezzature sportive, di parchi, giardini e parcheggi pubblici costituenti [opere di urbanizzazione secondaria](#); é consentita la sola realizzazione di [opere di urbanizzazione primaria](#) e di servizi connessi con l’attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo e previsti nel vigente Piano cimiteriale; é consentita anche la realizzazione di “*sale del commiato*”, come definite dall’art. 42 del Reg. reg. 9 novembre 2004, n. 6 e successive modifiche e integrazioni.

6. Le aree comprese entro dette zone conservano l’eventuale edificabilità prevista nelle tavole grafiche “*Regime dei suoli*”, ma l’edificazione dovrà essere localizzata all’esterno della zona.

7. I fabbricati esistenti all’interno della zona di rispetto cimiteriale potranno essere oggetto dei soli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, di cui all’art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, oltre agli eventuali ampliamento, nella percentuale massima del 10% (ai sensi del settimo comma dell’art. 338 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265), e cambio di [destinazione d’uso](#), se compatibili con le previsioni del vigente Piano delle Regole.

8. La costruzione di cappelle gentilizie per sepolture private, all’esterno

dell'area cimiteriale, è vietata in tutto il territorio comunale.

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

9. Nelle aree comprese entro le predette zone (zona di tutela assoluta: raggio m 10,00; zona di rispetto dal punto di captazione come specificatamente identificate sulle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*"), riferite alle sorgenti di alimentazione dell'acquedotto comunale, devono essere rispettate le prescrizioni previste dall'art. 94 del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.

10. In particolare sono vietate:

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

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

11. Nelle aree comprese entro le predette fasce, identificate, solo per gli elettrodotti, sulle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*" come "*distanze di prima approssimazione*" (Dpa), in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative non è ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone (superiore a quattro ore); pertanto anche il cambio di destinazione d'uso, con finalità abitative, di fabbricati esistenti.

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

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

14. Dalla linea elettrica d'alta tensione (132 kV) interrata "*Sonico-Temù*", come specificatamente identificata sulle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*", dovrà invece essere sempre mantenuta dal suo tracciato, la distanza minima di m 5,00 per ogni lato, in ottemperanza alla comunicazione di Terna – Rete Italia, pervenuta al Comune di Vione il 26 giugno 2012, n. 1747 prot..

### 16.5 distanze dagli allevamenti

15. In ottemperanza alla Deliberazione Giunta reg. 29 dicembre 2005, n. 20109 e sue successive modifiche e integrazioni, nonché alla successiva Deliberazione Giunta reg. 19 novembre 2007, n. 5868; tenuto conto delle previsioni urbanistiche contenute nel P.R.G. vigente alla data delle deliberazioni suddette e delle tipologie e delle classi di dimensione delle attività zootecniche individuate (*allevamenti a carattere familiare, allevamenti di medie dimensioni*), devono essere rispettate le prescritte distanze tra gli allevamenti di animali e gli insediamenti a destinazione d'uso residenziale, commerciale e terziaria in genere (*zone edificate ed edificabili, case isolate*); non è ammessa pertanto la nuova edificazione o l'ampliamento di fabbricati adibiti ad abitazione o a ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone.

16. Considerata la natura e la consistenza degli allevamenti presenti sul territorio, sono sempre 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; gli interventi di tipo d) ristrutturazione edilizia e il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, , potrà essere consentito subordinatamente al preventivo e formale assenso dell'A.S.L. competente.

17. La localizzazione, natura e consistenza degli allevamenti di animali e conseguentemente le relative distanze, identificate sulle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*", ha carattere indicativo. L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata pertanto alla preventiva verifica della persistenza, tipologia e consistenza di detti allevamenti e all'esatta determinazione delle relative distanze dall'ubicazione dei "ricoveri zootecnici", nel rispetto delle sopra citate disposizioni regionali e acquisito il preventivo parere del competente servizio A.S.L..

### 16.6 aree percorse dal fuoco

18. Nelle aree boschive e sui pascoli, identificate sulle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*", i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco, devono essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art 10 della legge 21 novembre 2000, n. 353 "*Legge-quadro in materia di incendi boschivi*" e successive modifiche e integrazioni.

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

### 16.7 bacino e canale della ex centrale idroelettrica Edison s.p.a.

20. In ottemperanza alla comunicazione di Edison s.p.a. al Comune di Vione, pervenuta il 10 febbraio 2012, n. 392 prot., richiamato il disposto dell'art. 96, lett. f) del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e la successiva circolare della Giunta reg. 8 ottobre 1998, n. 14, dalle sponde del bacino e del canale, parzialmente interrato, della ex centrale idroelettrica Edison, come specificatamente identificati sulle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*", deve essere rispettata la distanza minima di m 10,00.

## TITOLO IV - Indici e parametri edilizi

### art. 17

#### Indici e parametri

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

##### 17.1 Altezza dei fabbricati (*H*)

2. L'altezza dei fabbricati é definita in via normale dalla distanza in linea retta verticale misurata, lungo la linea mediana del prospetto (o parte di esso) più elevato, a partire dal piano di calpestio (pavimento) del primo piano abitabile fino all'intradosso del solaio di copertura, orizzontale o non orizzontale, del piano sottotetto, come definito al successivo art. 17.8, posto più in alto.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 17.2 Superficie coperta (S.c.)

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

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

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

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

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

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

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

13. 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.

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

### 17.3 Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)

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

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

**b** - la superficie di ogni piano sottotetto, come definito al successivo art. 25;

**c** – la superficie netta calpestabile di ogni soppalco.

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

**a** – le superfici dell'androne d'ingresso, del vano per gli impianti elevatori (ascensore, montacarichi, ecc...) e le superfici del vano scala esterne all'unità abitativa;

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

**b.2** – le nuove superfici pertinenziali, poste al piano interrato o seminterrato dei fabbricati, adibite all'uso di autorimessa e i relativi spazi di accesso e manovra, anche se in quantità superiori al minimo previsto dalle disposizioni vigenti, alla condizione che lungo le facciate dei nuovi piani interrati e/o seminterrati, percepibili da spazi e strade pubbliche, sia previsto un riporto di terreno naturale, d'altezza non inferiore a m 1,00, al fine di ridurre l'impatto visivo del nuovo manufatto. Restano naturalmente esclusi dall'intervento mitigativo gli accessi diretti alle singole autorimesse e le rampe e i corselli d'ingresso ai piani.

**c.1** – le superfici esistenti poste al piano interrato o seminterrato dei fabbricati

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

Detti locali non possono avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,39;

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

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

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

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

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

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

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

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

Per tali superfici devono intendersi quelle strettamente necessarie a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, fognario, termico, di ventilazione e condizionamento, elevatorio, elettrico, di telecomunicazione, di parafulmine, di deposito rifiuti, ecc...), nonché quelle superfici che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti posti dalle presenti norme.

Detti vani non possono eccedere complessivamente oltre il 5% della superficie lorda di pavimento del fabbricato di cui costituiscono pertinenza; non possono inoltre avere un'altezza netta interna massima superiore a m. 2,30.

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

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

La realizzazione di dette bussole d'ingresso è ammessa negli ambiti territoriali **A, B1, B2, B3, B4, D2, E8** solo se compatibile con il rispetto delle caratteristi-

che architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati;

**h** - i coronamenti dell'edificio, posti al di sopra dell'**altezza** massima calcolata con le modalità di cui al precedente comma 17.1;

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

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

**l** – le superfici dei locali tecnici, dei vani ascensori, dei vani scala, dei corridoi ai piani delle camere, dei portici e delle logge relativamente alle strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 18, comma 3, della L.R. n. 27/2015 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo).

#### 17.4 Volume (V)

17. Il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la **superficie lorda di pavimento** complessiva, calcolata con le modalità descritte al comma 17.3, per l'altezza convenzionale di m 2,70 (m 2,40+0,30), per le attività ricettive di m 2,85 (m 2,55+0,30), indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista.

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

19. Le altezze interne di locali e vani sono misurate dal piano di calpestio (pavimento) all'intradosso del solaio soprastante, eventuali controsoffitti non sono computabili ai fini della determinazione dell'altezza interna.

#### 17.5 Distanza dai confini (Dc)

20. E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della **superficie coperta** dai confini del lotto di proprietà. Tale distanza può essere motivatamente derogata negli strumenti urbanistici attuativi.

21. Gronde e cornicioni, pensiline aggettanti, balconi e scale esterne aperte su tre lati, elementi decorativi, devono essere mantenuti a una distanza non inferiore a m 3,50 dai confini. del lotto di proprietà.

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

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

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

**c** - le stazioni di trasformazione e distribuzione delle reti dei servizi tecnologici primari pubblici e privati, così come definite al precedente comma 17.3, lettera i), ma comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice Civile.

23. E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a quella prescritta dalle presenti norme nel caso di formale accordo, registrato e trascritto, tra le proprietà, nel rispetto comunque della **distanza dagli edifici**, come definita al comma 17.7.

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

#### 17.6 Distanza dalle strade (Ds)

25. E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro

esterno dell'edificio entro e fuori terra dal confine stradale, inteso come limite degli spazi di proprietà pubblica o comunque di uso pubblico, esistenti o previsti dal Piano dei Servizi, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e argini, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc...., confine comunque meglio definito all'art. 3 del D.P.R. 30 aprile 1992, n. 285 "Codice della strada" e successive modifiche e integrazioni.

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

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

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

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

27. 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.

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

29. In tutte le aree, all'esterno del "centro abitato" come delimitato in attuazione del D.P.R. 30 aprile 1992 n. 285 "Codice della Strada" e successive modifiche e integrazioni (vedi tavole n. 8.1 e 8.2: "Vincoli amministrativi") la distanza minima degli edifici dal confine stradale non potrà essere inferiore alle distanze previste dallo stesso D.P.R.. Dette distanze saranno sempre prevalenti rispetto alle indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano. Tale distanza può essere derogata all'interno di strumenti urbanistici attuativi.

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

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

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

32. Si considerano fronteggianti le pareti che determinino un angolo inferiore a 90°; non si considerano le articolazioni della pianta degli edifici (cavedi aperti) la cui profondità sia inferiore a 2/3 della loro larghezza.

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

34. La distanza minima dagli edifici non si applica nel caso d'interventi assoggettati a [programmi integrati d'intervento](#), a [piani attuativi](#) e negli ambiti territoriali **A**.

### **17.8 Piani degli edifici**

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

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

**a** – piano interrato; spazio interamente ricavato entro il profilo del suolo naturale di campagna, come definito al precedente comma 17.2, misurato pertanto all'estradosso del solaio superiore.

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

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

**b** - piano seminterrato; spazio di cui una porzione, non superiore al 30% della sua superficie, fuoriesca dal profilo del suolo naturale di campagna, come definito al precedente comma 17.2, misurata all'estradosso del solaio superiore.

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

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

**c** - pianoterra; primo livello dell'edificio il cui piano di calpestio (pavimento) sia collocato a una quota uguale o superiore a quella del suolo naturale di campagna, come definito al precedente comma 17.2.

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

Nel caso di edifici con tipologia edilizia produttiva/commerciale tale piano potrà avere un'altezza netta interna non superiore a m 5,00

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

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

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

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

### 17.9 Costruzioni accessorie

37. Negli ambiti territoriali **B1, B2, B3, B4, B5, B6, D2, E8** è ammessa l'edificazione di fabbricati accessori di servizio, separati dagli edifici principali, ma catastalmente loro collegati quali pertinenze, destinati all'uso di legnaia, serra e padiglione a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, e altri manufatti a questi assimilabili (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...).

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

39. **a** - Le legnaie non possono disporre di superficie superiore a m<sup>2</sup> 6,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.

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

40. **b** - Le serre e i padiglioni a servizio del giardino e/o dell'orto di pertinenza di edifici residenziali, non possono disporre di **superficie coperta** superiore al 10% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza media interna superiore a m 2,30.
41. **c** – Gli altri manufatti accessori (manufatti per il gioco, per il ricovero di piccoli animali da compagnia, ecc...) non possono disporre di superficie superiore a m<sup>2</sup> 2,00 e altezza media interna superiore a m 2,30.
42. Dette costruzioni accessorie di servizio sono escluse dal computo della **superficie lorda di pavimento** complessivamente consentita sul **lotto edificabile**, ma non devono in alcun modo permettere la permanenza costante di persone. L'edificazione delle costruzioni accessorie deve comunque avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni del Codice civile e del successivo art. 27. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie qualora, nel medesimo **lotto edificabile**, sia rilevata la preesistenza di analoghe costruzioni accessorie.
43. 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 o a questo confinanti;
  - 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.
44. Negli ambiti territoriali **A** la realizzazione di legnaie è ammessa solo se compatibile con il rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei fabbricati.
45. I titoli abilitativi per la realizzazione di nuove costruzioni accessorie devono acquisire il preventivo parere favorevole 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.

#### **17.10 Superficie minima degli alloggi**

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

**art. 18****Lotto edificabile**

1. Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali **fascie e zone di rispetto** e con esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche, o asservite a usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal Piano con apposito simbologia grafica.
2. Nelle aree totalmente o parzialmente già edificate, le superfici computate per la determinazione dell'edificabilità consentita dal Piano, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate. Dette aree non possono essere frazionate per la formazione di nuovi lotti, salvo che per la porzione eccedente l'area minima necessaria per la determinazione del **volume** del fabbricato esistente, computato come prescritto dalle presenti norme. Tale rapporto pertinenziale permane fino a una diversa disposizione normativa operata dal Piano.
3. 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.
4. Nel caso che le aree edificabili interessino lotti di superficie esigua o porzioni residuali di lotti edificati e che pertanto l'edificabilità prevista dal Piano risulti teoricamente determinabile, ma di fatto irrealizzabile; il proprietario potrà presentare formale comunicazione di rinuncia di tale diritto. Di dette rinunce l'Ente comunale terrà un'adeguata e costante registrazione, allo scopo di evitare il successivo riutilizzo della capacità edificatoria rinunciata.
5. Ai fini della determinazione dell'edificabilità massima consentita, possono essere computate le aree da cedere all'Ente pubblico per la realizzazione di opere di **urbanizzazione primaria**, alla condizione che le stesse non risultino previste nel Piano dei Servizi.
6. Nei piani attuativi sono computabili, ai fini del calcolo dell'edificabilità, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali già esistenti o previste nel Piano dei Servizi.
7. 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.
8. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra lotti diversi contigui e con uguale classificazione urbanistica; di tale trasferimento deve essere effettuata la trascrizione nei pubblici registri a cura e spese del proprietario.
9. Solo nelle aree agricole é ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di Comuni contermini.

**18.1 Densità fondiaria**

10. Per densità fondiaria s'intende il rapporto tra il **volume** edificabile e la superficie, come graficamente identificata dal Piano, del lotto edificabile alla quale esso é attribuito.

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

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

12. Per alcuni **lotti edificabili**, meglio identificati negli elaborati grafici e nelle norme seguenti, é previsto un **volume** definito massimo utilizzabile, indipendentemente dalla superficie reale al quale esso é attribuito.

### **18.2 Rapporto di copertura**

13. Per rapporto di copertura s'intende il rapporto fra la **superficie coperta** o copribile da edifici e la superficie, come graficamente identificata dal Piano, del lotto edificabile, sopra il piano di campagna, alla quale esso é attribuito. Il rapporto di copertura é espresso sinteticamente in  $m^2/m^2$ .

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

**art. 19****Urbanizzazione****19.1 Urbanizzazione primaria**

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

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

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

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

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

**d** - le aree di sosta degli autoveicoli, compresi i relativi spazi di accesso e manovra, in ragione di almeno  $m^2$  15,00 ogni  $m^2$  50,00 di **superficie lorda di pavimento** realizzata (oltre ai parcheggi di servizio privato alla costruzione previsti dall'art.41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.122);

**19.2 Urbanizzazione secondaria**

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

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

4. Per ciascuna attività consentita sul territorio comunale sono di seguito definite, per la realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti quantità minime di superficie necessaria per l'esecuzione delle relative opere:

**a** - *Residenza*

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, oltre alle aree per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, di cui al precedente comma 19.1, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, nella quantità minima di  $m^2$ /abitante 35,00.

**b** - *Attività artigianali*

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 7 – commi 7.1 e 7.2, oltre alle aree per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, di cui al precedente comma 19.1, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, in quantità minima non inferiore al 10% della superficie del lotto e comunque in quantità non inferiore al 10% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare.

**c** – *Attività commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, ludiche, ricreative e per il benessere della persona, attività private di servizio*

Nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 7 –

commi 7.1 e 7.2, oltre alle aree per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione primaria**, di cui al precedente comma 19.1, le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, nelle seguenti quantità minime:

**c.1** – per la tipologia commerciale degli esercizi di vicinato, le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, le attività private di servizio e le attività a queste assimilabili: 50% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, superficie da destinare interamente a parcheggio;

**c.2** – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a m<sup>2</sup> 600,00; le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, con superficie inferiore a m<sup>2</sup> 600,00: 100% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% di detta superficie destinata a parcheggio;

**c.3** – per la tipologia commerciale delle medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra m<sup>2</sup> 600,00 e m<sup>2</sup> 1.500,00, le attività direzionali, ricettive, di ristorazione e di ristoro, le attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, con superficie compresa tra m<sup>2</sup> 600,00 e m<sup>2</sup> 1.500,00: 150% della **superficie lorda di pavimento** di ogni unità immobiliare, di cui almeno il 50% di detta superficie destinata a parcheggio.

### **19.3 Modalità attuative**

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

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

7. La misurazione delle superfici di parcheggio assomma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con esclusione di eventuali rampe, per una quantità minima di m<sup>2</sup> 15,00 e massima di m<sup>2</sup> 25,00 per ogni posto auto.

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

## TITOLO V - Interventi edilizi

### art. 20

#### Destinazione d'uso

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

**a – residenza:**

**b - attività agricola:**

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

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

**c - attività industriali e artigianali:**

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

**c.1 – Le attività direzionali finalizzate alla gestione e allo sviluppo dell'attività**

produttiva (*uffici, attività di ricerca, ecc...*) e le attività espositive o di commercializzazione dei prodotti possono disporre ciascuna di una **superficie lorda di pavimento** non superiore al 15% della **superficie lorda di pavimento** complessiva dell'attività principale.

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

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

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

**d - attività commerciali:** (vedi successivo art. 21)

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

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

**e - attività direzionali:**

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

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

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

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

conduce l'attività principale.

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

discoteche e sale da ballo; sale per giochi e scommesse; palestre e centri sportivi privati; servizi privati per la cura e il benessere della persona (*centri estetici, saune, ecc...*); alloggio dell'imprenditore o di custodia.

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

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

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

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

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

## art. 21

### Attività commerciali

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

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

2. Non è ammesso l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita, come anche di medie strutture di vendita nelle quali siano inseriti più esercizi commerciali aventi strutture a destinazione specifica e usufruenti di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

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

#### Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi

4. Negli ambiti territoriali **A, B1, B2, B3, B4**, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, a uso prevalentemente residenziale e per servizi, non sono mai ammesse le medie strutture di vendita.

5. Gli immobili dovranno disporre dei **parcheggi privati** pertinenziali, di cui al successivo art. 23.

Considerato l'impianto urbanistico del tessuto consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi, particolarmente nelle aree di antica formazione, la condizione della disponibilità dei **parcheggi privati** pertinenziali è estesa anche agli ambiti di trasformazione urbana interessati da interventi di *f*) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

6. Negli ambiti territoriali **E8**, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato; gli immobili dovranno disporre dei **parcheggi privati** pertinenziali, di cui al successivo art. 23, e dei necessari servizi/opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 19.

#### Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente produttivo e terziario

7. Negli ambiti territoriali **D2**, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato, alla condizione che gli immobili dispongano dei **parcheggi privati** pertinenziali, di cui al successivo art. 23, e dei necessari servizi/opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 19.

#### Altri ambiti territoriali

8. Negli ambiti territoriali **B5, B6, D1, D3.1, D3.2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8.1, E9, E10** non è consentito l'insediamento di attività commerciali.

9. Negli ambiti **PA** sono ammesse le tipologie distributive previste nei relativi strumenti urbanistici attuativi.

### **Urbanizzazione**

10. In attuazione delle disposizioni di cui al citato art. 19, l'insediamento di nuove medie strutture di vendita è sempre subordinato alla verifica della dotazione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi/opere di urbanizzazione e all'eventuale loro adeguamento

## art. 22

### Attività funebri

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

**art. 23****Parcheggi privati**

1. Tutte le nuove costruzioni devono essere dotate di spazi di parcheggio o autorimessa di servizio privato nelle quantità minime stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e nel rispetto degli artt. 66, 67, 68, 69 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. La misurazione di dette superfici assomma gli stalli di sosta e le relative aree di accesso e manovra, con esclusione di eventuali rampe, per una quantità minima di m<sup>2</sup> 15,00 e massima di m<sup>2</sup> 25,00 per ogni posto auto.

3. Per le attività consentite sul territorio comunale sono di seguito specificate, per la realizzazione dei parcheggi privati, le seguenti modalità applicative:

**a - residenza:**

ogni alloggio con **superficie lorda di pavimento** inferiore/uguale a m<sup>2</sup> 60,00 deve disporre di almeno un posto auto; con **superficie lorda di pavimento** superiore a m<sup>2</sup> 60,00 deve disporre di almeno due posti auto. Tali quantità minime devono essere reperite anche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (interventi: d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione, f) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni), nel caso in cui questi comportino un incremento delle unità immobiliari preesistenti, ma limitatamente alle sole nuove unità, comportando queste un sovraccarico urbanistico dell'area.

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

Ai soli fini della determinazione delle quantità minime di spazi di parcheggio stabilite dall'art. 41 sexies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, il volume di un fabbricato è determinato moltiplicando la **superficie lorda di pavimento** complessiva, calcolata con le modalità descritte all'art. 17.3, per l'altezza convenzionale di m 2,70, indipendentemente dalla maggiore o minore altezza di piano o di interpiano reale o prevista.

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

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

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

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

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

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

nazione d'uso.

4. Qualora non sia dimostratamente possibile assicurare dette dotazioni minime per mancata disponibilità di spazi idonei, le stesse potranno essere soddisfatte assoggettando a vincolo pertinenziale gli immobili di cui all'art. 66 della legge reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, oppure avvalendosi della facoltà di versamento di una somma pari al costo di acquisizione dell'area necessaria e al costo di costruzione per m<sup>2</sup> di spazio dei parcheggi da reperire. Tali somme saranno obbligatoriamente destinate dall'Ente comunale alla realizzazione di parcheggi.

5. E' altresì consentita negli ambiti territoriali **B1, B2, B3, B4, B5, B6, E8**, a protezione dei parcheggi esterni, la realizzazione di pensiline/tettoie, in legno, per un numero di posti auto, la cui superficie è definita al precedente comma 2, non superiore al numero delle unità immobiliari a uso residenziale, esistenti e/o di progetto, ubicate nell'edificio del quale i suddetti parcheggi costituiscono pertinenza.

Detti manufatti devono essere realizzati nel rispetto delle specifiche prescrizioni di ogni ambito territoriale, ma non potranno avere altezza media superiore a m 2,30.

6. Sulla copertura delle suddette pensiline/tettoie, realizzate a protezione dei parcheggi esterni, è ammessa la posa d'impianti per la captazione della radiazione solare.

**art. 24****Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico**

1. Sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico e artistico secondo le modalità d'intervento definite ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005; gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento sono consentiti alla condizione che non comportino la demolizione totale dell'organismo edilizio e la sua successiva ricostruzione e subordinatamente all'acquisizione del parere della Commissione del Paesaggio, che potrà richiedere ricerche d'archivio e/o saggi preventivi per gli edifici anteriori al 1 gennaio 1943.
2. Per gli edifici e i manufatti esistenti, compresi entro il perimetro dei centri storici, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 33 delle presenti norme.
3. Per tutti gli altri edifici e manufatti esistenti, esterni al perimetro dei centri storici, ma identificati con apposita simbologia negli elaborati grafici del Piano, dovranno essere rispettate le disposizioni del presente articolo.
4. Tutti i manufatti edilizi storici esistenti: elementi decorativi e cortine murarie d'interesse storico-paesaggistico, pavimentazioni in pietra o ciottoli, fontane e lavatoi, edicole e croci votive, cippi e "ometti di sassi", rocce incise preistoriche, trinceramenti e reperti militari, ecc...., anche se non indicati nelle tavole grafiche con appositi simboli e nelle schede di rilevazione dei fabbricati storici, dovranno essere attentamente conservati.
5. L'accidentale ritrovamento di reperti d'interesse archeologico, storico, architettonico e artistico, nel corso degli interventi edilizi, comporta la loro interruzione e l'obbligo di immediata segnalazione del ritrovamento all'Ente comunale. La ripresa dei lavori potrà avvenire solo posteriormente alla valutazione del ritrovamento da parte dell'Ente competente, che potrà impartire specifiche disposizioni per la conservazione e la salvaguardia dei reperti.

**art. 25****Recupero abitativo dei sottotetti esistenti**

1. Per gli spazi che godono delle condizioni descritte dall'art 63 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni è consentito il recupero a fini abitativi, anche nelle fasce di rispetto delle strade comunali, nel rispetto delle disposizioni seguenti:
  - a** - non è consentita la sopraelevazione dei fabbricati entro il perimetro dei centri storici (ambiti territoriali **A**) e per gli altri edifici di interesse storico e artistico, identificati negli elaborati grafici del Piano, in quanto l'**altezza** esistente costituisce altezza massima prescritta per il relativo ambito territoriale. 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; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a "tasca";
  - b** - per tutti gli altri edifici è consentita la sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne di cui al sesto comma dell'art 63 sopra citato alla condizione comunque che la copertura venga realizzata con falde inclinate "a vista" interna.
  - c** - per quanto attiene alla dotazione di **parcheggi privati** devono essere rispettate le disposizioni di cui al precedente art. 23 delle presenti norme;
  - d** - tutti gli interventi devono comunque avvenire nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 64 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

**e** - la sopraelevazione di un fabbricato, posto a una **distanza dai confini**, come definita al precedente art 17.5, inferiore a quanto indicato nelle norme di attuazione specifiche per l'ambito territoriale nel quale questo ricade, è ammessa solamente nel caso di formale accordo, registrato e trascritto, tra le proprietà; nel rispetto comunque della **distanza dagli edifici**, come definita al precedente art 17.7.

**art. 26****Contenimento consumi energetici**

1. Nello studio dei nuovi insediamenti edilizi si dovrà tenere in particolare conto il "parametro energia"; pertanto gli strumenti urbanistici attuativi dovranno basare le scelte sull'analisi della morfologia del sito e del suo microclima; il progetto dovrà privilegiare le esposizioni dei versanti e la loro radiazione (vedansi la tavola n. 2.1 "Esposizione dei versanti" e la tavola n. 2.2 "Radiazione dei versanti" allegata al Documento di Piano), le tipologie edilizie e le tecniche costruttive di tipo passivo e attivo che possono favorire il risparmio energetico.
2. Richiamato il disposto della legge regionale 20 aprile 1995, n. 26 e successive modifiche e integrazioni, tutti gli interventi, previsti dalle vigenti norme di legge in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme di attuazione, finalizzati a favorire una migliore gestione energetica del patrimonio edilizio, sono ammessi compatibilmente con il rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche dei fabbricati, se paesaggisticamente compatibili e qualora sia tecnicamente dimostrato, attraverso un accurato calcolo analitico di tipo tecnico, il beneficio energetico di cui godrà l'edificio.
3. Tutte le nuove costruzioni, di cui all'art. 27, sub. 1, 2, 5, 6, 7bis, dotate di sistemi di riscaldamento/condizionamento interno, devono raggiungere almeno la classe energetica "B", come definita dalle vigenti norme in materia. Detta classificazione deve essere adeguatamente dimostrata al momento dell'emissione del titolo edilizio e confermata dalla successiva certificazione energetica dell'edificio.
4. Al fine di ridurre il consumo energetico, nel solo piano sottotetto è ammessa la realizzazione di controsoffittature aventi caratteristiche tali da far comunque escludere la configurabilità di un nuovo solaio o di un sottotetto recuperabile ai sensi delle vigenti norme. La quota d'impostazione di detta controsoffittatura dovrà comunque essere superiore a m 2,40.

**art. 27****Impermeabilizzazione del suolo e barriere antropiche**

1. In tutte le aree a **destinazione d'uso** principale residenziale, nel caso di nuove edificazioni, di aumento della **superficie coperta** di costruzioni esistenti, di costruzione di **locali interrati** esterni alla proiezione orizzontale degli edifici, anche se il progetto prevede riporti di terra sopra di essi e nuova vegetazione e di altre attrezzature o manufatti che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del **lotto edificabile** non inferiore al 30%.
2. In tutte le aree a **destinazione d'uso** principale produttiva e terziaria, nel caso di nuove edificazioni, di aumento della **superficie coperta** di costruzioni esistenti, di costruzione di **locali interrati** esterni alla proiezione orizzontale degli edifici, anche se il progetto prevede riporti di terra sopra di essi e nuova vegetazione, e altre attrezzature che prevedano l'impermeabilizzazione del suolo, deve essere mantenuta permeabile alle acque meteoriche una percentuale del **lotto edificabile** non inferiore al 20%.
3. L'area da conservare permeabile s'intende al netto anche delle superfici riservate a passaggi veicolari e pedonali, a parcheggi e ad altro uso, rese impermeabili da pavimentazioni. Nel caso d'utilizzo di pavimentazioni permeabili (tipo "erba block") la loro superficie potrà essere considerata assorbente al 50%.

**27.1 zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche**

4. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 21 del D. lgs. 11 maggio 1999, n.

152 e dalla delib. Giunta reg. 10 aprile 2003, n. 7/12693 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative, le precedenti disposizioni, relative all'impermeabilizzazione del suolo, non si applicano nelle [zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche](#) di cui all'art. 16.3.

### **27.2 barriere antropiche**

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

**art. 28****Tutela del patrimonio arboreo esistente**

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

2. Gli interventi edilizi devono di norma evitare l'abbattimento degli alberi d'alto fusto esistenti, che devono essere salvaguardati e mantenuti in buono stato di conservazione.

Devono sempre essere attentamente conservati in particolare gli alberi, isolati o in gruppo, e le siepi definiti d'interesse paesaggistico sugli elaborati grafici del P.G.T. (Piano delle Regole e Piano del Paesaggio).

3. L'Ente comunale può, per motivate ragioni e nel rispetto del vigente Regolamento, consentire l'abbattimento di alberi alla condizione che essi siano sostituiti con altre essenze simili o comunque compatibili con i luoghi; il nuovo impianto o la sostituzione di essenze vegetali deve essere attuato utilizzando principalmente le specie descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".

4. In tutti gli interventi di trasformazione del suolo, contestualmente al prescritto strumento urbanistico attuativo, deve essere presentato un progetto di sistemazione del verde e di piantumazione in cui vengano specificate le essenze utilizzate; tali essenze dovranno risultare compatibili con il luogo, risultare di specie tipiche o acclimatate da lungo tempo nel contesto locale e comunque essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".

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

## TITOLO VI - Sistema infrastrutturale e dei servizi

### art. 29

### Viabilità

#### 29.1 Viabilità carraia

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

#### 29.2 Percorsi ciclo-pedonali

5. In tutto il territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo-pedonali e i sentieri esistenti; nelle tavole grafiche di Piano e in particolare nel Piano dei Servizi è individuato il tracciato dei percorsi ciclo-pedonali di progetto.
6. Le indicazioni relative alla viabilità ciclabile e pedonale, contenute nelle tavole grafiche del Piano hanno un valore d'indirizzo e possono essere precisate, integrate e/o modificate dal progetto esecutivo dell'opera.
7. L'Ente comunale può imporre arretramenti delle costruzioni e delle recinzioni anche per consentire il ripristino di percorsi ciclo-pedonali e di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi.
8. I percorsi ciclo-pedonali hanno larghezza minima di m 2,50, fatta eccezione per i casi di comprovata impossibilità, accertata dall'Ufficio tecnico comunale; qualora se ne presenti la necessità i percorsi pedonali possono essere sostituiti da portici di uso pubblico.
9. L'area dei percorsi ciclo-pedonali non può essere computata ai fini della [distanza dai confini e/o dalle strade](#).
10. I percorsi ciclo-pedonali possono essere costruiti o ripristinati a cura di chi compie gli interventi edilizi e possono essere realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti; detta realizzazione o ripristino sarà oggetto di apposito progetto approvato dall'Ente comunale.
11. Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria carrabile, realizzate con essenze arboree e arbustive, scelte

tra le specie descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *“Indirizzi e norme di tutela”*.

12. E' vietata la costruzione di cinte realizzate con manufatti che possano nuocere alla sicurezza delle persone (*punte acuminate, parti sporgenti verso la sede stradale, filo spinato ecc...*).

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

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

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

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

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

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

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

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

20. Poiché tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale, gli interventi di ripristino o di nuova formazione devono sempre prevedere la conservazione delle pavimentazioni storiche esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati luoghi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante, anche mediante filari di alberi e siepi di separazione dalla sede viaria, realizzate con essenze arboree e arbustive, scelte tra le specie descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *“Indirizzi e norme di tutela”*.

## **art. 30 Reti dei servizi tecnologici canalizzati**

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

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

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

## **art. 31 Aree destinate ai servizi pubblici (SP)**

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

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

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



## TITOLO I - Suddivisione in zone territoriali

### art. 32

### Suddivisione in zone del territorio comunale

1. Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modifiche e integrazioni, il P.d.R. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti omogenei del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree intercluse e di completamento; definisce inoltre le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico-ambientale e di valore ecologico e l'insieme delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
2. Tali ambiti omogenei sono individuati negli allegati elaborati grafici, denominati "*Regime dei suoli*" (vedansi le tavole n. 10, in scala 1:10.000; n. 11.1, 11.2, 11.3, in scala 1:5.000; n. 12.1, 12.2, 12.3, in scala 1:2.000), e sono contraddistinte da specifica simbologia. Entro detti ambiti omogenei del tessuto urbano consolidato sono stati individuati i nuclei di antica formazione, descritti negli allegati elaborati grafici, denominati "*Classificazione centri storici*", in scala 1:500 (vedi tavole n. 7.1 "*Vione e Cortaiolo*", 7.2 "*Canè*", 7.3 "*Stadolina*").
3. Il P.d.R. definisce inoltre, per ogni ambito omogeneo, gli usi, l'edificabilità consentita, i parametri edilizi, i modi insediativi e ogni altra disposizione tecnica e necessaria per regolare le trasformazioni consentite e la salvaguardia dei valori paesaggistico e ambientali rilevati.
4. Il P.d.R. detta infine le disposizioni necessarie per la conservazione delle aree non assoggettate a trasformazione urbanistica.
5. Gli ambiti omogenei, di seguito regolamentati dalle presenti norme di attuazione, sono i seguenti:

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

- A:** Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione,
- B1:** Edilizia residenziale consolidata,
- B2:** Edilizia residenziale consolidata, rada,
- B3:** Edilizia residenziale in ambiti di attuazione recente,
- B4:** Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato,
- B5:** Tessuto urbano a prevalenza di verde privato,
- B6:** Parcheggi e autorimesse private.

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

- D1:** Attività artigianali esistenti, consolidate
- D2:** Attività ricettive esistenti,
- D3.1** Impianti tecnologici privati,
- D3.2** Impianti tecnologici privati, in progetto.

#### **3 Altri ambiti del tessuto urbano consolidato**

- PA:** Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione.

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

- E1:** Aree agricole produttive,
- E2:** Prati e pascoli esistenti di prevalente interesse paesaggistico,
- E3:** Aree boschive e arbusteti di conservazione naturalistica e paesaggistica,
- E4:** Ambiente roccioso e vegetazione rupestre, di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico,
- E5:** Ghiacciai e nevai,
- E6:** Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali,
- E7:** Aree di tutela della superfciici rinaturalizzate, delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti,
- E8:** Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale,
- E8.1:** Aree ed edifici, in ambito agricolo a rischio idrogeologico, a uso prevalentemente residenziale,
- E9:** Edifici in ambito montano e loro pertinenze,
- E10:** Area di recupero ambientale - discarica per rifiuti inerti, bonificata.

**art. 33****A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centri storici e nuclei d'antica formazione**

1. Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M. (vedi le tavole, in scala 1:500, n. 6.1 "Datazione centri storici – Vione e Cortaiolo", n. 6.2 "Datazione centri storici – Canè", n. 6.3 "Datazione centri storici – Stadolina"; e le tavole, in scala 1:500, n. 7.1 "Classificazione centri storici – Vione e Cortaiolo", n. 7.2 "Classificazione centri storici – Canè", n. 7.3 "Classificazione centri storici – Stadolina" ), è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico, assoggettato alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

Sono ammessi, previa approvazione di [piano attuativo](#) o [programma integrato d'intervento](#), interventi di:

- e) nuova costruzione – sub: 7bis,
- f) ristrutturazione urbanistica.

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza;

*complementare:*

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

*non ammessa:* tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività ludiche e ricreative.

*Edificabilità*

non é ammesso alcun incremento della volumetria esistente.

Nella determinazione della volumetria esistente sono da escludere le sovrastrutture di epoca recente, qualificate come superfetazioni (vedi tavole n. 7), che se non legittimamente edificate, devono sempre essere rimosse.

*Altezza*

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

tetti possono avvenire nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art. 25.

*Distanza dai confini*

non inferiore a m 1,50, comunque nel rispetto del Codice Civile.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a m 3,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2).

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.

*Disciplina degli interventi edilizi.*

2. Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei centri storici (vedi tavole n. 7), le caratteristiche di ogni complesso edilizio, ha definito aree urbanisticamente omogenee (isolati) e le unità minime d'intervento; per ognuna è stata predisposta una scheda illustrativa della qualità degli edifici e degli spazi esterni, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso esistenti; nella stessa scheda sono stati stabiliti gli interventi edilizi ammessi e specifiche norme d'attuazione, che disciplinano le modalità d'intervento previste per ogni unità minima (vedi allegato fascicolo S - "Classificazione centri storici – schede: Vione - Cortaiolo, Canè, Stadolina"). Tali norme sono integrative e specificative delle norme generali indicate nel presente articolo.

*Norme procedurali generali.*

3. Gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singoli titoli edilizi, secondo le categorie d'intervento (rif.: *attività edilizia*) e le norme di attuazione prescritte nella scheda relativa a ogni unità minima d'intervento.

4. Qualora però il progetto d'intervento sia completato da una più approfondita analisi storica e architettonica del fabbricato e dei suoi interni, da cui risultino prescrizioni di tutela motivatamente discordi da quelle contenute nella scheda relativa all'unità minima d'intervento, la stessa potrà essere modificata, in accoglimento delle risultanze dell'analisi compiuta, mediante uno specifico atto di rettifica, ai sensi del comma 14 bis dell'art. 13 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, acquisito il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

5. Le attività commerciali devono rispettare quanto disposto dall'art. 21 delle presenti norme.

6. Il recupero dei sottotetti è consentito alle condizioni di cui al precedente art. 25. Tale recupero può essere effettuato anche nei fabbricati la cui scheda illustrativa non ammetta l'intervento di ristrutturazione edilizia, alla condizione però che venga acquisito il preventivo parere favorevole della Commissione per il paesaggio.

*Norme procedurali: ristrutturazione urbanistica e integrazione dei servizi.*

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

terventi interessanti:

**a** - le unità minime d'intervento in cui sono ammesse e previste opere qualificabili come e) nuova costruzione – *sub: 1, 2, 3, 7bis*, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni,

**b** - un intero isolato, o comunque finalizzati al recupero di parte dei fabbricati in esso ricompresi mediante un insieme coordinato di attività edilizie, comportanti il recupero di più unità minime d'intervento e/o la modifica della loro **destinazione d'uso** in essere;

8. 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.

9. 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. 19 delle presenti norme.

Le specifiche prescrizioni contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento devono, di norma, essere recepite in tale strumento urbanistico attuativo. Qualora però lo strumento urbanistico attuativo sia completato da una più approfondita analisi storica e architettonica dei fabbricati e dei loro interni, da cui risultino prescrizioni di tutela motivatamente discordi da quelle contenute nelle schede relative a ogni unità minima d'intervento, le stesse potranno essere modificate in accoglimento delle risultanze dell'analisi compiuta, acquisito però il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

10. Tutti gli interventi edilizi e/o i mutamenti di **destinazione d'uso** di aree e edifici, relativi al nuovo insediamento o all'ampliamento di attività direzionali, con superficie superiore a m<sup>2</sup> 150,00; di attività ricettive, con l'eccezione di affittacamere ed esercizi assimilabili; di attività di ristorazione e di ristoro e di attività per il benessere della persona con superficie superiore a m<sup>2</sup> 150,00; di attività private di servizio con superficie superiore a m<sup>2</sup> 150,00, comportano la necessità del reperimento degli spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico descritte al precedente art. 19.2, oltre alle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, di cui al precedente art. 19.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

*Norme procedurali: servizi.*

11. Entro la delimitazione dei centri storici sono compresi alcuni servizi pubblici e/o di pubblico interesse identificati da specifici codici, che consentono il riferimento alle relative schede descrittive allegate al Piano dei Servizi; detti servizi sono:

*Esistenti*

- Municipio - identificato dalla scheda AM1;
- Ufficio postale (*nel municipio*) - identificato dalla scheda AM2;
- Biblioteca (*nel municipio*) – identificata dalla scheda C2;
- Ambulatorio medico (*nel municipio*) - identificato dalla scheda SA1;
- Dispensario farmaceutico (*nel municipio*) - identificato dalla scheda SA2;
- Ambulatorio (*nelle ex scuole di Stadolina*) - identificato dalla scheda SA3;
- Ambulatorio di (*nelle ex scuole di Canè*) - identificato dalla scheda SA4;
- Protezione civile (*nella ex scuola materna Tognali Martini Ester*) - identifi-

- cata dalla scheda SI1;
- Protezione civile - identificata dalla scheda SI2;
- Cimitero di Vione - identificato dalla scheda TE1;
- Cimitero di Stadolina - identificato dalla scheda TE3;
- Sede degli Alpini (*nella casa parrocchiale*) - identificata dalla scheda SO1;
- Chiesa di San Remigio - identificata dalla scheda R1;
- Chiesa di San Gregorio - identificata dalla scheda R2;
- Chiesa di San Giacomo Apostolo - identificata dalla scheda R3;
- Santuario della Madonna di Cortaiolo - identificato dalla scheda R4;
- Oratorio e casa parrocchiale - identificati dalla scheda R6;

*In progetto*

- Spazi polifunzionali (*nella ex scuola materna Tognali Martini Ester*) - identificata dalla scheda SO1P;
- Spazi di aggregazione (*nella ex Chiesa di San Sebastiano*) - identificata dalla scheda R1P.

Per detti servizi le modalità d'intervento previste sono quelle ammesse dalle specifiche norme d'attuazione contenute nella scheda descrittiva della relativa unità minima d'intervento; la destinazione d'uso prevista è conforme a quanto consentito nel Piano dei Servizi

*Norme generali di tutela.*

12. In tutti gli interventi urbanistici ed 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 (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

In particolare devono essere conservati:

- le facciate di rilevante interesse architettonico, individuate negli elaborati grafici (vedi tavole n. 7);
- 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 (a botte, a crociera, ecc...);
- 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 in ferro;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane in pietra, i pozzi d'acqua;
- i muri di sostegno, le cinte e le cortine murarie originali in pietra;
- attenzione particolare dovrà sempre essere posta alla rigorosa conservazione e al restauro dei manufatti in marmo bianco proveniente dalla locale cava nella valle di Canè.

13. 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 percepibilità; non è ammessa la formazione di sopralzi parziali del tetto, né di terrazze a "tasca";
- murature esterne in pietra "a vista", secondo la tradizione locale, o intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con tessiture estranee alla tradizione locale;
- balconi in legno o in pietra, secondo la tradizione locale; non sono ammessi balconi in calcestruzzo a vista;
- cornici di finestre e portali in pietra e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- architravi in legno a vista;
- porte, portoni e finestre con serramenti in legno e battenti esterni d'oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili, se non a piano terra per le attività commerciali;
- i portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi con "tamponamenti" leggeri (serramenti e opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria, e al solo scopo di realizzare collegamenti tra i piani, atrii d'ingresso e servizi igienici; I portici e le logge delle facciate, individuate nelle tavole grafiche come elementi di rilevante interesse architettonico (vedi anche tavole n. 7), non possono essere chiusi;
- le pietre utilizzate per il ripristino di elementi edilizi tradizionali ammalorati o mancanti dovranno essere sempre scelte tra quelle della tradizione locale, in particolare: marmo bianco della valle di Canè, granito e tonalite dell'Adamello, rocce scistose (gneis) e simili.
- 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 acces-

so e per gli immobili qualificati bene culturale o di interesse storico architettonico dal PTCP/ PGT, per gli immobili classificati di interesse storico e in tutti i casi in cui le facciate siano qualificate di rilevante interesse architettonico;

14. Tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e il restauro di quei manufatti di valore storico, artistico e paesaggistico individuati nelle tavole grafiche (vedi anche tavole n. 7), che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano antico quali: muri e recinti in pietra, archi, portali, contrafforti, tabernacoli e immagini votive, scale esterne, fontane in pietra, cippi, pavimentazioni di strade e cortili in pietra, alberi e altri elementi di arredo.

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

**art. 34****B1 – Edilizia residenziale consolidata**

1. Il Piano ha individuato aree caratterizzate da fabbricati con tipologia plurifamiliare, organizzata in complessi di tipo condominiale, o con tipologia unifamiliare e altezza per la maggior parte a due/tre piani; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

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

- f) ristrutturazione urbanistica.

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza;

*complementare:*

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

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività ludico-ricreative.

*Edificabilità*

non superiore a  $m^3/m^2$  1,00 di **densità fondiaria**.

*Altezza*

non superiore a m 8,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

*Distanza dai confini*

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

*Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2).

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

*Distanza dagli edifici*

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

#### *Lotti edificabili:*

2. Il Piano ha individuato i lotti singoli, per i quali sono previste specifiche disposizioni attuative, di seguito elencati:

Lotto **A**: (Stadolina, in via Adamello)

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 200,00, in ampliamento del corpo edilizio esistente, oggetto di precedente condono;

**altezza**: non superiore a m 3,00.

#### *Urbanizzazione*

3. Gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; attività direzionali, attività ricettive, attività di ristorazione e di ristoro, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m<sup>2</sup> 150,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 19.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili. Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

#### *Altre norme*

4. Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

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

- a** - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campiona-

ture, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

- e** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*.

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

## art. 35

### B2 – Edilizia residenziale consolidata, rada

1. Il Piano ha individuato aree caratterizzate da fabbricati con tipologia prevalentemente unifamiliare e altezza per la maggior parte a uno/due piani; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

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

*Destinazione d'uso* *principale*: residenza;  
*complementare*:  
- artigianato di servizio,  
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,  
- attività direzionali,  
- attività di ristorazione e di ristoro,  
- attività per il benessere della persona,  
- attività private di servizio,  
- servizi d'interesse generale;  
*non ammessa*:  
tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività ricettive; attività ludico-ricreative.

*Edificabilità* non superiore a  $m^3/m^2$  1,00 di *densità fondiaria*.

*Altezza* non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

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

*Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2).  
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nei piani e programmi attuativi o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

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

#### *Altre norme*

2. Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

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

- a** - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*.
- g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

**art. 36**

**B3 – Edilizia residenziale in ambiti di edificazione recente**

1. Il Piano ha individuato aree ad uso prevalentemente residenziale, realizzate in ambiti sottoposti a piani attuativi, definitivamente completati nel decennio trascorso e, considerata la modernità della loro realizzazione, li ha assoggettate alle disposizioni seguenti.

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub: 1, 2, 3, 6, 7bis</i> , di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> residenza; <i>complementare:</i> - artigianato di servizio, - attività commerciali costituenti esercizi di vicinato, - attività direzionali, - attività ricettive, - attività di ristorazione e di ristoro, - attività per il benessere della persona, - attività private di servizio, - servizi d'interesse generale; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività ludico-ricreative.
<i>Edificabilità</i>	non é ammesso alcun incremento del <b>volume</b> esistente nei singoli lotti. Ai soli fini dell'applicazione dell'Azione di Piano, definita al paragrafo 3.1.3 " <i>Tutela e conservazione dei centri e nuclei storici</i> ", del documento " <i>Indirizzi</i> " del Documento di Piano e dell'apposito Regolamento comunale, è ammessa una <b>densità fondiaria</b> non superiore a m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 1,00.
<i>Altezza</i>	non superiore all' <b>altezza</b> preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 dell' <b>altezza</b> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea o di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <b>altezza</b> e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

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

*Lotti edificabili:*

2. Il Piano ha individuato i lotti singoli, di seguito elencati, per i quali sono previste specifiche disposizioni esecutive, desunte dalle previsioni inattuate di precedenti strumenti di pianificazione attuativa:

Lotto **A:** (Stadolina, in via Adamello)

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 257,50, in ampliamento del fabbricato esistente;

Lotto **B:** (Stadolina, in via Adamello)

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 390,50, in ampliamento del fabbricato esistente.

*Urbanizzazione*

3. Gli interventi di recupero edilizio - lett. d), e) - di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005 di aree e fabbricati, costituiti da più di quattro unità immobiliari, con l'esclusione di autorimesse e accessori pertinenziali; nonché gli interventi di recupero di aree e fabbricati destinati a nuovo insediamento di attività artigianali di servizio; di attività ricettive, con l'eccezione di affittacamere ed esercizi assimilabili; di attività di ristorazione e di ristoro, attività direzionali, attività per il benessere della persona, attività private di servizio, con **superficie lorda di pavimento** superiore a m<sup>2</sup> 150,00 o già utilizzati per analoghe attività preesistenti, dovranno prevedere la cessione o eventualmente la monetizzazione delle aree necessarie per l'integrazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, nelle quantità descritte all'art. 19.1 delle presenti norme, al fine di assicurare nell'edificato la dotazione di servizi pubblici indispensabili.

Detti interventi sono pertanto assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**.

*Altre norme*

4. Gli edifici e i manufatti storici esistenti e individuati nelle tavole grafiche del P.d.R. sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

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

- a** - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione

di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.

- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - 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 le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*.
- g** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- h** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.

## art. 37

**B4 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato**

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato o nella sua immediata contiguità il Piano ha individuato singoli lotti o comparti, liberi da edificazioni, idonei alla realizzazione di nuovi fabbricati; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti al comma:

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

*Destinazione d'uso*

*principale*: residenza;

*complementare*:

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

*non ammessa*:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività ludico-ricreative.

*Edificabilità*

L'entità dell'edificazione e le modalità di attuazione degli interventi edilizi, mediante **titolo abilitativo convenzionato** o preventivo **piano attuativo**, sono di seguito specificate dal presente articolo per ogni tipologia di **lotto/comparto edificabile**, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R..

*Altezza*

non superiore a m 6,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

*Piani*

potranno essere realizzati un solo piano seminterato e due piani fuori terra, di cui quello superiore con tipologia a sottotetto, come definiti all'art. 17.8 delle Norme di Attuazione.

*Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

*Distanza dalle strade*

sono di seguito specificate per ogni tipologia di **lotto/comparto edificabile**, classificato mediante numerazione nelle tavole grafiche del P.d.R.; comunque non inferiore a 1/2 dell'**altezza**.

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi al-

lineamenti edilizi, secondo le indicazioni contenute nel [piano attuativo](#) o impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

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

*Lotti e comparti edificabili:*

2. Il Piano ha individuato i lotti singoli, liberi da edificazioni, di seguito elencati.

Trattandosi di aree inedificate di completamento del tessuto edilizio consolidato, in parte carenti di opere di urbanizzazione; allo scopo di assicurare ai nuovi residenti una completa loro dotazione, in tutte le tipologie di lotti edificatori dovranno essere cedute o monetizzate le aree necessarie per la realizzazione delle opere di [urbanizzazione primaria](#), descritte all'art. 19.1 delle presenti norme. Detti interventi sono pertanto assoggettati a [titolo abilitativo convenzionato](#).

Lotto 1: (capoluogo, in via Tognali)

Fg. 24 mappale 241 parte (34%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 780,00 ca.;

[volume](#) massimo edificabile: m<sup>3</sup> 700,00;

[distanza dalle strade](#): non inferiore a m 5,00, in deroga a quanto previsto nelle tavole n. 8.1 e 8.2 "Vincoli amministrativi";

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione rettifica stradale e parcheggio pubblico (m<sup>2</sup> 120,00 ca.) a servizio della nuova edificazione.

Lotto 2: (capoluogo, in località Tres)

Fg. 24 mappale 224 parte (83%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 378,00 ca.;

[volume](#) massimo edificabile: m<sup>3</sup> 300,00;

[distanza dalle strade](#): non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione rettifica stradale e parcheggio pubblico (m<sup>2</sup> 38,00 ca.) a servizio della nuova edificazione.

Lotto 3: (capoluogo, in località Tres)

Fg. 24 mappale 275; 277 parte (65%), 280 parte (79%);

superficie del lotto m<sup>2</sup> 1.070,00 ca.;

[volume](#) massimo edificabile: m<sup>3</sup> 800,00;

servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di [urbanizzazione primaria](#) (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

Lotto 4: (capoluogo, in località Tres)

Fg. 24 mappali 216; 217 parte (72%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 745,00 ca.;

[volume](#) massimo edificabile: m<sup>3</sup> 500,00;

[distanza dalle strade](#): non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione rettifica stradale e parcheggio pubblico (m<sup>2</sup> 70,00 ca.) a servizio della nuova edificazione.

Lotto 5: (capoluogo, in via Tres)

Fg. 24 mappale 270 parte (82%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 446 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 300,00;  
**distanza dalle strade**: non inferiore a m 5,00;  
servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione rettificazione stradale e parcheggio di uso pubblico (m<sup>2</sup> 65,00 ca.) a servizio della nuova edificazione.

**Lotto 6:** (capoluogo, in località Sot cesa)  
Fg. 25 mappali 175 parte (32%); 176 parte (76%)  
superficie del lotto m<sup>2</sup> 460,00 ca.;  
**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 400,00;  
servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria**, prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme. La nuova strada d'accesso dovrà rimanere di proprietà privata.

**Lotto 7:** (capoluogo, in via Gavero)  
Fg. 26 mappale 56  
superficie del lotto m<sup>2</sup> 495,00 ca.;  
**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 380,00;  
**distanza dalle strade**: non inferiore a m 5,00;  
servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 8:** (capoluogo, in via Gavero)  
Fg. 26 mappale 52  
superficie del lotto m<sup>2</sup> 340,00 ca.;  
**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 300,00;  
**distanza dalle strade**: non inferiore a m 5,00;  
servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione miglioramento della viabilità d'accesso e monetizzazione delle ulteriori aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 9:** (capoluogo, in via Gavero)  
Fg. 26 mappale 88 parte (80%)  
superficie del lotto m<sup>2</sup> 435,00 ca.;  
**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 300,00;  
**distanza dalle strade**: non inferiore a m 5,00;  
servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio e verde*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 10:** (in località Cortaiolo)  
Fg. 31 mappale 320 parte (58%)  
superficie del lotto m<sup>2</sup> 745,00 ca.;  
**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 450,00;  
servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 11:** (in località Cortaiolo)  
Fg. 31 mappali 356 parte (63%); 357 parte (39%)  
superficie del lotto m<sup>2</sup> 564,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 420,00;  
servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 12:** (Canè, in località Scaletta)

Fg. 21 mappali 14 parte (94%); 15 parte (82%); 24 parte (91%); 25 parte (93%); 26 parte (76%); 27 parte (44%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 1.115,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 750,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 13:** (Canè, in località Fles)

Fg. 22 mappale 661

superficie del lotto m<sup>2</sup> 603,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 400,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: realizzazione opere di miglioramento della viabilità d'accesso e perimetrale al lotto; monetizzazione delle ulteriori aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

L'edificazione sul lotto è subordinata all'attuazione del confinante PA e in particolare all'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nello stesso previste.

**Lotto 14:** (Stadolina, in via Adamello)

Fg. 27 mappali 325 parte (87%); 326 parte (88%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 762,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 600,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione miglioramento della viabilità d'accesso e monetizzazione delle ulteriori aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 15:** (Stadolina, in via Adamello)

Fg. 29 mappali 152 parte (64%); 153 parte (81%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 1.072,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 750,00,

servizi pubblici: compartecipazione alla realizzazione del parcheggio pubblico di **urbanizzazione secondaria** in via Adamello, a servizio della frazione (m<sup>2</sup> 667,00 ca. - scheda 12P del Piano dei Servizi).

**Lotto 16:** (Stadolina, in via Adamello)

Fg. 29 mappali 203 parte (50%); 204 parte (30%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 548,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 380,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area e compartecipazione alla realizzazione del parcheggio pubblico di **urbanizzazione secondaria** in via Adamello, a

servizio della frazione (m<sup>2</sup> 667,00 ca. - scheda 12P del Piano dei Servizi).

**Lotto 17:** (Stadolina, in via Monte Grappa)

Fg. 30 mappali 211 parte (80%); 212

superficie del lotto m<sup>2</sup> 852,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 600,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione del parcheggio pubblico di **urbanizzazione secondaria** in via Monte Grappa, a servizio della nuova edificazione e del centro storico (m<sup>2</sup> 265,00 ca. - scheda 13P del Piano dei Servizi).

**Lotto 18:** (Stadolina, in via Monte Grappa)

Fg. 30 mappali 200; 201 parte (93%); 327 parte (70%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 356,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 300,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 3,00; l'Ente comunale potrà concedere una motivata riduzione da detta distanza minima;

servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

**Lotto 19:** (Stadolina, in località Vallaro)

Fg. 32 mappale 424 parte (59%)

superficie del lotto m<sup>2</sup> 707,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 400,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 3,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione rettifica stradale e allargamento della sede per consentire l'inversione di marcia agli autoveicoli. Monetizzazione delle ulteriori aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

Il lotto ricade entro la **distanza dagli allevamenti**, di cui all'art. 16.5 delle presenti norme; inoltre è interessato dalla fasce di rispetto di elettrodotti, di cui all'art. 16.4 delle stesse norme.

**Lotto 20:** (Stadolina, in località Vallaro)

Fg. 32 mappali 43 parte (92%); 44

superficie del lotto m<sup>2</sup> 690,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 480,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione rettifica stradale e monetizzazione delle ulteriori aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio e verde*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

Il lotto ricade entro la **distanza dagli allevamenti**, di cui all'art. 16.5 delle presenti norme.

**Lotto 21:** (Canè, in via Cima Bleis)

Fg. 21 mappali 164; 165; Fg. 22 mappale 1

superficie del lotto m<sup>2</sup> 440,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 300,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 3,00;

servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione del-

le opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

Lotto **22**: (Vione, in via Premia)

Fg. 24 mappali 80 parte (72%); 81 parte (90%);

superficie del lotto m<sup>2</sup> 824,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 700,00;

**distanza dalle strade**: non inferiore a m 5,00, in deroga a quanto previsto nelle tavole n. 8.1 e 8.2 "Vincoli amministrativi";

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione rettifica stradale e parcheggio pubblico (m<sup>2</sup> 71,00 ca.) a servizio della nuova edificazione.

Lotto **23**: (Vione, loc. Sot Cesa)

Fg. 26 mappale 481 parte (52%);

superficie del lotto m<sup>2</sup> 470,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 350,00;

servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

Il lotto ricade entro la **distanza dagli allevamenti**, di cui all'art. 16.5 delle presenti norme.

Lotto **24**: (Stadolina, via Adamello)

Fg. 31 mappali 302 parte (85%); 332 parte (77%);

superficie del lotto m<sup>2</sup> 920,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 500,00;

**distanza dalle strade**: non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme.

Lotto **25**: (Stadolina, via Monte Grappa)

Fg. 30 mappale 191 parte (84%);

superficie del lotto m<sup>2</sup> 471,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 350,00;

servizi pubblici: monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione primaria** (*parcheggio*), prescritte dall'art. 19.1 delle presenti norme. Il progetto edilizio dovrà acquisire il preventivo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

3. Il Piano ha altresì individuato le seguenti aree, libere da edificazioni, ma carenti di urbanizzazioni adeguate; dette aree sono denominate comparti.

Trattandosi di aree destinate alla nuova costruzione e prive di sufficienti urbanizzazioni, gli interventi previsti sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di **piano attuativo**. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale è desunta dal Piano dei Servizi e ammonta a una quantità non inferiore a m<sup>2</sup>/abitante 35,00 (vedi art. 19.2); comunque nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle presenti norme (vedi art. 21).

comparto **PA.1**: (capoluogo, in via Gavero)

Fig. 26 mappali 73; 74; 75; 76; 484 parte (8%)

superficie del comparto m<sup>2</sup> 2.185,00 ca.;

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 1.500,00;

**distanza dalle strade:** non inferiore a m 5,00;

servizi pubblici: cessione gratuita dell'area con realizzazione opere di **urbanizzazione primaria**, in particolare parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione e del quartiere; monetizzazione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di **urbanizzazione secondaria**, prescritte dall'art. 19.2 delle presenti norme.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

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

- a** - Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - 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 metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") 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** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - 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, 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.
- g** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, assenza 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 eventualmente vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".
- h** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- i** - 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.

**art. 38****B5 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato**

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato o nella sua immediata contiguità il Piano ha individuato singoli lotti, liberi da edificazioni, coltivati a giardino od orto o comunque destinati a funzioni accessorie alle edificazioni a uso prevalentemente residenziale circostanti; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza, finalizzata alla conservazione del verde privato esistente;

*complementare:*

- colture agricole e orto-floro-vivaistiche,
- colture boschive,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art. 16.5);

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

non è ammessa alcuna edificazione, è ammessa la sola realizzazione delle costruzioni accessorie di cui al precedente art. 17.9.

*Altre norme.*

2. I fabbricati dovranno essere costruiti in legno e decorosamente mantenuti; sono vietate le baracche in lamiera o realizzate con altri materiali dissonanti con il contesto; gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere finalizzati al loro adeguamento alle presenti disposizioni.

3. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

4. Nelle aree è perseguita la messa a dimora di essenze arboree e arbustive, in ragione di almeno un esemplare ogni m<sup>2</sup> 20,00 di superficie fondiaria, scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".

5. 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.

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

## art. 39

### B6 – Parcheggi e autorimesse private

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree utilizzate per parcheggi e autorimesse di proprietà privata; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - <i>sub: 1, 2, 3, 7bis</i> , di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> parcheggi privati <i>complementare:</i> - servizi e impianti tecnologici; <i>non ammessa:</i> tutte le attività diverse da quelle consentite.
<i>Edificabilità</i>	non é ammessa alcuna edificazione, se non per la realizzazione di autorimesse interrata e seminter-rate a uso privato o pubblico. E' ammessa anche la realizzazione delle costruzioni accessorie di cui al precedente art. 17.9
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a distanza inferiore nel rispetto del precedente art. 17.5.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore a m 10,00.

#### *Altre norme*

2. Le aree a parcheggio aperto dovranno essere alberate con essenze d'alto fusto, scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*In-dirizzi e norme di tutela*".

**art. 40****D1 – Attività artigianali esistenti, consolidate**

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato aree sostanzialmente libere da edificazioni, destinate a funzioni accessorie delle edificazioni a uso produttivo e/o commerciale circostanti; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- e) nuova costruzione - *sub*: 7, con esclusione della realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso*

*principale*: attività artigianali;

*complementare*:

- depositi,
- attività di autotrasporto,
- attività espositive e/o di commercializzazione dei prodotti,
- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;

*non ammessa*:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività produttive classificate insalubri di prima classe; la residenza.

*Edificabilità*

non é ammessa alcuna nuova edificazione.

*Altre norme.*

2. Considerata la contiguità con i corpi idrici superficiali di dette aree, nelle stesse è perseguita la conservazione della permeabilità del suolo alle acque meteoriche, pertanto è fatto divieto di realizzare pavimentazioni o manufatti che possano ostacolare il percolamento.

3. 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.

4. Nell'ambito di ogni intervento dovrà essere attentamente tutelato il verde esistente, eventualmente integrato con essenze d'alto fusto, e limitata la percezione delle attività e dei depositi di materiali e merci dalla soprastante strada statale e dal territorio agricolo. Nelle aree è perseguita la messa a dimora di essenze arboree e arbustive, in ragione di almeno un esemplare ogni m<sup>2</sup> 20,00 di superficie fondiaria, scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".

## art. 41

### D2 – Attività ricettive esistenti

1. Entro il perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree interessate dalla prevalente presenza di attività ricettive alberghiere; considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

#### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

#### *Destinazione d'uso*

*principale:* attività alberghiere di cui all'art. 23, della legge regionale 16 luglio 2007, n. 15 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modifiche, integrazioni e disposizioni attuative;

*complementare:*

- 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;
- non ammessa:* tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività industriali e artigianali; attività direzionali; attività commerciali costituenti medie strutture di vendita; attività private di servizio; residenza.

#### *Edificabilità*

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 700,00.

#### *Altezza*

non superiore a m 10,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

#### *Distanza dai confini*

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

#### *Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2).  
Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.

#### *Distanza dagli edifici*

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

#### *Altre norme.*

2. Ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di **urbanizzazione primaria** esistenti, come definite all'art.

19.1 delle norme di attuazione, diversamente le stesse devono essere integrate. A tale scopo gli interventi previsti sono autorizzabili con **titolo abilitativo convenzionato**.

3. Gli interventi di e) nuova costruzione - *sub: 7bis* ed f) ristrutturazione urbanistica, che comportino opere di riconversione edilizia e conseguentemente rendando indispensabile l'adeguamento delle urbanizzazioni, sono autorizzabili mediante preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (vedi art. 7: **strumenti di programmazione negoziata** o **piano attuativo**)

4. La quantità delle aree da cedere o monetizzare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area è definita dall'art. 19 delle norme di attuazione.

5. Qualora gli interventi edilizi prevedano la realizzazione di attività di ristorazione e di ristoro, attività ludico-ricreative e per il benessere della persona, attività commerciali rivolte anche a utenti diversi dagli ospiti dell'attività ricettiva, dovrà essere preventivamente verificata la completezza delle opere di **urbanizzazione secondaria** esistenti, come definite all'art. 19.2 delle norme di attuazione.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

6. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le indicazioni seguenti:

- a** - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.
- b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
- c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.
- d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- e** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".

- g** - I parcheggi privati, pubblici e di uso pubblico dovranno essere alberati, almeno con essenze di seconda grandezza, nel rispetto dell'art. 28 delle norme di attuazione.
- 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.

**art. 42****D3.1 – Impianti tecnologici privati**

1. Il Piano ha individuato aree sostanzialmente libere da edificazioni, ma interessati da manufatti e impianti per attrezzature tecnologiche private di pubblico interesse (impianti telefonici e radiotelevisivi, impianti idroelettrici pertinenti a centrali per la produzione di energia, ecc...); considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 5, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici; <i>complementare</i> : - depositi, - servizi d'interesse generale; <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività produttive; le attività ricettive e la residenza.
<i>Edificabilità</i>	non é ammessa alcuna nuova edificazione, con esclusione della realizzazione di manufatti e opere edilizie funzionali esclusivamente alla gestione tecnica degli impianti.
<i>Altezza</i>	non superiore all' <i>altezza</i> preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 3,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2). Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti o la realizzazione di nuovi allineamenti edilizi, secondo le indicazioni impartite per motivate ragioni dall'Ente comunale.
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00.

*Altre norme.*

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, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

3. Eventuali manufatti dovranno essere realizzati con materiali (pietra a vista, granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, legno, ecc...) che contribuisca-

no all'integrazione dell'opera nel contesto paesaggistico. Dei colori da impiegare dovranno essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale dovrà preventivamente approvare.

4. Allo scopo di limitare la percezione degli impianti dal territorio agricolo e dalle strade pubbliche, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della perceibilità degli impianti nel paesaggio.

**art. 43****D3.2 – Impianti tecnologici privati, in progetto**

1. Il Piano ha individuato aree libere da edificazioni, ma interessate da progetti di realizzazione di manufatti e impianti per attrezzature tecnologiche private di pubblico interesse (impianti idroelettrici per la produzione di energia); considerate dette caratteristiche ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

<i>Attività edilizia</i>	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, e) nuova costruzione - <i>sub</i> : 1, 2, 3, 5, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale</i> : attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici; <i>complementare</i> : - depositi, - servizi d'interesse generale; <i>non ammessa</i> : tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare le attività produttive; le attività ricettive e la residenza.
<i>Edificabilità</i>	<i>densità fondiaria</i> non superiore a $m^3/m^2$ 1,50; é ammessa l'edificazione di manufatti e la realizzazione di opere edilizie funzionali esclusivamente alla gestione tecnica degli impianti.
<i>Altezza</i>	non superiore a m 5,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a 1/2 dell' <i>altezza</i> e comunque a m 3,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2).
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all' <i>altezza</i> della parete più alta e comunque a m 10,00.

*Altre norme.*

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, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato.

3. I manufatti dovranno essere realizzati con materiali (pietra a vista, granulati lapidei, metallo naturale e verniciato, legno, ecc...) che contribuiscano all'integrazione dell'opera nel contesto paesaggistico. Dei colori da impiegare dovranno essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale dovrà preventivamente approvare.

4. Allo scopo di limitare la percezione degli impianti dal territorio agricolo e

dalle strade pubbliche, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*", in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso la rete irrigua e verso la campagna; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepiibilità degli impianti nel paesaggio.

**art. 44****P.A. – Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione**

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

*Modalità attuative*

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

*Altre norme.*

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

4. Nel caso si renda necessario apportare varianti ai citati strumenti urbanistici attuativi, le stesse dovranno risultare invece conformi alle presenti norme.

*Elenco degli strumenti urbanistici attuativi approvati*

5. Di seguito sono elencati gli strumenti urbanistici attuativi approvati, in corso di realizzazione:

**P.L. “Fossano”** (Stadolina, via Adamello)

Approvazione: delibera del. C.C. 25 novembre 2009, n. 58;

**P.L. “Cadi”** (Canè, via Cima Bleis)

approvazione: delibera del. C.C. 26 marzo 2010, n. 14

stipula convenzione: 19 novembre 2010 (durata 10 anni), notaio A.Serioli, rep. n. 27916;

**P.L. “Scaletta”** (Canè, via Scaletta)

approvazione: delibera del. C.C. del 30 luglio 2010. n. 31;

stipula convenzione: 27 dicembre 2012 (durata 10 anni), Segretario Comunale dott. C. Merico rep. n.838;

**P.L. “Fles”** (Canè, via Fles)

approvazione: delibera del. C.C. 30 luglio 2010, n. 30;

stipula convenzione: 27 dicembre 2012 (durata 10 anni), Segretario Comunale dott. C. Merico, rep. n. 836.

**art. 45**

**E1 – Aree agricole produttive**

1. All'esterno del perimetro del tessuto urbano consolidato il Piano ha individuato le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa come attività produttiva consolidata; ha individuato inoltre, tenuto conto delle prevalenti esigenze di tutela idrogeologica, naturalistica e paesaggistica del territorio, aree potenzialmente idonee al nuovo insediamento o all'espansione dei complessi agricolo-zootecnici esistenti o comunque all'attività agricola produttiva in genere. Considerate dette caratteristiche, ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

2. Le disposizioni seguenti si applicano agli edifici e/o complessi rurali classificati nella presente zona e destinati all'attività agricola.

*Attività edilizia*

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,
- c) restauro e risanamento conservativo,
- d) ristrutturazione edilizia,
- e) nuova costruzione - *sub: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 7bis*, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso*

*principale:* attività agricola.

*complementare:*

- attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici;

*non ammessa:*

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

*Edificabilità*

é ammessa la realizzazione di residenze agricole e attrezzature produttive, nel rispetto dell'art. 59 della L.r. n. 12/2005, con le seguenti limitazioni:

- per le attrezzature e le infrastrutture produttive, di cui al primo comma del citato art. 59 della L.r. n. 12/2005, il **rapporto di copertura** consentito non potrà superare il 10% dell'intera superficie aziendale; - per le serre il **rapporto di copertura** consentito non potrà superare il 20% dell'intera superficie aziendale.

*Altezza*

per le attrezzature e le infrastrutture produttive **altezza** non superiore a m 6,00.

Per le serre **altezza** non superiore a m 3,00.

*Piani*

per le residenze agricole potranno essere realizzati un solo piano seminterrato e due piani fuori terra, di cui quello superiore con tipologia a sottotetto, come definiti all'art. 17.8 delle Norme di Attuazione.

*Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a m 5,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2)

*Distanza dagli edifici*

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

Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art. 16.5).

*Altre norme.*

3. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi esclusivamente ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.

4. E' ammesso il trasferimento della capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 della L.r. n. 12/2005, e con le limitazioni stabilite al precedente comma, in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli collocati entro i confini di Comuni contermini.

5. Nel caso di realizzazione di nuove aziende agricole e/o complessi agricolo-zootecnici, la costruzione dell'abitazione è subordinata al completamento delle altre attrezzature aziendali previste, comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al secondo comma dell'art. 59 della L.r. n. 12/2005.

6. 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. 16.5, è subordinata alla redazione di una preventiva valutazione ambientale finalizzata a verificare in particolare:

- le modalità di allontanamento dei reflui zootecnici, anche in considerazione delle caratteristiche pedologiche dei suoli e del carico dei reflui già 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.

7. Ai fini dell'accertamento da parte dell'Ente comunale dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, ai sensi del secondo comma lettera b) dell'art. 60 della L.r. n. 12/2005, e della effettiva necessità della realizzazione delle opere progettate, ai sensi dell'art. 59 della stessa legge, dovrà essere prodotta una documentata relazione sottoscritta da tecnico abilitato.

8. La tipologia dell'attività edilizia ammissibile per gli edifici rurali montani, individuati nell'allegato al Piano delle Regole "*Edifici rurali*" e relativa localizzazione sulle Tavole 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 "*Regime dei suoli*", è individuata nella scheda relativa. Le modalità esecutive degli interventi edilizi ammissibili, in ragione della loro qualificazione, è descritta nel successivo art. 54 "*E9 - Edifici in ambito montano e loro pertinenze*"; a dette puntuali disposizioni e alle "*Norme generali di tutela dell'edilizia e dei manufatti di interesse storico e paesaggistico*" ogni intervento edilizio si dovrà attenere.

9. È consentita la realizzazione di nuove strade e di percorsi ciclo-pedonali, pubblici e di uso pubblico, e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tavv. 5.1 e 5.2).

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

11. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica delle strade vicinali e consortili esistenti dovrà essere sempre garantita.

12. Richiamato il precedente art. 11.2 delle N.A., 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.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

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

- a** - Non sono consentiti in genere interventi di sostanziale modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche e la modifica 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 del suolo naturale, come definito al precedente art. 17.2, che alterino in maniera sostanziale lo stato di fatto dei luoghi. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere realizzato in pietra "a vista".
- b** - I fabbricati per le attrezzature dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio degli edifici, in particolare dei loro prospetti rivolti verso il territorio agricolo aperto; gli interventi edilizi dovranno evitare la giustapposizione, ai corpi di fabbrica preesistenti, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificato preesistente riducendone la percepibilità e creando un nuovo complesso edilizio compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto volumetrico. Gli interventi sui manufatti esistenti dovranno essere finalizzati al rispetto delle presenti disposizioni.
- c** - Le facciate dei nuovi fabbricati per le attrezzature non dovranno essere realizzate con pannelli in calcestruzzo naturale a vista, ma preferibilmente realizzate con materiali (legno, metallo naturale e verniciato, muratura, ecc...) che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui. Le facciate delle abitazioni dovranno essere preferibilmente intonacate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale e tinteggiate con colori dai toni tenui.  
Dei colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- d** - Le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, e manto in lamiera metallica; per le abitazioni la pendenza dovrà essere compresa tra il 30 e il 45 %, e il manto di copertura realizzato in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.
- e** - Non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dagli edifici principali, con la sola eccezione delle autorimesse, degli impianti e delle attrezzature tecnologiche.
- f** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- g** - La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00 e permeabili all'attraversamento dei piccoli animali.

Nel caso si rendano necessarie, a tutela delle attrezzature e per esigenze connesse alle colture agricole e all'allevamento di animali, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, la

Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

- h** - Le fasce alberate, i filari, gli alberi isolati e le siepi esistenti devono essere salvaguardate, al fine di tutelare l'ambiente rurale tradizionale. Allo scopo di mitigare la percezione dell'edificazione dalle aree circostanti, dal territorio agricolo in generale e in particolare da luoghi di elevato pregio paesaggistico, lungo i confini dell'area interessata da costruzioni e manufatti accessori, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*, allo scopo di costituire una fitta cortina; ciò in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; per tale scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde.
- i** - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.

## art. 46

### E2 – Prati e pascoli esistenti di prevalente interesse paesaggistico

1. Aree, comprese o contigue ad ambiti di interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzate dalla presenza di prati, pascoli e aree vegetate, di tipo spontaneo, non produttive, sono pertanto da ritenersi non idonee all'edificazione; vi è ammessa l'attività agricola, intesa in parte come attività produttiva (colture prative e pascoli), ma prevalentemente come attività di salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico e ambientale.

2. Gli interventi pertanto devono essere prevalentemente finalizzati a perseguire attività agricole orientate all'adozione di tecniche rispettose del paesaggio e incentivare gli elementi di naturalità presenti nei luoghi. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

#### *Attività edilizia*

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

#### *Destinazione d'uso*

*principale:* colture agricole, attività di conservazione dell'ambiente naturale;

*complementare:*

- agriturismo,
- colture legnose agrarie,
- attività pastorali e allevamenti a carattere familiare compatibili con la destinazione d'uso principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi precedente art. 16.5),
- colture boschive e forestali;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo, anche considerata la criticità idrogeologica e paesaggistica dei luoghi.

#### *Edificabilità*

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti, del paesaggio e delle legnaie/ricoveri attrezzi agricoli di cui al successivo comma 5.

#### *Altre norme.*

3. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.

4. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

5. È consentita la realizzazione, quali pertinenze dell'edificio esistente, di legnaie o ricoveri per attrezzi agricoli, da realizzare nel rispetto delle modali

tà e delle limitazioni prescritte al successivo art. 54.1, comma 10. Detti corpi edilizi dovranno essere realizzati entro una distanza non superiore a m 30,00 dal fabbricato di cui costituiscono pertinenza.

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 (vedi tavv. 5.1 e 5.2).

7. La realizzazione di nuove strade private, tenuto conto della qualità paesaggistica e naturalistica dei luoghi, è consentita esclusivamente per assicurare un unico accesso, ove mancante, a fabbricati esistenti; detti nuovi percorsi carrai:

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

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

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

8. La recinzione delle 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 delle colture e degli allevamenti, 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.

9. 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".

10. 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 descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*.

11. Richiamato il precedente art. 11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati compresi in detto documento.

#### *Divieti.*

12. Dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo, come definito al precedente art. 17.2, che alterino in maniera sostanziale lo stato dei luoghi. Non sono consentiti interventi di sostanziale modificazione della morfo-

logia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche e la modifica dei tracciati dei corpi idrici superficiali.

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

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

**art. 47****E3 – Aree boschive e arbusteti, di conservazione naturalistica e paesaggistica**

1. Ambiti caratterizzati dalla presenza di formazioni arboree e vegetazione arbustiva, con la prevalenza di boschi di conifere; considerato che tali aree presentano caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse, sono destinate alla conservazione dell'ambiente boschivo e naturale e pertanto sono da ritenersi non idonee all'edificazione; vi è ammesso l'esercizio delle attività forestali, intese come conservazione e incremento dell'ambiente boschivo consolidato (*fustaie e ceduo*), compatibilmente con la salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

*Destinazione d'uso*

*principale:* attività di conservazione dell'ambiente boschivo e naturale;

*complementare:*

- colture forestali compatibili con la destinazione d'uso principale;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare insediamenti per la produzione legnosa, l'agriturismo.

*Edificabilità*

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

*Altre norme.*

2. La capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 ai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005, potrà essere trasferita in aree diverse, con utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda.

3. Le attività di coltura legnosa e boschiva in genere dovranno essere condotte nel rispetto del vigente Piano d'Indirizzo Forestale.

4. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

5. 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 (vedi tavv. 5.1 e 5.2).

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 muratu-

- re dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato;
- dovranno mantenere preferibilmente il fondo sterrato, eventuali opere di pavimentazione, anche parziale, dovranno essere realizzate in pietra, nel rispetto delle tecniche consolidate della tradizione locale;
  - gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati;
  - gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

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

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

6. La recinzione delle proprietà è consentita 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 di particolari colture e attrezzature, 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.

7. Richiamato il precedente art. 11.2 delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per il potenziamento della rete ecologica comunale desumibili dagli elaborati compresi in detto documento.

#### *Divieti.*

8. Dovrà essere mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare gli argini non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo.

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

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

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

art. 48

## **E4 – Ambiente roccioso e vegetazione rupestre, di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico**

1. Ambiti destinati alla conservazione dell'ambiente roccioso e della vegetazione rupestre; considerato che le aree così classificate presentano caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse e sono da ritenersi non idonee all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

### *Attività edilizia*

non sono ammesse attività edilizie.

### *Destinazione d'uso*

*principale:* conservazione dell'ambiente naturale;  
*non ammessa:*  
tutte le attività diverse da quella consentita.

### *Edificabilità*

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

### *Altre norme*

2. Non sono consentiti interventi di modificazione della morfologia del suolo naturale quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.
3. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei **percorsi ciclo-pedonali** pubblici e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tavv. 5.1 e 5.2); per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
4. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
5. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
6. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

**art. 49**

**E5 – Ghiacciai e nevai**

1. Ambiti destinati alla conservazione dei ghiacciai e dei nevai; considerato che le aree così classificate presentano caratteristiche morfologiche, naturalistiche e paesaggistiche di rilevante interesse e sono da ritenersi non idonee all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

non sono ammesse attività edilizie.

*Destinazione d'uso*

*principale:* conservazione dell'ambiente naturale;  
*non ammessa:*  
tutte le attività diverse da quella consentita.

*Edificabilità*

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

*Altre norme*

1. Non sono consentiti interventi di modificazione della morfologia del suolo naturale quali sbancamenti, livellamenti e la modificazione dei tracciati dei corpi idrici superficiali.
2. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei **percorsi ciclo-pedonali** pubblici e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tavv. 5.1 e 5.2); per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
3. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
4. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
5. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

## art. 50

**E6 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali**

1. Ambiti caratterizzati dalla presenza di greti fluviali e torrentizi, sponde di colatori montani e altri corpi idrici superficiali, argini e vegetazione igrofila di interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto sono da ritenersi non idonei all'edificazione e alle attività umane di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
  - b) manutenzione straordinaria,
  - e) nuova costruzione - *sub*: 2, 3,
- di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso*

*principale*: conservazione dell'ambiente naturale.

*non ammessa*:

tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità*

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di manutenzione e gestione dei corpi idrici superficiali.

*Altre norme.*

1. I manufatti d'interesse storico esistenti, particolarmente se costituenti opere di regimazione idraulica, sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

2. La recinzione delle proprietà è consentita di norma mediante staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che non ostacolino il deflusso delle acque e consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici, comunque nel rispetto del precedente art. 27.2.

Gli alberi esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*".

*Divieti.*

3. Gli argini esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

4. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei **percorsi ciclo-pedonali** pubblici e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tavv. 5.1 e 5.2); per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.

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

6. E' vietato l'abbattimento di alberi e di arbusti, se non per normali operazioni di manutenzione atte a garantire il naturale deflusso del corpo idrico, e l'asportazione della cortica erbosa.

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

art. 51

## **E7 – Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti**

1. Ambiti caratterizzati dalla presenza di terreni in corso di rinaturalizzazione, ripe e scarpate, terrazzamenti e vegetazione di interesse naturalistico e paesaggistico, pertanto da ritenersi non idonei all'edificazione e a qualunque attività umana di trasformazione del suolo; vi sono ammesse soltanto le attività finalizzate alla salvaguardia del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e ambientale e del paesaggio. Considerate dette finalità il Piano ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia* Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:  
a) manutenzione ordinaria,  
b) manutenzione straordinaria,  
e) nuova costruzione - *sub*: 2, 3,  
di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.

*Destinazione d'uso* *principale*: conservazione dell'ambiente naturale.  
*non ammessa*:  
tutte le attività diverse da quelle consentite.

*Edificabilità* non è ammessa alcuna nuova edificazione, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

### *Altre norme*

2. I manufatti d'interesse storico esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.
3. La recinzione delle proprietà è consentita 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.
4. E' vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto e di arbusti; gli alberi esistenti devono essere conservati e possibilmente integrati con esemplari di nuovo impianto, di varietà scelte tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*", allo scopo di garantire la permanenza di una fitta cortina vegetazionale.

### *Divieti*

5. Le ripe e scarpate e i terrazzamenti esistenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento del suolo; è ammessa la costruzione di muri di sostegno, con i conseguenti scavi e riporti di terra. Il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.
6. E' vietata l'apertura di nuove strade, a eccezione dei **percorsi ciclo-pedonali** pubblici e della viabilità agro-silvo-pastorale di progetto (vedi tavv. 5.1 e 5.2); per quelle esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; le strade sterrate esistenti dovranno essere conservate.
7. La percorribilità ciclo-pedonale pubblica e della viabilità agro-silvo-pastorale dovrà essere sempre garantita.
8. Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
9. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

## art. 52

**E8 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale**

1. Nel territorio vallivo e montano il Piano ha individuato gli edifici interessati da **destinazioni d'uso** diverse da quelle agricole; considerate dette consolidate utilizzazioni degli immobili, ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza;

*complementare:*

- agriturismo,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la **destinazione d'uso** principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi precedente art. 16.5),
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività ricettive,
- attività di ristorazione di ristoro;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo; attività artigianali; attività commerciali.

*Edificabilità*

ampliamento degli edifici esistenti, che dispongano di una **superficie lorda di pavimento**, calcolata secondo le presenti norme sull'intero fabbricato, fino a un massimo di m<sup>2</sup> 250,00, in misura non superiore al 20% della **superficie lorda di pavimento** esistente, da utilizzare una sola volta nel periodo di validità del P.d.R..

*Altezza*

non superiore a m 6,50.

*Distanza dai confini*

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

*Distanza dalle strade*

non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00

e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2).

Potrà essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti.

*Distanza dagli edifici*

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

Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori

disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art. 16.5).

*Lotti edificabili:*

2. Il Piano ha individuato i lotti singoli, per i quali sono previste specifiche disposizioni attuative, di seguito elencate:

**Lotto A:** (località Acqua Marcia)

È consentito il recupero del sottotetto esistente, anche in deroga all'altezza massima ammessa nella zona.

*Altre norme.*

3. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.
4. Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse.
5. Tutti i nuovi titoli edilizi dovranno essere assoggettati a preventivo controllo, allo scopo di verificare l'avvenuta corresponsione del contributo di costruzione e prevenire eventuali cambi di destinazione d'uso, da abitazione agricola a residenza, privi di titolo.
6. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

*Norme di mitigazione paesaggistica*

7. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
  - a** - Non sono consentiti in genere interventi di modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati dei corpi idrici superficiali; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Pertanto, di norma, dovrà essere mantenuto inalterato il suolo naturale, come definito al precedente art. 17.2. E' ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere realizzato in pietra "a vista".
  - b** - Gli interventi edilizi dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della percepibilità nel paesaggio dell'edificio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo; dovranno altresì evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti.
  - c** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 55%, e il manto di copertura realizzato in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.
  - d** - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dell'edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

- e** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
- f** - La recinzione delle proprietà è di norma consentita mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00.  
Nel caso si renda necessario, a tutela delle proprietà, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione del paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
- g** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di mitigare 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 le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*, ciò in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; per tale scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde.
- h** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
- i** - 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.

**art. 53**

**E8.1 - Aree ed edifici, in ambito agricolo a rischio idrogeologico, a uso prevalentemente residenziale**

1. Nel territorio vallivo e montano, interessato da rilevanti criticità idrogeologiche, il Piano ha individuato gli edifici interessati da **destinazioni d'uso** diverse da quelle agricole; considerate dette consolidate utilizzazioni degli immobili, ha assoggettato tali ambiti alle disposizioni seguenti:

*Attività edilizia*

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.

*Destinazione d'uso*

*principale:* residenza;

*complementare:*

- agriturismo,
- allevamenti a carattere familiare compatibili con la **destinazione d'uso** principale e nel rispetto del Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi precedente art. 16.5),
- artigianato di servizio,
- attività direzionali;

*non ammessa:*

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare gli allevamenti zootecnici a carattere produttivo; attività artigianali; attività commerciali.

*Edificabilità*

non è ammessa alcuna nuova edificazione o realizzazione di manufatti di natura edilizia, con esclusione delle attività di salvaguardia dell'equilibrio geologico dei versanti e del paesaggio.

*Altre norme.*

2. In considerazione delle criticità idrogeologiche rilevate, è ammessa la completa demolizione dei fabbricati esistenti e la loro ricostruzione, ai sensi del comma 7bis dell'art. 27 della L.r. n. 12/2005, in aree prossime al lotto, non interessate da rischio idrogeologico. Detti interventi sono assoggettati a **titolo abilitativo convenzionato**, che preveda la realizzazione di opere compensative a favore della collettività.

3. La ricostruzione del fabbricato potrà avvenire in ambiti territoriali **E2, E3**, subordinatamente alla preventiva verifica della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche naturalistiche delle aree boschive interessate, **E8**, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- a** – **distanza dai confini:** non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà;
- b** – **distanza dalle strade:** non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2);
- c** – **distanza dagli edifici:** non inferiore all'**altezza** della parete più alta e comunque a m 10,00. Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art. 16.5).
- d** – **norme di mitigazione paesaggistica:**

**d.1** - i nuovi fabbricati dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della loro percepibilità nel paesaggio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio agricolo. 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 di colore bruno; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili. 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.

**d.2** - Allo scopo di mitigare la percezione della nuova edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: "*Indirizzi e norme di tutela*", cioè in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; per tale scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde.

4. Gli interventi previsti dalla presente norma potranno essere concessi anche a soggetti diversi dai soggetti indicati all'art. 60 della L.r. n. 12/2005.
5. Non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria in aree diverse, con esclusione dei casi di cui ai precedenti commi 2 e 3.
6. Tutti i nuovi titoli edilizi dovranno essere assoggettati a preventivo controllo, allo scopo di verificare l'avvenuta corresponsione del contributo di costruzione e prevenire eventuali cambi di destinazione d'uso, da abitazione agricola a residenza, privi di titolo.
7. Gli edifici e i manufatti storici esistenti sono sottoposti alle disposizioni di conservazione di cui all'art. 24 delle presenti norme di attuazione.

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

8. Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:
  - a** - Non sono consentiti in genere interventi di modificazione della morfologia del suolo quali sbancamenti, livellamenti, bonifiche indiscriminate e dei tracciati dei corpi idrici superficiali; in particolare gli argini e i terrazzamenti non potranno essere interessati da opere di sbancamento o mutamento dell'andamento naturale del suolo. Pertanto, di norma, dovrà essere mantenuto inalterato il suolo naturale, come definito al precedente art. 17.2. È ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature consentite dovrà essere realizzato in pietra "a vista".
  - b** - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30 e il 55%, e il manto di copertura realizzato in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili.
  - c** - 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 campiona-

- ture, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
- d** - I parapetti dovranno essere realizzati in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
  - e** - La recinzione delle proprietà è di norma consentita mediante siepi e/o stacciate in legno, con un'altezza massima di m 1,00.  
Nel caso si renda necessario, a tutela delle proprietà, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione del paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.
  - f** - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.  
Allo scopo di mitigare 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 le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*, ciò in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la campagna; per tale scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde.
  - g** - Non è consentita l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura, esclusa la segnaletica stradale e turistica.
  - h** - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
  - i** - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

**art. 54****E9 – Edifici in ambito montano e loro pertinenze**

1. Edifici rurali montani (malghe, baite e baitelli, casere, roccoli, ecc...) e relative pertinenze compresi in ambiti agricoli di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico, caratterizzati dalla presenza di formazioni arboree e vegetazione arbustiva, con la prevalenza di boschi di conifere, di prati, pascoli e aree vegetate, di tipo spontaneo, non produttive.

Il Piano ha individuato, mediante specifica indagine, tali edificazioni rurali montane e le relative aree contermini; 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 nella presente zona, e individuati nelle schede di cui alla specifica indagine sopra ricordata (vedi allegato al P.d.R. "Edifici rurali" e relativa localizzazione sulle tavv. n. 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 "Regime dei suoli").

4. Nella scheda relativa a ciascuno edificio rurale è descritta la localizzazione e la planimetria, desunta dalle mappe catastali; la consistenza edilizia; la datazione presunta; 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, la presenza di interventi edilizi in atto; 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.

**54.1 - Norme generali.****Destinazione d'uso**

*principale:* - attività agricola, residenza.

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

*complementare:*

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

*non ammessa:*

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

**Edificabilità**

non è ammesso alcun incremento della **superficie**

lorda di pavimento esistente.

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

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

*Altezza*

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

*Distanza dai confini*

non superiore all'esistente - preesistente degli edifici antichi.

*Distanza dalle strade*

non superiore all'esistente - preesistente degli edifici antichi e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2)..

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

*Distanza dagli edifici*

non superiore all'esistente - preesistente degli edifici antichi.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art. 16.5).

*Altre norme*

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

7. Non è mai ammesso il trasferimento della capacità edificatoria, concessa dall'art. 59 della L.r. n. 12/2005, tra aree diverse, con esclusione dei casi di cui al successivo art. 54.5.

8. 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 (54.2, 54.3, 54.4, 54.5), potrà essere modificata in accoglimento delle risultanze dell'analisi compiuta, acquisito però il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

9. 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. 16.5, è subordinata alla redazione di una preventiva valutazione ambientale finalizzata a verificare in particolare:

- le modalità di allontanamento dei reflui zootecnici, anche in considerazione delle caratteristiche pedologiche dei suoli e del carico dei reflui già inci-

- dente 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.

10. È consentita la realizzazione, quali pertinenze dell'edificio esistente, di legnaie o ricoveri per attrezzi agricoli:

- con superficie netta di pavimento non superiore a m<sup>2</sup> 6,00,
- con altezza interna media non superiore a m 2,20,
- con 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.

11. 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 (vedi tavv. 5.1 e 5.2).

La realizzazione di nuove strade private, sentito l'eventuale preventivo parere dell'Ente Parco 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, è ammessa comunque la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista" o intonacato;
- dovranno mantenere preferibilmente il fondo sterrato, eventuali opere di pavimentazione, anche parziale, dovranno essere realizzate in pietra, nel rispetto delle tecniche consolidate della tradizione locale;
- gli alberi d'alto fusto esistenti dovranno essere, ove possibile, salvaguardati;
- gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il paesaggio.

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

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

12. Gli immobili compresi nelle aree identificate nelle tavole n. 8.1 e 8.2: "*Vincoli amministrativi*", denominate "*Zone di Particolare rilevanza paesistico-*

*ambientale*", previste dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale dell'Adamello, sono assoggettate alle disposizioni dell'art 12 delle presenti norme.

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

13. 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 (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*) e in particolare devono essere conservati:

- i fabbricati o le loro porzioni realizzate in legno strutturale (blockbau);
- le facciate di rilevante interesse architettonico;
- gli allineamenti delle facciate, delle aperture e delle gronde;
- i manti di copertura in lastre di pietra ("prede") e in scandole di legno;
- le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc...);
- i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra;
- i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra;
- i balconi originali in pietra e in legno;
- le scale esterne originali in pietra e in legno;
- le architravi originali in legno a vista;
- gli intonaci antichi di pregio, in malta di calce;
- le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- i comignoli originali;
- le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali tutelati;
- le fontane in pietra, i pozzi d'acqua;
- i muri di sostegno, le cinte e le cortine murarie originali in pietra; attenzione particolare dovrà sempre essere posta alla rigorosa conservazione e al restauro dei manufatti in marmo bianco proveniente dalla locale cava nella valle di Canè.

14. 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, in particolare: marmo bianco della valle di Canè, granito e tonalite dell'Adamello, rocce scistose (gneis) e simili.
- 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;

15. 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.

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

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

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

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

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

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

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

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

18. Edifici qualificati d'interesse storico-architettonico.

##### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

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

Sulle facciate, sentita la Commissione per il paesaggio, possono essere autorizzati interventi che perseguano il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi che le caratterizzano, nel rispetto delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

20. 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.

21. 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.

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

22. Edifici qualificati d'interesse storico.

##### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

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

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

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

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio e mediante documentate analisi preventive, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato e il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi dell'edificio per integrarlo nel contesto degli edifici rurali montani antichi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

24. 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.

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

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

##### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

26. 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.

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

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

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale e mediante documentate analisi preventive, devono essere finalizzati

a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato e il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi dell'edificio per integrarlo nel contesto degli edifici rurali montani antichi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

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

#### **54.5 – Edifici qualificati d'interesse paesaggistico**

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

##### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

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

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

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

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

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

31. 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.

#### **54.6 – Edifici privi di valore, ruderi ed edifici diroccati**

32. 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.

##### *Attività edilizia*

Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
- b) manutenzione straordinaria,

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

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

Tutti gli interventi, sentita la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale, devono essere finalizzati a perseguire la ricomposizione architettonica del fabbricato e il ripristino degli elementi stilistici e costruttivi dell'edificio per integrarlo nel contesto degli edifici rurali montani antichi, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive consolidate nella tradizione locale (vedi Piano del Paesaggio – allegato: *Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

34. 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.

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

36. La ricostruzione dei fabbricati potrà avvenire in ambiti territoriali **E2**, **E3**, subordinatamente alla preventiva verifica della compatibilità dell'intervento con le caratteristiche naturalistiche delle aree boschive interessate, **E9**, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

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

**c** – *distanza dagli edifici*: non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00. Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art. 16.5).

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

**d.1** - i nuovi fabbricati dovranno innanzitutto perseguire la riduzione della loro percepibilità nel paesaggio, evitando innalzamenti ingiustificati o estensioni dei prospetti rivolti verso il territorio montano. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi edifici, compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici, si integrino con il contesto; di norm

a 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.

**d.2** - Allo scopo di mitigare la percezione della nuova edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla

messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Piano del Paesaggio: *"Indirizzi e norme di tutela"*, ciò in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso i corpi idrici superficiali e verso la montagna; per tale scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde.

## art. 55

## E10- Area di recupero ambientale

*Descrizione e ricostruzione sintetica dei principali fatti.*

1. L'area denominata SALEC è sita lungo il fondovalle della Valcamonica, in destra idrografica del Fiume Oglio ed è costituita da un accumulo di materiale detritico con planimetria sub rettangolare che si estende con asse maggiore parallelo al corso d'acqua di fondovalle.
2. L'accumulo è derivato dall'apporto di terreni inerti in due fasi distinte:
  - 1° FASE:1989 - 2000: accumulo prevalente di discarica concluso nel mese di maggio 2000. È attestato con CERTIFICAZIONE DI AVVENUTO COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI BONIFICA emessa con Determinazione Dirigenziale n. 1117/2000 dal Servizio Ecologia della Provincia di Brescia.
  - 2° FASE: 2000 - 2005: accumulo superficiale si è concluso nel 2005 nell'ambito delle attività previste nel progetto riqualificazione dell'area in località Salec con apporti di ghiaia e sabbia prevalente e blocchi rocciosi di varie dimensioni.
3. L'indagine ambientale condotta dal dott. Geol. Gilberto Zaina per lo Studio Geo.Te.C. nel dicembre 2015 consente di affermare come:
  - le concentrazioni dei materiali inquinanti sono inferiori ai valori di CSC - concentrazioni di soglia di contaminazione;
  - non si è riscontrato alcun fenomeno che possa dare origine a processi di percolazione;
  - l'accumulo è privo di falda;
  - i terreni presentano nel complesso bassi valori permeabilità con ridotta o nulla capacità di infiltrazione.
4. Considerate dette premesse il Piano ha assoggettato tale ambito alle disposizioni seguenti:

Attività edilizia	Sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia, e) nuova costruzione - sub: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 7bis, di cui all'art. 27 della L.r. n. 12/2005.
<i>Destinazione d'uso</i>	<i>principale:</i> attività agricola (ivi comprese attrezzature produttive agricole e serre) ove l'utilizzo agricolo per produzioni alimentari umane o zootecniche è ammesso limitatamente alla coltivazione fuori suolo in cassoni o vasche; <i>complementare:</i> -attività private di servizio, limitatamente a servizi tecnologici; -parcheggi; -verde; -viabilità; <i>non ammessa:</i> -non é ammessa la realizzazione di residenze agricole ai sensi dell'art. 59 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i.; -tutte le attività diverse da quelle consentite.
Edificabilità	-è ammessa la realizzazione delle costruzioni accessorie di cui al precedente art. 17.9. -è ammessa l'edificabilità funzionale alle destinazioni d'uso previste e rispettosa dei successivi commi, non superiore a m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> 0,10 di <i>densità fondiaria</i> .
<i>Altezza</i>	per le attrezzature e le infrastrutture produttive <i>altezza</i> non superiore a m 5,00.

	Per le serre altezza non superiore a m 5,00.
<i>Distanza dai confini</i>	non inferiore a 1/2 <i>dell'altezza</i> e comunque a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.
<i>Distanza dalle strade</i>	non inferiore a m 5,00, comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. 5.1 e 5.2)
<i>Distanza dagli edifici</i>	non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00. Dovranno in ogni caso essere rispettate le ulteriori disposizioni del vigente Regolamento locale d'igiene in materia di distanze dagli allevamenti animali (vedi art. 16.5).

Altre norme.

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

6. Il piano di campagna esistente non potrà essere interessato da opere di sbancamento.

7. Potrà essere prevista l'aggiunta di un terreno di riporto al fine di livellare il terreno.

8. È ammessa la costruzione di muri di sostegno, con conseguenti scavi e riporti di terra; il paramento esterno di dette murature dovrà essere realizzato in pietra "a vista".

9. Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 2,00.

10. Tutti gli interventi dovranno essere paesaggisticamente compatibili con il contesto agricolo limitrofo.

11. Gli interventi dovranno acquisire il preventivo parere della Commissione per il Paesaggio.

12. L'inserimento ambientale delle serre deve avvenire in direzione di sviluppo est-ovest, per consentire la salvaguardia della micro permeabilità ecologica del corridoio fluviale. Inoltre in fase di progetto definitivo dovranno essere considerati e opportunamente illustrati i seguenti aspetti:

- dovranno essere vagliate, tramite progetto definitivo, le soluzioni proposte che dovranno garantire la corretta raccolta delle acque, le quali potranno essere smaltite nei corsi d'acqua adiacenti senza che avvenga alcuna influenza da parte dei materiali depositati nella stratificazione dell'area bonificata;

- dovrà essere redatta un indagine geotecnica, conformemente alle NTC 2008, per approfondire il sistema di interazione tra fondazione e appoggi delle strutture, al fine di garantire la corretta distribuzione dei pesi sul terreno;

- dovranno essere adottate le migliori tecnologie costruttive disponibili per garantire il minor impatto ambientale e paesaggistico, nonché le migliori misure di mitigazione per il mantenimento dello status vegetazionale esistente;

- dovrà essere verificata nel dettaglio la permeabilità visiva e fisica tra i diversi corpi dell'impianto lungo la direttrice di permeabilità del varco n. 167 a rischio occlusione;

- dovrà essere verificato nel dettaglio il mantenimento di una fascia di distanza dal corso d'acqua principale e secondario, adeguata a salvaguardare una consistente porzione di fruizione ecologica della fascia di rispetto come da RIM;

- dovranno essere vagliate, tramite progetto definitivo, le alternative offerte dalla tecnologia odierna per non generare processi di percolamento.

- dovrà essere predisposto e realizzato un efficace progetto di inserimento ambientale con riqualificazione eco-paesistica.

*Si rimanda:*

1. all'analisi ambientale sitospecifica dei terreni e dei siti dell'area di accumulo materiali inerti in località Salec condotta, in accordo ai contenuti del Titolo V/Parte quarta del testo unico ambientale, dal dott. Geol. Gilberto Zaina per lo Studio Geo.Te.C. e dalla Società GEA snc su incarico dell'Unione dei Comuni dell'Alta Valle Camonica.

2. alle certificazioni chiusura aree di accumulo: maggio 2000 - Certificazione di avvenuto completamento delle opere di bonifica - Servizio Ecologia/Provincia di Brescia;
3. alle certificazioni chiusura aree di accumulo: giugno 2005 - Dichiarazione di chiusura attività Ditta Adamello Scavi.