



COMUNE DI ARDENNO
(Provincia di Sondrio)

Piano di Governo del Territorio
PGT

3) NORME

IL PROGETTISTA
Arch. Ruggero Ruggeri

DATA

Indice

TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA', CONTENUTI ED EFFETTI DEL PIANO DELLE REGOLE	pag. 1
Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	1
Art. 3 - DEROGHE	3

TITOLO II°: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	pag. 4
Art. 5 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	4
Art. 6 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	4
Art. 7 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	5

TITOLO III°: ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE

Art. 8 - COSTRUZIONI ACCESSORIE	pag. 6
Art. 9 - MODIFICA DELL'ANDAMENTO DEI TERRENI	7

TITOLO IV°: STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.10 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN PARTI	pag. 8
--	---------------

TITOLO V°: SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 11 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI	pag.11
--	---------------

TITOLO VI°: SISTEMA AMBIENTALE

Art. 12 - SISTEMA VERDE COMUNALE	pag.19
Art. 13 - CORSI D'ACQUA	19
Art. 14 - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA	23
Art. 15 – AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO	29
Art. 16 –VIABILITA' DI INTERESSE PAESAGGISTICO	34
Art. 17 - SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)	36
Art. 18 - BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	37
Art. 19 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO	39
Art. 20 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	40

TITOLO VII°: SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA' E DEI SERVIZI

Art. 21 - AREE PER LA FERROVIA E LA VIABILITÀ'	pag.42
Art. 22 - AREE PER LA SOSTA	48
Art. 23 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	48

TITOLO VIII° - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

- Art. 24 - PEREQUAZIONE URBANISTICA: NORME PER RIPARTIRE TRA TUTTI I PROPRIETARI DELLE AREE RICOMPRESE IN PIANI ATTUATIVI I DIRITTI EDIFICATORI E GLI ONERI DERIVANTI DALLA DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE** pag.50
- Art. 25 - COMPENSAZIONE URBANISTICA: NORME PER FAVORIRE L'ACQUISIZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO** 50
- Art. 27 - INCENTIVAZIONE URBANISTICA: NORME PER GLI INCENTIVI LEGATI A PROCEDURE CONCORSUALI** 52

TITOLO VI° - DESTINAZIONI D'USO

- Art. 28 - DESTINAZIONI D'USO** pag.54

TITOLO VII°: INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

- Art. 29 - INDICI URBANISTICI** pag.60
- Art. 30 - AREE DI PERTINENZA** 65

TITOLO VIII°: URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- Art. 32 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA** pag.69
- Art. 33 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA** 69
- Art. 34 - OPERE DI CARATTERE GENERALE NECESSARIE PER GLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI** pag.70
- Art. 35 - DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI** 70

Art. 36 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI	pag.70
---	---------------

TITOLO IX: NORME DI CARATTERE GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO

Art. 37 - CAMPO DI APPLICAZIONE	pag.74
--	---------------

Art. 38 - DOCUMENTAZIONE GEOLOGICO-GEOTECNICA A CORREDO DELLE PRATICHE EDILIZIE	74
--	-----------

Art. 39 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDRO-GEOLOGICO	76
---	-----------

TITOLO X° - NORME PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 40 - NORME PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI	pag.77
--	---------------

TITOLO XI° : INTERVENTI DI EDILIZIA BIOCLIMATICA O FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI

Art. 41 – DISPOSIZIONI GENERALI	pag.79
--	---------------

Art. 42 – VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	79
---	-----------

Art. 43 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEL PERIODO INVERNALE	81
--	-----------

Art. 44 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI	pag.83
--	---------------

Art. 45 – UTILIZZO DI MATERIALI BIO-ECO-COMPATIBILI	85
--	-----------

TITOLO XII°: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 46 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI: ESCLUSIONI	pag.87
--	---------------

Art. 47 - ATTREZZATURE E IMPIANTI ENEL

pag.87

TITOLO I°: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA', CONTENUTI ED EFFETTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il *Piano delle Regole*, in accordo con gli indirizzi prescrittivi per il controllo della qualità urbana e territoriale di cui all' Art. 8 del Documento di Piano:

- individua i nuclei di antica formazione
- individua gli ambiti urbani consolidati
- individua e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica
- individua inoltre:
 - . le aree destinate all'agricoltura
 - . le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
 - . le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Il *Piano delle Regole* non ha termini di validità, è sempre modificabile e produce effetti diretti sul regime dei suoli.

Il *Piano delle Regole*, pur cartografandoli per una migliore consultazione e comprensione complessiva del PGT, non disciplina:

- gli ambiti di trasformazione che si attuano tramite piani attuativi, secondo i criteri dettati dalle Norme che accompagnano il Documento di Piano
- i servizi pubblici e di interesse pubblico e generale che si attuano tramite progetti esecutivi di opere pubbliche, secondo i criteri dettati dalle Norme che accompagnano il Piano dei Servizi

Art. 2 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il *Piano delle Regole* è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

- 1) Tavola della "STRUTTURA DI PIANO" 1:5.000
- 2a) Tavola della "STRUTTURA DI PIANO": Fondovalle 1:2.000
- 2b) Tavola della "STRUTTURA DI PIANO": Versante Retico 1:2.000
- 3) NORME
- 4) MODALITA' DI INTERVENTO PER I VECCHI NUCLEI DI ORIGINE RURALE: PLANIMETRIA 1:1.000

- 5) MODALITA' DI INTERVENTO PER I VECCHI NUCLEI DI ORIGINE RURALE: NORME SPECIALI
- 6) Tavola della "STRUTTURA DI PIANO - carta dei vincoli ai sensi della D.G.R. 8/1566/05" 1:5.000
- 7a) Tavola della "STRUTTURA DI PIANO - carta dei vincoli ai sensi della D.G.R. 8/1566/05": Fondovalle 1:2.000
- 7b) Tavola della "STRUTTURA DI PIANO - carta dei vincoli ai sensi della D.G.R. 8/1566/05": Versante retico 1:2.000

STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE:

- Note illustrative della carta della fattibilità geologica e norme geologiche
- Carta della fattibilità geologica 1:2.000
 - . Parte pedemontana e fondovalle - Ovest
 - . Parte pedemontana e fondovalle - Est
 - . Parte Frazioni e pedemontana
- Carta della fattibilità geologica 1:10.000
- Carta di sintesi 1:5.000
- Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI 1:10.000
- Carta dei vincoli 1:2.000

Costituiscono parte integrante del *Piano delle Regole* anche gli elaborati conoscitivi, le indicazioni grafiche e le Modalità d'intervento che accompagnano i seguenti Piani Attuativi:

- PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI ARDENNO approvato in data 15.12.1989
- PIANO DI RECUPERO DI BIOLO approvato in data 15.06.1988
- PIANO DI RECUPERO DI CA' DEL POZZ approvato in data 16.11.1988
- PIANO DI RECUPERO DI MASINELLO approvato in data 11.04.1986
- PIANO DI RECUPERO DIMASINO 1 approvato in data 10.03.1989
- PIANO DI RECUPERO DI MASINO 2 approvato in data 06.07.1990
- PIANO DI RECUPERO DI MASINO 3 approvato in data 09.08.1989
- PIANO DI RECUPERO DI MASINO 4 approvato in data 15.06.1988
- PIANO DI RECUPERO DI CAVALLARI approvato in data 29.04.1988

- PIANO DI RECUPERO DI ERE
approvato in data 29.04.1988
- PIANO DI RECUPERO PIODA
approvato in data 08.09.1990
- PIANO DI RECUPERO DI S. LUCIO
approvato in data 08.09.1990
- PIANO DI RECUPERO DI SCHENENO
approvato in data 06.11.1992

Art. 3 – DEROGHE

Ai sensi dell' Art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del Territorio e successive modifiche e integrazioni) la deroga alle Norme del *Piano delle Regole* è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati, ai sensi della Legge n.241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente per i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dai *Piani Attuativi*.

La deroga è ammessa anche per interventi da eseguirsi da parte dei privati unicamente ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall' Art.19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989, n.6.

TITOLO II°: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua per:

- intervento urbanistico preventivo
- intervento edilizio diretto

Gli strumenti di attuazione di cui sopra, devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni indicate nelle Tavole grafiche che accompagnano il Piano delle Regole o previste dalle presenti *Norme*.

Art. 5 - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

L'intervento urbanistico preventivo si applica obbligatoriamente solo nelle aree contraddistinte con il simbolo "P.A." nelle Tavole grafiche del Piano delle Regole che individuano anche, con evidente perimetrazione, le unità urbanistiche per le quali è richiesto un unico intervento.

I Piani Attuativi di intervento urbanistico preventivo sono quelli previsti dalle Leggi vigenti e devono rispettarne i caratteri ed i contenuti.

Art. 6 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

Il proprietario o i proprietari che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio devono presentare apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve essere corredata della documentazione prevista dalla Deliberazione della Giunta Regionale n°3/38054 del 10.04.1984 per:

- le aree libere
- le aree edificate

- le aree sottoposte al vincolo paesaggistico di cui agli articoli 139 e 146 del Testo Unico sui Beni Culturali e Ambientali (Dlgs. 29 ottobre 1999, n.490)

Deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'Art.46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12. (Legge per il governo del territorio)

Art. 7 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto si applica in tutte le aree dove non è previsto l'intervento urbanistico preventivo; nelle aree dov'è previsto l'intervento urbanistico preventivo si applica successivamente ad esso.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ai titoli abilitativi previsti dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio).

Qualora il Piano dei Servizi preveda l'incremento della dotazione di di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale per le attività economiche da insediare, il rilascio del titolo abilitativo avviene dopo la stipula di una convenzione tra il richiedente ed il Comune che garantisca l'incremento suddetto.

Il rilascio del titolo abilitativo può essere subordinato all'impegno del richiedente a consentire opportune modifiche di confine e allineamento oppure limitati arretramenti dal filo stradale, anche se non previsti dalle Tavole grafiche del *Piano delle Regole*, ove ciò risulti necessario per migliorare l'edificabilità dei lotti o la viabilità.

TITOLO III°: ATTIVITA' EDILIZIE SPECIFICHE

Art. 8 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Le costruzioni destinate ad autorimesse, lavanderie, depositi di attrezzi, di legna e di combustibili, ricoveri di animali domestici e simili sono definite "accessorie".

Le costruzioni accessorie sono ammesse al servizio e per il completamento di edifici esistenti a prevalente destinazione d'uso residenziale unicamente negli ambiti AC/1 e AC/2, quando previsto espressamente dal Piano Particolareggiato e dai Piani di Recupero vigenti, e negli ambiti AC/3, AC/4, AC/5, AC/6 e AA/3, rispettando le seguenti limitazioni:

- superficie netta di pavimento: non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale dell'edificio principale, con un massimo di mq 30 per alloggio, se destinate ad autorimessa; fino ad un massimo di mq 12 per alloggio, se destinate agli altri usi
- altezza netta interna: non superiore a m 2,30
- sporgenza dal terreno circostante e/o confinante: non superiore a m 2,60, nel punto di spiccato massimo
- distanza dai confini: m 1,50 oppure m 0,00 con convenzione tra privati
- distanza dalle strade: secondo i parametri di zona
- distanza dagli edifici: m 5,00 anche se insistenti sulla stessa proprietà

Le costruzioni accessorie destinate ad autorimessa possono essere costruite anche su aree non contigue a quelle di pertinenza dell'edificio principale purchè esse:

- facciano parte degli ambiti elencati al secondo comma del presente articolo
- siano poste ad una distanza non superiore a 150 metri di percorso pedonale dall'area oggetto dell'intervento

Le costruzioni accessorie che rispettano i limiti sopra elencati non vengono computate nel calcolo della superficie coperta e del volume e sono considerate inesistenti agli effetti delle distanze.

Art. 9 - MODIFICA DELL'ANDAMENTO DEI TERRENI

L'andamento dei terreni esistente alla data di adozione del *Piano delle Regole* può essere modificato quando ciò sia richiesto dalle quote delle strade limitrofe, da necessità di accesso o dalle sistemazioni esterne delle aree di pertinenza degli edifici.

Gli sbancamenti ed i rilevati possono essere sostenuti da muri di sostegno di altezza massima non superiore a m 3,00 e che non sporgano in nessun punto, comunque, più di m 0,50 rispetto alle strade pubbliche e più di m 1,00 rispetto ai terreni confinanti.

A partire dal confine con gli spazi pubblici e/o privati il terreno sistemato e gli eventuali ulteriori manufatti di sostegno devono essere contenuti entro livellette di pendenza massima non superiore al 20 %.

I muri di sostegno devono essere costruiti preferibilmente in pietrame e malta oppure, in subordine, con gli stessi materiali utilizzati per gli edifici e/o gli accessori e devono diventare parte integrante della sistemazione generale delle aree di pertinenza.

Sopra i muri di sostegno possono essere realizzati parapetti e recinzioni "trasparenti", costituiti da staccionate in legno, reti metalliche o inferriate di altezza massima non superiore a m 2,00.

L'altezza dei muri di sostegno verso i confini privati può raggiungere l'altezza massima di m 3,00, nel caso venga stipulata una convenzione tra i proprietari.

TITOLO IV°: STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 10 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN PARTI

Ai fini della salvaguardia degli ambienti naturali ed urbani, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale è organizzato in *sistemi* e suddiviso, in conformità alle prescrizioni dell'Art.10 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il Governo del Territorio), in *parti*, come di seguito indicato:

Sistema insediativo:

AMBITI URBANI CONSOLIDATI

- Centro storico di Ardenno
- Nuclei di antica formazione delle Contrade e delle Frazioni
- Vecchi nuclei di origine rurale
- Aree residenziali in attuazione
- Aree residenziali di completamento a media intensità
- Aree residenziali di completamento a bassa intensità
- Aree residenziali con significativa presenza di spazi aperti (verde privato)
- Aree industriali/artigianali e commerciali in attuazione
- Aree industriali/artigianali e commerciali di completamento

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- Aree di trasformazione residenziali nuove
- Aree di trasformazione turistiche-alberghiere, nuove
- Aree industriali e artigianali esistenti, da convertire ad usi artigianali di servizio

Sistema ambientale:

CORSI D'ACQUA

- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico minore
- Rogge "Masino" e "Masinello"

AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

- Aree agricole produttive di interesse comunale
- Aree agricole produttive di interesse strategico
- Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli

- Aree agricole di rispetto e di pausa del margine urbano

**AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
ED ECOLOGICO**

- Conoidi
- Terrazzamenti
- Boschi
- Maggenghi
- Alpeggi
- Crinali (paesaggi sommitali)
- Aree di naturalità fluviale
- Varchi o corridoi paesaggistico-ambientali

VIABILITA' DI INTERESSE PAESAGGISTICO

- Strada statale n.38 dello Stelvio e strada provinciale della Valmasino
- Strada dei vini e strada della Costiera dei Cèch
- Sentiero Valtellina

**SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E
ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)**

- Valle di Sasso Bisolo

BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- edifici e luoghi vincolati ai sensi del D.lgs 22/01/2004, n.42 e successive modifiche e integrazioni (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)
- beni di interesse storico-culturale, individuati nel “censimento” della Comunità Montana Valtellina di Morbegno

Sistema infrastrutturale della mobilità e dei servizi:

AREE PER LA FERROVIA

AREE PER LE STRADE

AREE PER LA SOSTA

- Parcheggio d'interscambio (Stazione Ferroviaria)
- Parcheggi di prossimità per la residenza
- Parcheggi di prossimità per le attività economiche

AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER LA RESIDENZA

- Servizi alla persona
- Cultura, sport e tempo libero
- Verde attrezzato per il gioco e lo svago

AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO PER GLI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI, DIREZIONALI, ALBERGHIERI E TERZIARI,
COMMERCIALI

- Verde e attrezzature varie

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

- Impianti tecnologici comunali
- Impianti tecnologici comprensoriali
- Impianti per le telecomunicazioni e la radiodiffusione
- Elettrodotti

Sono altresì classificate le aree di tutela geotecnica e idrogeologica, di cui al Titolo IX° delle Norme che accompagnano il Documento di Piano.

TITOLO V°: SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 11 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Comprendono le parti del territorio comunale su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento.

Sono destinate al recupero e alla manutenzione qualitativa del patrimonio edilizio esistente e al suo completamento.

AC/1 Centro storico di Ardenno Centro

Comprende le aree che hanno conservato le caratteristiche originali dell'insediamento antico di Ardenno Centro, anche se parzialmente interessate da sostituzioni urbanistiche ed edilizie recenti, individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Residenza principale, Residenza temporanea, Residenza pubblica, Uffici direzionali, Uffici minori, Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita* fino a una superficie massima di 200 mq, *Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Attrezzature private per lo spettacolo la cultura e lo sport, Attività ricettive, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Gli interventi devono essere conformi alle indicazioni grafiche e alle modalità d'intervento che accompagnano il Piano Particolareggiato richiamato all'Art.2 delle presenti Norme.

Sul territorio comunale, all'interno del centro storico di Ardenno, sono individuati, ai sensi del D.lgs 22/01/2004, n.42 e successive modifiche e integrazioni (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), i seguenti edifici e luoghi:

- l'ORATORIO EX MIGAZZI del secolo XVIII in cui è custodita un pala di G.Pietro Ligari, vincolato con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 12/03/1912
- la CASA EX PARRAVICINI-GUICCIARDI con i rustici, la cappella della Immacolata Concezione, il giardino, il parco ed il frutteto, i ruderi del Forte, vincolata con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 18/05/1979

- la CASA PARRAVICINI-SABINI POI GUICCIARDI e area di stretta pertinenza, vincolata con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 16/10/1980
- il PALAZZO VISCONTI VENOSTA O CASA S.LORENZO, vincolato con Decreto del Ministero della Pubblica Istruzione del 28/07/1965

Oltre a quanto prescritto dal Piano particolareggiato sopra richiamato, si applicano le seguenti disposizioni.

Gli edifici ed i luoghi sopra elencati non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali che viene rilasciata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio di Milano con le procedure previste dal Decreto Legislativo sopra richiamato; si applicano le seguenti disposizioni:

- gli interventi devono essere di carattere conservativo ed essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi
- i progetti degli interventi non devono riguardare soltanto i caratteri storico- architettonici dei singoli manufatti, ma devono essere estesi all'intero contesto in cui i manufatti sono inseriti; nel caso dei giardini devono essere inquadrati all'interno di uno studio complessivo che consideri congiuntamente le componenti architettoniche, materiche e vegetali
- le modifiche all'aspetto esteriore devono essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti, con particolare attenzione alle visuali ed ai rapporti percettivi esistenti
- eventuali modifiche agli usi originari devono essere compatibili con il carattere storico od artistico degli edifici e dei luoghi e non devono creare pregiudizio alla conservazione o integrità degli stessi

Gli edifici e luoghi vincolati ai sensi del D.lgs 22/01/2004, n.42 e successive modifiche e integrazioni (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) sono individuati con apposita perimetrazione e/o simbologia sulle Tavole della Struttura di Piano in scala 1:2.000.

AC/2 Nuclei di antica formazione delle Contrade e delle Frazioni

Comprendono le aree che hanno conservato le caratteristiche originali dell'insediamento antico delle contrade e delle Frazioni, anche se parzialmente interessate da sostituzioni urbanistiche ed edilizie recenti, individuate come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Residenza principale, Residenza temporanea, Residenza pubblica, Uffici direzionali, Uffici minori, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Attrezzature private per lo spettacolo la cultura e lo sport, Attività ricettive, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.*

Gli interventi devono essere conformi alle indicazioni grafiche e alle modalità d'intervento che accompagnano i Piani di Recupero richiamati all'Art.2 delle presenti Norme.

AC/3 Vecchi nuclei di origine rurale

Comprendono gli abitati che hanno conservato le caratteristiche originali degli insediamenti di origine rurale, anche se parzialmente interessati da sostituzioni urbanistiche ed edilizie recenti.

Sono individuati come Zone di Recupero ex Art.27 della Legge 5 agosto 1978, n.457.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Residenza principale, Residenza temporanea, Esercizi di vicinato, Pubblici esercizi, Attività ricettive, Attività agrituristiche*

La disciplina di questi abitati è fornita dalle specifiche disposizioni contenute nelle "Modalità d'intervento per i vecchi nuclei di origine rurale", Planimetria 1: 1.000 e Norme Speciali, che accompagnano il Piano

Gli interventi si attuano mediante:

- Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbanistico originario, quando siano ammesse ricostruzioni su sedimi diversi dai preesistenti e/o ampliamenti e/o nuove costruzioni

- Permesso di costruire in tutti gli altri casi

Il Piano di Recupero o permesso di costruire convenzionato deve essere esteso almeno alla “unità minima di intervento”, costituita dall’insieme di particelle fisicamente contigue ed appartenenti al medesimo intestatario alla data di adozione del Piano delle Regole.

AC/4 Aree residenziali in attuazione

Comprendono le aree destinate agli insediamenti di carattere residenziale interessate da piani attuativi già approvati o adottati alla data di adozione del PGT.

La disciplina delle presenti aree è fornita dalle specifiche disposizioni dei piani attuativi di cui al precedente comma.

Gli usi che non sono indicati tra quelli consentiti dai richiamati piani attuativi sono vietati.

AC/5 Aree residenziali di completamento a media densità

Comprendono le aree già urbanizzate destinate al consolidamento dello stato di fatto ed all'eventuale completamento dell'edificazione esistente.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso: *Residenza principale, Residenza temporanea, Residenza pubblica, Uffici direzionali, Uffici minori, Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita fino a una superficie massima di 300 mq, Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Attrezzature private per lo spettacolo la cultura e lo sport, Attività ricettive, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*

Il Piano delle Regole si attua per l'intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,50 mc/mq

Rc = Rapporto di copertura: 0,50 mq/mq

H = Altezza massima: m 11,50

Sd = Superficie scoperta e drenante: 20 %

Nel caso di utilizzo della “edificabilità indiretta” a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di

opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o come premio per la riduzione del fabbisogno energetico ai sensi dell'Art.25 e dell'Art.26 delle presenti Norme, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può essere superiore a 1,80 mc/mq.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT che non abbiano usufruito dell'analogo beneficio previsto dal precedente strumento urbanistico, è consentito, un aumento "una tantum" nella misura massima del 15 % del volume esistente e un aumento pure "una tantum" nella misura massima del 25 % della superficie coperta esistente.

Per ciascuna attività economica da insediare deve essere reperita la dotazione minima di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nei modi previsti dal Piano dei Servizi.

AC6/ Aree residenziali di completamento a bassa densità

Comprendono le aree già urbanizzate destinate al consolidamento dello stato di fatto ed all'eventuale completamento dell'edificazione esistente.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Residenza principale, Residenza temporanea, Residenza pubblica, Uffici direzionali, Uffici minori, Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita* fino a una superficie massima di 300 mq, *Pubblici esercizi, Artigianato di servizio, Attrezzature private per lo spettacolo la cultura e lo sport, Attività ricettive, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale*

Il Piano delle Regole si attua per intervento urbanistico preventivo, oppure per intervento edilizio diretto, secondo quanto prescritto rispettivamente dagli Art.5 o 7 delle presenti Norme, applicando i seguenti indici:

It = Indice di fabbricabilità territoriale: 1,00 mc/mq

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,00 mc/mq

Rc = Rapporto di copertura: 0,40 mq/mq

H = Altezza massima: m 10,50

Sd = Superficie scoperta e drenante: 30 %

Nel caso di utilizzo della "edificabilità indiretta" a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

e/o come premio per la riduzione del fabbisogno energetico ai sensi dell'Art.25 e dell'Art.26 delle presenti Norme, l'indice di fabbricabilità fondiaria non può essere superiore a 1,20 mc/mq.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente, negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT che non abbiano usufruito dell'analogo beneficio previsto dal precedente strumento urbanistico, è consentito, un aumento "una tantum" nella misura massima del 15 % del volume esistente e un aumento pure "una tantum" nella misura massima del 25 % della superficie coperta esistente.

Per ciascuna attività economica da insediare deve essere reperita la dotazione minima di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nei modi previsti dal Piano dei Servizi.

AC/7 Aree residenziali con significativa presenza di spazi aperti (verde privato)

Comprendono le aree parzialmente o per niente edificate, con presenza di giardini di interesse urbanistico.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: *Residenza principale, Residenza temporanea, Uffici minori*

Sono consentiti il mantenimento ed il riassetto del verde e, per le costruzioni, interventi di carattere conservativo o di demolizione con ricostruzione.

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT che non abbiano usufruito dell'analogo beneficio previsto dal precedente strumento urbanistico, è consentito un aumento "una tantum" nella misura massima del 15 % del volume esistente e un aumento pure "una tantum" nella misura massima del 25 % della superficie coperta esistente, purchè non si superi l'altezza massima di m 8,50.

Le costruzioni esistenti possono essere completate con accessori, con le limitazioni di cui all'Art.8 delle presenti Norme.

Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

Per ciascuna attività economica da insediare deve essere reperita la dotazione minima di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nei modi previsti dal Piano dei Servizi.

AC/8 Aree industriali/artigianali e commerciali in attuazione

Comprendono le aree destinate agli insediamenti di carattere industriale/artigianale e commerciale interessate da piani attuativi già approvati o adottati alla data di adozione del PGT.

La disciplina delle presenti aree è fornita dalle specifiche disposizioni dei piani attuativi di cui al precedente comma.

Gli usi che non sono indicati tra quelli consentiti dai richiamati piani attuativi sono vietati.

AC/9 Aree industriali/artigianali e commerciali di completamento

Comprendono le aree da destinare al completamento di insediamenti artigianali e/o industriali esistenti.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come più specificatamente dettagliato all'Art.28 delle presenti Norme:
Artigianato e industria, Depositi e magazzini, Trasformazione e vendita di prodotti agricoli, Uffici direzionali, Uffici minori, Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita, Pubblici esercizi, Artigianato di Servizio, Attrezzature private per lo spettacolo la cultura e lo sport, Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, Impianti tecnologici

Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

Rc = Rapporto di copertura: 0,5

H = Altezza massima: 10,50, ad esclusione dei volumi tecnici

Sd = Superficie scoperta e drenante: 15

Nel caso di strutture esistenti alla data di adozione del PGT che non abbiano usufruito dell'analogo beneficio previsto dal precedente strumento urbanistico, è consentito un aumento "una tantum" nella misura massima del 15 % del volume esistente e un aumento pure "una tantum" nella misura massima del 25 % della superficie coperta esistente, è ammesso un aumento "una tantum" non superiore al 5 % delle superfici coperte esistenti alla data di adozione del PGT.

Detto aumento deve essere giustificato da comprovate necessità legate al ciclo produttivo.

Nel caso di utilizzo della “edificabilità indiretta” a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o come premio per la riduzione del fabbisogno energetico ai sensi dell’Art.25 e dell’Art.26 delle presenti Norme, l’indice di fabbricabilità fondiaria non può essere superiore a 0,60 mq/mq.

Per ciascuna attività da insediare deve essere reperita la dotazione minima di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, nei modi previsti dal Piano dei Servizi.

TITOLO VI°: SISTEMA AMBIENTALE

Art. 12 - SISTEMA VERDE COMUNALE

Il Piano delle Regole identifica il “sistema verde comunale” di cui all’Art.23 del Documento di Piano con il territorio prevalentemente libero da insediamenti o non urbanizzato, dedicato agli usi produttivi primari.

All’interno del sistema verde comunale sono individuati i seguenti sottosistemi: i corsi d’acqua e le relative sponde, le aree agricole di valore paesaggistico, le aree di residua naturalità, la viabilità di interesse paesaggistico, i beni di interesse storico culturale esterni ai centri e ai nuclei di antica formazione.

Tale sistema svolge funzioni decisive per l’equilibrio ambientale, la compensazione ecologica e la difesa idrogeologica, per il tamponamento degli agenti inquinanti e la fitodepurazione, per il mantenimento della biodiversità, per la qualificazione paesaggistica.

Nell’ambito del sistema possono essere svolte funzioni produttive primarie e di tipo fruitivo pubblico.

Art. 13 - CORSI D’ACQUA

Comprendono le aree attualmente occupate dai corsi d’acqua che formano la rete drenante ed irrigua del territorio comunale e le relative fasce di rispetto.

Dette aree sono considerate come “corridoi ecologici”, finalizzati alla tutela delle acque, al movimento della fauna e alla preservazione degli elementi residui della naturalità.

I corsi d’acqua sono suddivisi in due categorie:

a) Reticolo idrografico principale

Fanno parte del reticolo idrografico principale, così come individuato ai sensi della Delib. G.R. n. 7/7868 del 25/01/02, i seguenti corsi d’acqua:

Fiume Adda
Torrente Masino
Fosso Gaggio

b) Reticolo idrico minore

Fanno parte del reticolo idrico minore, individuato ai sensi della Delib. G.R.n. 7/7868 del 25/01/02, i corsi d'acqua elencati nelle pagine da 3 a 7 della Relazione che accompagna "STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE DEL TERRITORIO COMUNALE" redatto dal Dott. Geol. Peppino Volpatti e dal Dott. Ing. Alberto Fioroni.

c) Altri corsi d'acqua

Costituiscono gli altri corsi d'acqua le rogge denominate "Masino" e "Masinello"

Le attività di polizia idraulica, intesa come attività di controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corsi d'acqua, sono gestite dalla Sede Territoriale della Regione Lombardia di Sondrio per quanto riguarda il reticolo idrografico principale, e dal Comune di Ardenno per il reticolo idrico minore e per le rogge denominate "Masino" e "Masinello".

La profondità delle fasce di rispetto, a prescindere dalla sua rappresentazione sulle Tavole grafiche del Piano delle Regole, è quella individuata nelle Tavole grafiche allegate allo "STUDIO DEL RETICOLO IDRICO MINORE DEL TERRITORIO COMUNALE" redatto dal Dott. Geol. Peppino Volpatti e dal Dott. Ing. Alberto Fioroni.

La profondità delle fasce di rispetto delle rogge "Masino" e "Masinello" è di m 1,50 su entrambi i lati.

Le fasce contermini ai corsi d'acqua sopraindicati non sono suscettibili di trasformazione urbanistica anche con lo scopo di perseguire le condizioni di sicurezza, assicurando il deflusso di piena, il recupero delle condizioni di equilibrio idraulico e geomorfologico dell'alveo, affinché venga favorita l'evoluzione naturale del corso d'acqua in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni dei manufatti.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto idraulico delle rogge indicate di ampiezza pari a 4 m., esse devono intendersi misurate dal piede arginale esterno, o in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

Nelle fasce di rispetto sono vietate:

1. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio
2. l'apertura di discariche pubbliche e private di qualsiasi tipo, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché impianti di rottamazione e per lo smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere
3. le coltivazioni erbacee non permanenti e le coltivazioni arboree per un'ampiezza di 10 m. dalla sommità della sponda incisa, se non al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia di vegetazione ripariale autoctona, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e di riduzione della velocità della corrente
4. la copertura, la tombinatura parziale o totale dei corsi d'acqua citati, anche in area urbana, se non per dichiarato interesse pubblico

Nelle fasce di rispetto sono consentiti:

1. gli interventi di manutenzione e pulizia in alveo volti a garantire la corretta sezione di deflusso
2. gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica
3. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno e che non risultino di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena
4. le difese radenti, senza restringimento della sezione di deflusso ed a quota non superiore al piano campagna adiacente, realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da poter permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali od ad elevata pendenza è consentita unicamente all'interno dei centri abitati, e comunque ove non siano possibili alternative di intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili

5. la normale attività agricola per le aree attualmente coltivate
 6. il diradamento con “reimpianto” dei boschi e delle colture arboree alla fine del ciclo vegetativo e produttivo, nel rispetto della normativa vigente relativamente alla difesa dei boschi
 7. la normale attività pioppicola, da ripa e/o in colture specializzate, in tutto il normale ciclo dal primo impianto al taglio secondo il turno di maturità economica, ad una distanza minima di m 10 dalle sponde
 8. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, senza ampliamento di Superficie utile né di Superficie coperta. La demolizione con ricostruzione di edifici, ricadenti all'interno del perimetro del centro edificato, è ammessa a condizione che venga dimostrato, con specifica asseverazione di tecnico abilitato, che gli interventi proposti non comportino una riduzione della capacità di invaso in caso di piena, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa; in ogni caso dovrà essere mantenuta una fascia di inedificabilità assoluta di m 5 dal piede arginale esterno, o in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa, e comunque non potrà essere ammessa una riduzione della stessa distanza rispetto la situazione esistente
- Gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete) con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la Direttiva dell'Autorità di Bacino “Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce a e b”, approvata con Delib. del C.I. n.2 del 11/05/1999.

La progettazione di tali interventi dovrà essere accompagnata da relazione idrologico-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni ed un franco minimo di 1,00 m.

Il tempo di ritorno indicato deve essere assunto per interventi lungo il fiume Adda, mentre per i restanti corsi d'acqua possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

La capacità edificatoria delle fasce di rispetto può essere trasferita nella adiacente area edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia di rispetto.

Art. 14 - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Queste aree sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività produttive connesse, intese non soltanto come funzioni economiche, ma anche come funzioni di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio rurale e dell'equilibrio ecologico e naturale.

AA/1 Aree agricole produttive di interesse comunale

Comprendono i prati e i seminativi, i vigneti, i frutteti, i boschi, i maggenghi e gli alpeggi.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come più specificatamente dettagliato all'Art.28 delle presenti Norme : *Residenza connessa all'agricoltura, Allevamenti, Produzione e trasformazione dei prodotti agricoli, Rimessa dei mezzi agricoli, Residenza esistente in zona agricola ex Art.10, comma 4/a della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni (Legge per il governo del territorio), Residenza temporanea, utilizzando edifici o parti di essi dismessi dall'attività agricola alla data di adozione del PGT, unicamente al fine di evitare fenomeni di abbandono e conseguente degrado ambientale, Attività agrituristiche.*

Le funzioni che non sono indicate nell'elenco di cui al precedente comma sono vietate.

Sono comunque ammesse le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità, gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale (per la viabilità, per l'approvvigionamento e la distribuzione dell'acqua, per lo smaltimento delle acque reflue, per la produzione e la distribuzione dell'energia elettrica, per le telecomunicazioni e la telefonia, per il gas e simili) realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, la cui localizzazione non sia sin d'ora determinabile, purchè nel rispetto di rigorosi criteri igienici ed ambientali.

Il *permesso di costruire* per nuove costruzioni può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo di cui alla L.R. 13.04.1974, n.18, per tutte le opere di cui sopra e a titolo gratuito ai sensi dell'Art. 9/a della Legge 28.01.1977, n.10

- b) al titolare o al legale rappresentante dell'azienda agricola per la realizzazione delle sole infrastrutture ed attrezzature produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento del contributo di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'azienda agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenza e uffici e subordinatamente al versamento del contributo di costruzione
- c) ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art. 8 della Legge 10.05.1976, n°352 e all'Art. 8/4 della L.R. 19.11.1976, n°51 (lavoratori part-time che dedicano all'attività agricola almeno la metà del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano dall'attività medesima almeno la metà del proprio reddito globale da lavoro), per la realizzazione delle infrastrutture ed attrezzature produttive e delle abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei salariati, subordinatamente al pagamento dei contributi di concessione

Il *permesso di costruire* è tuttavia subordinato:

- alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio della attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade solo a seguito di variazioni della destinazione di Zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali
- all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola
- limitatamente al titolare o al legale rappresentante dell'azienda agricola, anche alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal Servizio provinciale agricoltura, foreste e alimentazione competente per il territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda

Dei requisiti, delle attestazioni e delle verifiche di cui sopra deve essere fatta specifica menzione nel *permesso di costruire*.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente al *permesso di costruire*, una attestazione relativa alle aree computate ai fini edificatori su cui deve essere costituito un vincolo "non aedificandi", modificabile solo in relazione a variazioni della normativa urbanistica.

Il Piano delle Regole si applica per intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

A) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

a) Abitazioni

Ia = Indice di fabbricabilità aziendale:

0,06 mc/mq su terreni a coltura orticolo o floricolo specializzata

0,01 mc/mq per un massimo di mc 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente

0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

H = Altezza massima: m 8,50

b) Infrastrutture ed attrezzature

Ra = Rapporto di copertura aziendale

1/10 per stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli

2/10 per magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli delle aziende orto-floro-vivaistiche

4/10 per le serre

H = Altezza massima: m 8,50, fatta eccezione per i silos, i camini e gli impianti tecnologici in genere

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT l'indice di fabbricabilità aziendale e il rapporto di copertura aziendale sono incrementati del 20 %.

E' inoltre ammessa la realizzazione, anche sul confine, di costruzioni accessorie e/o precarie, che possono avere una superficie coperta

massima di 9 metri quadrati ed un'altezza massima di 3 metri; la superficie minima dell'area di riferimento non può essere inferiore a 500 metri quadrati.

Il permesso di costruire per la realizzazione delle costruzioni accessorie e/o precarie è rilasciato ai soggetti elencati alle lettere a), b) e c) del presente articolo, previa presentazione al Comune di un atto di impegno alla manutenzione del territorio, da trasciversi a cura e spese del proponente.

B) INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Per le abitazioni rurali e per le infrastrutture ed attrezzature produttive al servizio delle aziende agricole in attività, quando non sia possibile rispettare gli indici di utilizzazione di cui al presente articolo, sono consentiti interventi di carattere conservativo con la possibilità di aumenti "una tantum" delle superfici coperte, delle altezze e dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT fino al 20%, purché non si superi l'altezza massima di m 8,50.

Per le abitazioni rurali e per le infrastrutture ed attrezzature produttive dismesse dall'attività agricola, quando non sia possibile rispettare gli indici di utilizzazione di cui al presente articolo, sono consentiti interventi di carattere conservativo con la possibilità di aumenti "una tantum" delle superfici coperte, delle altezze e dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT fino al 10%, purché non si superi l'altezza massima di m 8,50.

Gli aumenti "una tantum" possono raggiungere il 30 % quando gli interventi siano finalizzati all'insediamento di attività agrituristiche, come definite dalla Legge Regionale n.3/1992 (Disciplina regionale dell'agriturismo e valorizzazione del territorio rurale).

Sui "maggenghi" e sugli "alpeggi" gli eventuali ampliamenti e sopralzi devono rispettare le Norme del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini e tra gli edifici.

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammesso il cambiamento delle destinazioni d'uso preesistenti in adeguamento a quelle ammesse dal presente articolo.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comprendono anche la ricostruzione delle costruzioni crollate a causa dell'abbandono, che deve comunque avvenire entro il sedime delle strutture originarie oggettivamente riscontrabile dalle mappe catastali e dentro la sagoma delle stesse dichiarata, sotto la propria responsabilità anche penale, dal proprietario e dal direttore dei lavori e dall'esecutore dei lavori.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il permesso di costruire può essere rilasciato ai proprietari richiedenti anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere a, b, c) del presente articolo, purchè non viga un contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture agricole oggetto d'intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

Gli interventi devono essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dai medesimi.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è possibile inoltrare al Comune la denuncia di inizio attività.

Nelle Aree agricole produttive sono ammesse soltanto le recinzioni strettamente necessarie per l'allevamento degli animali e la protezione delle colture; esse devono essere costituite da staccionate in legno infisse direttamente nel terreno o da cordoli in muratura alti non più di cm 20 fuori terra, sormontati da rete metallica comune dell'altezza massima di m 2,00.

AA/2 Aree agricole produttive di interesse strategico

Comprendono le aree agricole produttive alle quali il progetto di PTCP, ai sensi dell'Art.5/4 della Legge Regionale 11 marzo 2005, attribuisce interesse strategico per la particolare rilevanza dell'attività primaria, condizioni di specifica produttività dei suoli, estensione e continuità territoriale.

Il PGT si attua con le stesse modalità previste per le Aree agricole produttive di interesse comunale (AA1).

AA/3 Edifici esistenti non adibiti ad usi agricoli

Comprendono le costruzioni adibite a residenza non rurale esistenti nelle aree agricole che si vogliono mantenere nello stato di fatto, perché ritenute compatibili con il contesto.

Sono consentiti interventi di carattere conservativo o di demolizione con ricostruzione (solo nel caso di allargamenti stradali) con la possibilità di aumenti "una tantum" fino al 15% e con un massimo di 400 metri cubi del volume e del 25 % della superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT vigente, purché non si superi l'altezza massima di m. 8,50.

Dette costruzioni possono essere completate con accessori, con le limitazioni di cui all'Art.8 delle presenti Norme.

Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

AA/4 Aree agricole di rispetto e di pausa del margine urbano

Comprendono le aree agricole che costituiscono un filtro di rispetto e di pausa fra gli insediamenti urbani e il territorio rurale.

Queste parti del territorio comunale che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto allo stato di fatto.

Sono ammessi unicamente:

- l'esercizio delle attività agricole e la recinzione di spazi di servizio delle stesse, secondo le prescrizioni stabilite dalle presenti Norme per le aree agricole produttive.
- interventi atti ad evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e comunque funzionali alla manutenzione del territorio
- interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica

Sono sempre ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per infrastrutture e servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agroforestali e ambientali.

Per gli insediamenti esistenti all'interno delle Aree agricole di

rispetto e di pausa del margine urbano sono consentiti:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'Art.31 della Legge 05.08.1978, n.457, primo comma
- interventi di sopralzo ed ampliamento, funzionali all'utilizzo degli edifici, anche con aumento della Slp fino al 20 %
- cambi di destinazione d'uso

quando non vietati dalle norme di carattere geotecnico ed idrogeologico di cui al Capitolo 3° delle presenti Norme.

L'aumento della Slp degli insediamenti fino al 20 % può essere utilizzato anche per la realizzazione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo, purchè la stessa non superi il 25 % del volume ammesso e fino ad un massimo di mq 120 di Slp e di mc 600 per azienda.

La Slp dell'abitazione non può comunque essere superiore a mq120 per azienda.

Gli ampliamenti e le nuove abitazioni devono mantenere la compattezza degli insediamenti in atto; a tal fine le distanze tra gli edifici esistenti e quelli nuovi non possono essere superiori a quelle minime prescritte dalle presenti Norme.

ART. 15 – AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO

Ai fini dell'adeguamento al PPR (Piano Paesistico Regionale) ed al progetto di PTC (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE) il Piano delle Regole sottopone a specifica tutela paesaggistica e ambientale i seguenti elementi identificativi del paesaggio: i conoidi, i terrazzamenti, i boschi, i maggenghi, gli alpeggi, i crinali, le aree di naturalità fluviale, le aree di particolare interesse naturalistico, i varchi o corridoi paesaggistico-ambientali.

Gli elementi identificativi del paesaggio sono individuati con apposita perimetrazione e/o simbologia sulle Tavole della Struttura di Piano in scala 1:2.000.

Gli indirizzi e le norme di tutela paesaggistica e ambientale riguardano esclusivamente le modalità delle trasformazioni sotto l'aspetto storico-culturale ed estetico-visuale ed integrano le norme di carattere urbanistico e idrogeologico di cui al Titolo V° ed al Titolo IX° delle presenti Norme.

Sono sempre consentiti:

- gli interventi eseguiti dai soggetti pubblici o con finalità pubbliche, necessari per la difesa del suolo, la manutenzione del territorio, l'approvvigionamento idrico, la distribuzione dell'energia elettrica e la trasmissione di segnali radiotelevisivi, telefonici e telematici ed al servizio delle attività agro-silvo-pastorali ed escursionistiche
- la manutenzione ed il recupero degli edifici e dei manufatti esistenti

Gli interventi di consolidamento, di sistemazione idrogeologica dei terreni e di regimazione idraulica devono essere improntati a tecniche di ingegneria naturalistica.

Gli eventuali sostegni metallici devono essere dislocati in modo da preservare eventuali visuali di insediamenti, architetture e manufatti isolati che hanno conservato il valore storico e documentario, corsi d'acqua ed altri elementi naturali; devono essere ubicati in fregio a confini o ad elementi fisici dei medesimi quali recinzioni, percorsi veicolari per non danneggiare i fondi attraversati; devono essere tinteggiati in modo da raggiungere l'effetto del massimo mimetismo con l'ambiente circostante.

Le superfici sovrastanti lo scavo devono essere ripristinate a perfetta regola d'arte.

Nel caso di tagli di alberi si deve provvedere a sostituire in egual numero e specie le eventuali essenze arboree abbattute, di età adeguatamente adulta.

L'adeguamento degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano ricompresi in Piani Attuativi deve salvaguardare l'aspetto esterno e l'essenzialità degli spazi interni utilizzando, per le murature, le carpenterie, le coperture dei tetti e gli infissi, i materiali e le tecniche costruttive della tradizione locale.

E' sempre vietata la demolizione delle murature con pietra a vista, l'intonacatura e la stilatura dei giunti.

I progetti degli interventi consentiti, sia pubblici che privati, devono essere accompagnati obbligatoriamente da una relazione che ne dimostri la compatibilità con gli aspetti geomorfologici, vegetazionali, insediativi e visuali nonché con le indicazioni e prescrizioni del presente Titolo.

PAE/1 Conoidi

Obiettivo della tutela è la salvaguardia delle porzioni non urbanizzate dei conoidi in località Bagnera.

Il volume delle abitazioni ammesse dalle presenti Norme non può superare i mc 500 per azienda.

La superficie coperta delle attrezzature produttive ammesse dalle presenti Norme non può superare i mq 250 per azienda.

Devono essere conservati i filari alberati, i muri e le “murache” esistenti, che devono essere esaurientemente documentati, anche fotograficamente, nei progetti allegati alle domande di permesso di costruire o equivalenti; gli interventi eseguiti dai soggetti pubblici o con finalità pubbliche devono tutelare oltre anche le strade, i sentieri, i campi, i frutteti e gli altri elementi connotativi del paesaggio “a rete” del conoide.

PAE/2 Terrazzamenti

Obiettivo della tutela è la salvaguardia dei terrazzamenti sostenuti da muri a secco, in particolare di quelli coltivati a vigneto.

Il Comune di Ardenno promuove con la Comunità Montana, la Provincia e la Regione Lombardia iniziative finalizzate ad evitare l'abbandono delle coltivazioni e a qualificare i prodotti della viticoltura, studiando per il trasporto di materiali e prodotti agricoli l'impiego di piccoli impianti a fune, alternativi alla costruzione di strade.

Verranno inoltre incentivate, ove la coltivazione della vite risultasse eccessivamente onerosa, coltivazioni di tipo alternativo (piccoli frutti, erbe officinali).

Le superfici dei terrazzamenti coltivati a vigneto esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole non possono essere ridotte; i nuovi edifici ammessi ai sensi dell'Art.14 delle presenti Norme devono essere realizzati nei coltivi e nelle aree prative o a boscaglia adiacenti o intercluse.

Nel caso di parziali o totali rifacimenti dei muri esistenti deve essere impiegato materiale litoide.

PAE/3 Boschi

Obiettivo della tutela è la salvaguardia degli areali boscati.

Il Comune di Ardenno promuove con la Comunità Montana, la Provincia e la Regione Lombardia iniziative finalizzate al miglioramento complessivo delle aree boscate, da perseguire con pratiche silvocolturali che tengano conto anche dei seguenti criteri paesaggistici:

- nella fascia delle latifoglie deve essere vietato l'inserimento di compatte pezzature di conifere; è ammissibile soltanto l'inserimento di qualche esemplare isolato di larice
- nei castagneti da frutto deve essere vietata l'eliminazione di singoli esemplari che non siano minacciati in modo irreversibile da fitopatie (cancro del castagno)
- l'eventuale ridefinizione dei confini tra bosco e maggengo e/o pascolo deve essere fatta con margini ondulati
- le fasce tagliafuoco devono essere realizzate, quando possibile, sotto forma di piste di servizio a debole pendenza o di pascoli alberati; quando ciò non sia possibile devono avere larghezze, fatte salve la sicurezza e l'efficacia, il più ridotte possibile, soprattutto nei boschi di piccole dimensioni e costituiti da popolamenti sparsi

Le superfici dei boschi d'alto fusto (boschi misti di latifoglie, castagneti da frutto, boschi misti di conifere) esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole non possono essere ridotte; i nuovi edifici ammessi ai sensi dell'Art.14 delle presenti Norme devono essere realizzati nelle aree prative e pascolive adiacenti o intercluse.

PAE/4 Maggengi

Obiettivo della tutela è la salvaguardia dei prati-pascolo.

Il Comune di Ardenno promuove con la Comunità Montana, la Provincia e la Regione Lombardia iniziative finalizzate al mantenimento delle aree falciabili e pascolive, preservandole dall'avanzata delle specie legnose e

dalla diffusione delle erbe rifiutate dalle bestie, con sistemi ecologicamente corretti.

I nuovi edifici ammessi ai sensi dell'Art.14 delle presenti Norme devono seguire la localizzazione di quelli preesistenti (disposizione al margine superiore, in mezzo o al margine inferiore del prato-pascolo; disposizione isolata o "a villaggio", disposizione a piani sfalsati, disposizione allineata sui percorsi, ecc.), non devono alterare la modellazione naturale o artificiale del terreno e devono conservare le infrastrutture e la vegetazione tipica.

PAE/5 Alpeggi

Obiettivo della tutela è la salvaguardia delle praterie naturali e di quelle artificiali ottenute, storicamente, per diradamento del bosco.

Il Comune di Ardenno promuove iniziative congiunte con la Comunità Montana, la Provincia e la Regione Lombardia finalizzate al mantenimento delle cotiche erbose, preservando le aree pascolive dalle colate di pietre, dall'avanzata delle specie legnose e dalla diffusione delle erbe aree rifiutate dalle bestie, con sistemi ecologicamente corretti.

I nuovi edifici ammessi ai sensi dell'Art.14 delle presenti Norme devono costituire un completamento funzionale degli insediamenti esistenti e non devono impedire la percezione di parti significative degli insediamenti esistenti.

PAE/6 Crinali

Obiettivo della tutela è la salvaguardia del profilo (skyline) dello spartiacque tra la Valtellina e la Val Masino.

Il Comune di Ardenno promuove con la Comunità Montana, la Provincia e la Regione Lombardia iniziative finalizzate a vietare o limitare fortemente l'installazione di elettrodotti e di ripetitori radiotelevisivi, indicando le possibili soluzioni alternative.

E' vietata qualsiasi nuova attività di trasformazione del suolo eseguita da soggetti privati. con esclusione della manutenzione e recupero dei manufatti e delle costruzioni esistenti.

Nel caso di ricostruzione in posizione diversa deve esserci, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un miglioramento della percezione visiva.

PAE/7 Aree di naturalità fluviale

Obiettivo della tutela è la salvaguardia dei caratteri morfologici e vegetazionali del fiume Adda, del torrente Masino e della cosiddetta “Adda vecchia”, dove permangono alcuni caratteri di naturalità.

Il Comune di Ardenno promuove con la Comunità Montana la Provincia e la Regione Lombardia, iniziative finalizzate a garantire negli alvei deflussi minimi permanenti e a ridurre i punti di inquinamento, nonché alla manutenzione e al recupero ambientale con il ripristino della continuità della vegetazione di ripa anche sostituendo i seminativi con boschi o colture arboree.

Sono vietati:

- movimenti di terra, anche a fini agricoli, che alterino i caratteri morfologici esistenti e manomettano o riducano la vegetazione ripariale esistente
- nuovi edifici e manufatti anche ad uso agricolo e zootecnico

PAE/8 Varchi o corridoi paesaggistico-ambientali

Obiettivo della tutela è la salvaguardia della percezione del territorio con utilizzo agro-pastorale o in condizioni di naturalità estesa e continua che si ha dalla ferrovia e dalle strade principali (statale n.38 e provinciale “Valeriana”).

E' vietata qualsiasi nuova edificazione, comprese quelle a carattere amovibile come serre e simili.

Nel caso di ricostruzione in posizione diversa deve esserci, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un miglioramento della percezione visiva.

ART. 16 – VIABILITA' DI INTERESSE PAESAGGISTICO

Ai fini dell'adeguamento al PPR (Piano Paesistico Regionale) ed al progetto di PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE) il Piano delle Regole sottopone a specifica tutela i seguenti elementi della viabilità di interesse paesaggistico: la strada statale n.38 dello Stelvio dall'ingresso nel territorio comunale fino alla stazione ferroviaria di Ardenno, la strada provinciale della Valmasino, la

“strada dei vini e strada della costiera dei Cech” e il “Sentiero Valtellina”.

Gli elementi della viabilità di interesse paesaggistico sono individuati con apposita perimetrazione e/o simbologia sulle Tavole della Struttura di Piano in scala 1:2.000.

Gli indirizzi e le norme di tutela paesaggistica e ambientale riguardano esclusivamente le modalità delle trasformazioni sotto l’aspetto storico-culturale ed estetico-visuale ed integrano le norme di carattere urbanistico e idrogeologico di cui al Titolo VII° ed al Titolo IX° delle presenti Norme.

PAE/9 Strada statale n.38 dello Stelvio e strada provinciale della Valmasino

Obiettivo della tutela è il rispetto e la protezione visiva della strada statale n.38 dello Stelvio, nel tratto dall’ingresso nel territorio comunale fino alla stazione ferroviaria di Ardenno, elencato nel Repertorio delle Strade panoramiche del PPR, e della strada provinciale della Valmasino, elencata nel Repertorio dei Tracciati stradali di riferimento del PPR.

Ai margini della strada sono vietati:

- nuovi edifici e manufatti anche a carattere agricolo e zootecnico
- il deposito e accatastamento di materiali residuati o di scorte, macchinari e simili
- cartelloni pubblicitari e insegne commerciali

Il Comune di Ardenno promuove, con i comuni di Talamona e Valmasino e con la Provincia, iniziative finalizzate a rimuovere la cartellonistica informativa e pubblicitaria esistente in contrasto con la valenza paesistica della strada quali cartelli di grandi dimensioni il cui colore alteri la gamma delle tonalità presenti nell’ambiente e insegne luminose di alberghi, supermercati, attività artigianali o commerciali.

PAE/10 Strada dei vini e strada della costiera dei Cèch

Obiettivo della tutela è la salvaguardia delle viste statiche e dinamiche che si godono e della qualità dei paesaggi che fiancheggiano i tratti situati entro il territorio comunale della “Strada dei vini della costiera dei

Cèh” che percorre a mezza costa la Valtellina sul versante retico, da Mantello a Tirano.

Le aree poste al di fuori del perimetro del centro abitato ed entro una fascia di 50 metri verso monte e di 100 metri verso valle non possono essere oggetto di nuova edificazione, salvo la collocazione di cartelli segnaletici strettamente funzionali alla mobilità e didattici, panchine e punti attrezzati per la sosta e la percezione del paesaggio.

Gli interventi di recupero degli edifici esistenti che incidono sull’aspetto esteriore e gli ampliamenti ammessi dalle presenti Norme devono essere compatibili con gli indirizzi generali di tutela prescritta del presente articolo.

PAE/11 Sentiero Valtellina

Obiettivo della tutela è il rispetto e la protezione visiva del Sentiero Valtellina, elencato nel Repertorio dei Tracciati guida paesaggistici del PPR.

Ai margini del sentiero sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che impediscano o interrompano le viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza, salvo la collocazione di cartelli segnaletici strettamente funzionali alla mobilità e didattici, panchine e attrezzature per la sosta e la percezione del paesaggio.

Art. 17 - SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (SIC) E ZONE DI PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

Ai fini dell’adeguamento al PPR (Piano Paesistico Regionale) ed al progetto di PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE) il Piano delle Regole sottopone a specifica tutela i siti “Rete natura 2000”.

Le aree sono individuate con apposita perimetrazione e/o simbologia Sulla Tavola della “Struttura di Piano” in scala 1:5.000.

Gli indirizzi e le norme di tutela paesaggistica e ambientale riguardano esclusivamente le modalità delle trasformazioni sotto l’aspetto storico-culturale ed estetico-visuale ed integrano le norme di carattere urbanistico e idrogeologico di cui al Titolo V° ed al Titolo IX° delle presenti Norme.

PAE/12 Valle di Sasso Bisolo

Obiettivo della tutela è la salvaguardia delle biodiversità della aree della Valle di Sasso Bisolo ricomprese nel SIC IT 20040020 e nella ZPS IT2040601.

Si applicano le disposizioni di cui alle Direttive CEE n.79/409 e n.92/43.

Sono posti i divieti elencati all'Art.9 del progetto di PTCP (PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE)

Art. 18 - BENI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

Sul territorio comunale sono inoltre individuati i seguenti beni di interesse storico-culturale, secondo il "censimento fatto predisporre dalla Comunità Montana Valtellina di Morbegno nel 1990:

Architetture rurali:

- 1 – Case medievali a Calchera
- 2 – Casa in contrada Merlina
- 3 – Case al Masino
- 4 – Casa del Delfo a Biolo
- 5 – Osteria del Baffo

Insedimenti rurali:

- 6 – Masino
- 7 – Scheneno
- 8 – S.Lucio

Affreschi:

- 9 – Madonna col Bambino e angeli (sec. XIV-XV) – Calchera
- 10 – Madonna col bambino (sec. XV) – Strada comunale a Biolo, n.43
- 11 – Natività (sec. XVI) - Chiesa di S. Maria Assunta a Biolo
- 12 – Madonna col Bambino, S. Lorenzo e S. Rocco (sec. XVIII) - Biolo
- 13 – Ciclo di affreschi (sec.XV) – Gesa Vegia a Piazzalunga
- 14 – S. Rocco (sec. XVIII) - Scheneno

Cappelle e chiese minori:

- 16 – Chiesa di S. Gottardo (sec.XVIII) - Pioda
- 17 – Chiesa di S. Abbondio (sec.XVII) - Piazzalunga
- 18 – Chiesa di S. Giuseppe (sec.XVII) - Foppo
- 19 – Chiesa di S. Rocco (sec. XV)
- 20 – Chiesa della Madonna del Buon Consiglio (sec. XVIII) - Gaggio
- 21 – Chiesetta di S.Rocco (sec. XVIII) - Biolo
- 22 – Oratorio di S. Pasquale Baylon (sec. XVIII) - Ardenno
- 23 – Cappella Parravicini-Sabini (1694) - Ardenno
- 24 – Cappella Alberti (sec. XVIII)
- 25 – Edicola (1887) – strada per Gaggio

Beni etnografici:

- 26 – Torchio (sec. XV) – S. Lucio
- 27 - Mulini (sec. XIX) – località Mulini

I beni sopraelencati, meglio identificati nelle schede consultabili presso l'Ente comprensoriale, rivestono interesse pubblico e devono essere conservati.

Oltre a quanto prescritto dal Piano particolareggiato del centro storico di Ardenno, dai Piani di Recupero dei nuclei di antica formazione delle Contrade e delle Frazioni e dalle “Modalità d'intervento per i vecchi nuclei di origine rurale”, la Commissione Edilizia Comunale, nell'esame dei progetti di conservazione, deve tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni.

Architetture rurali:

Sono ammessi interventi di carattere conservativo degli edifici e dei manufatti di pertinenza quali muri, fontane, edicole, pavimentazioni in pietra e simili.

Eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso attuali devono salvaguardare i caratteri tipo-morfologici degli edifici.

Nelle aree circostanti gli edifici ed i manufatti, non sono consentiti interventi che ne compromettano l'identificazione e la corretta lettura del rapporto con il sito.

Insedimenti rurali

Gli interventi non devono provocare trasformazioni arbitrarie dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e del suo ambiente, avendo cura di conservare e trasmettere con essa quelle infrastrutture e quella vegetazione che la inquadrano.

E' vietato:

- alterare la modellazione naturale o artificiale degli ambiti degli insediamenti mediante movimenti di terra importanti
- turbare la tradizionale integrazione tra spazi pubblici e privati con recinzioni
- modificare l'entità e la natura del patrimonio vegetale tradizionale esistente

Gli interventi sugli edifici devono essere di carattere conservativo; sono vietate le sostituzioni edilizie.

Affreschi, cappelle e chiese minori, beni etnografici

Devono essere conservati, conducendo ogni intervento con i modi e le cautele del restauro.

Per i beni compresi nei nuclei di antica formazione devono essere osservate anche le prescrizioni specifiche dei Piani di Recupero vigenti.

Art. 19 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E ESAME DI IMPATTO PAESAGGISTICO

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di Legge tutte le opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggette all' *autorizzazione paesaggistica* di cui agli articoli 146 e 159 del D.lgs n.42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO).

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dagli Enti competenti di cui all' Art.80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 con le modalità e le procedure previste dall' Art.82 della legge stessa.

L'autorizzazione paesaggistica vale per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall' *esame di impatto paesaggistico*.

L'Amministrazione comunale mette a disposizione dei progettisti la documentazione conoscitiva relativa agli studi di natura territoriale e paesaggistica in suo possesso, il repertorio degli esami di impatto paesaggistico fino a quel momento formulati nonché la CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA allegata alla Relazione del Documento di Piano.

La Carta fornisce ai progettisti un supporto per la determinazione della sensibilità paesaggistica dell'area complessivamente interessata dalle opere progettate.

L'impatto paesaggistico del progetto viene valutato in base alla combinazione della sensibilità del sito e della incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle "linee guida" di cui alla DGR n.11045 del 8 novembre 2002.

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di Legge l'autorizzazione paesaggistica sostituisce l'esame di impatto paesaggistico.

Art. 20 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Comprendono le parti del territorio comunale esterne agli ambiti del tessuto urbano consolidato soggette a rischio geologico e idraulico elevato e molto elevato che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto allo stato di fatto.

Sono individuate sulle Tavole "Struttura di Piano: carta dei vincoli ai sensi della DGR 8/1566/05.

Si applicano le prescrizioni di cui alle "Note illustrative della carta della fattibilità geologica e norme geologiche" dello STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE.

E' vietata ogni nuova costruzione; gli interventi sugli edifici esistenti devono essere attuati con le cautele ambientali previste per le aree destinate

all'agricoltura, con particolare riferimento agli elementi identificativi del paesaggio che si sovrappongono alle stesse.

Le aree non soggette a trasformazione urbanistica utilizzate per funzioni agricole produttive possono essere computate, per gli aventi titolo, nella Superficie aziendale (Sa).

TITOLO VII°: SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA' E DEI SERVIZI

Art. 21 - AREE PER LA FERROVIA E LA VIABILITÀ'

Comprendono le aree destinate al mantenimento, all'ampliamento ed alla nuova costruzione di spazi per il movimento pedonale e meccanico.

A protezione della ferrovia e delle strade vanno osservate, nell'edificazione e negli altri interventi di trasformazione dei suoli, le distanze minime prescritte dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

La capacità edificatoria delle fasce di rispetto determinate dalle distanze minime suddette può essere trasferita nella adiacente area edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità.

Il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto.

Aree per la ferrovia

Comprendono la sede della linea ferroviaria (linea Colico-Sondrio).

Sono consentite esclusivamente:

- opere stradali e ferroviarie (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc.) e relativi servizi ed impianti
- parcheggi, opere di verde e di arredo stradale, percorsi pedonali e ciclopedonali

A norma dell'Art.49 del D.P.R. 11.07.1980, n.753 lungo la sede ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30 dal limite di occupazione della più vicina rotaia.

Devono essere osservate anche le distanze prescritte dagli Artt.51, 52, 53, 54, 55 e 56 del citato D.P.R., riguardanti le siepi, le piantagioni, le

recinzioni, gli scavi, le fornaci fucine e fonderie, i boschi, i depositi di pietre ed altri materiali.

La riduzione delle distanze suddette è ammessa solo previo ottenimento dell'autorizzazione dei competenti uffici della MCTC.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Le fasce di rispetto non sono state individuate sulle Tavole grafiche del PGT: la determinazione è definita dalle norme connesse al D.P.R. 11.07.1980, n.753.

La capacità edificatoria delle fasce di rispetto può essere trasferita nella adiacente area edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia di rispetto.

Aree per la viabilità

Comprendono le aree destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di nuovi spazi per il movimento degli automezzi, delle macchine agricole e dei pedoni.

Possono essere realizzati le opere stradali ed i relativi servizi funzionali quali illuminazione, cartelli indicatori ecc..

Nelle fasce di rispetto deve essere conservato lo stato di natura: sono ammessi spazi verdi di arredo stradale, parcheggi pubblici e privati e canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, gasdotti, linee elettriche e telefoniche, ecc.).

I sostegni di linee elettriche e telefoniche e le cabine di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica e di decompressione del gas-metano sono consentiti solo quando sia dimostrata l'impossibilità di ubicarli altrove e sempre che non risultino d'intralcio alla viabilità.

Le recinzioni delle proprietà private devono osservare le disposizioni dell'Art. 1 del Regio Decreto 08.12.1933, n°1170

Sul versante sono ammesse eccezionalmente, a titolo precario, anche le costruzioni accessorie per il ricovero di automezzi di cui all'Art. 27 delle presenti Norme, quando, causa la pendenza dei terreni, sia

dimostratamente impossibile ubicarle diversamente all'interno delle aree interessate, purché:

- non sporgano dal profilo del terreno naturale
- sia sottoscritto dai proprietari un atto unilaterale d'obbligo a demolirle senza indennizzo nel caso di allargamenti stradali; tale atto d'obbligo deve essere trascritto nei modi previsti dalle Leggi vigenti

La distanza minima da osservare dal ciglio stradale è fissata, caso per caso, dall'Ente proprietario della strada.

Per le costruzioni esistenti sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria; gli altri interventi di carattere conservativo o di demolizione e ricostruzione con la possibilità di aumenti "una tantum" delle superfici coperte, dei volumi e delle altezze esistenti alla data di adozione del PGT, ammessi dalle presenti Norme, devono essere convenzionate con l'Ente proprietario della strada.

Nel caso di ricostruzione in posizione diversa deve esserci, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un miglioramento rispetto alle distanze dal ciglio della strada preesistenti.

I tracciati e gli allineamenti viari di previsione indicati sulle Tavole grafiche del PGT hanno valore puramente indicativo e la progettazione esecutiva può modificarli, senza che ciò comporti variante del PGT stesso.

Le fasce di rispetto individuate sulle Tavole grafiche del PGT hanno valore puramente indicativo: la determinazione è definita dalle norme connesse al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada).

La capacità edificatoria delle fasce di rispetto può essere trasferita nella adiacente area edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia di rispetto.

Ai sensi dell'Art.2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) le strade, riguardo alle loro caratteristiche costruttive tecniche e funzionali, sono così classificate:

1) VIABILITA' EXTRAURBANA DI COLLEGAMENTO

1/1 Strada statale n.38 e strade provinciali

Comprendono i tratti situati all'esterno del centro abitato della strada statale n.38, della strada provinciale "Valeriana" e della strada provinciale della Val Masino, tutti classificabili come "strade extraurbane secondarie" di tipo C.

Sono individuate con apposita simbologia sulle Tavole della Struttura di Piano in scala 1:2.000.

Le distanze da osservarsi dal confine stradale non possono essere inferiori a:

m 30,00 nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade

m 3,00 nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza

All'interno degli insediamenti previsti dal PGT le distanze da osservarsi dal confine stradale nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a m 10,00.

All'interno degli insediamenti previsti dal PGT non sono stabilite distanze minime da osservarsi dal confine stradale nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza.

1/2 Strade comunali

Comprendono i tratti situati all'esterno del centro abitato delle strade comunali, tutti classificabili come "strade locali" di tipo F.

Le distanze da osservarsi dal confine stradale non possono essere inferiori a:

m 20,00 nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade

m 3,00 nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza

All'interno degli insediamenti previsti dal PGT nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade si applica quanto previsto dall'Art. 9/3 del D.I. 02.04.1968; nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza non sono stabilite distanze minime.

2) VIABILITA' URBANA DI DISTRIBUZIONE

2/1 Strade urbane

Comprendono i tratti situati all'interno del centro abitato della strada statale n.38, della strada provinciale "Valeriana", della strada provinciale della Val Masino e delle strade comunali, classificabili come "strade urbane di quartiere" di tipo E quando sono fiancheggiate da almeno un marciapiede, e come "strade locali" di tipo F1 negli altri casi.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione sono quelle prescritte dall'Art.31.2 delle presenti Norme.

Sono accessibili da normali accessi privati secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

3) VIABILITA' MINORE

3/1 Strade rurali

Comprendono i tratti situati all'esterno dei centri abitati delle strade comunali, vicinali e consorziali al servizio delle aree agricole, classificabili come "strade locali" di tipo F2.

La concessione per l'esecuzione di nuovi tracciati a privati e Consorzi è subordinata alla stipula di una Convenzione con il Comune contenente i tempi ed i modi di esecuzione, l'impegno per la manutenzione, nonché l'obbligo che siano agibili esclusivamente dai proprietari e dai conduttori dei fondi per i quali sono stati aperti, vietandone la percorribilità ad ogni altro mezzo, fatta eccezione per quelli di vigilanza e di prevenzione incendi.

La larghezza non deve superare il limite sufficiente per il transito dei mezzi di servizio e in ogni caso, salvo esigenze particolari dimostrate dall'Ispettorato Agrario o Forestale competenti, i m 3,00.

Fuori dal perimetro dei centri abitati le distanze da osservarsi dal confine stradale nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:

- m 20,00 nel caso delle strade comunali
- m 10,00 nel caso delle strade vicinali

Nel caso delle altre strade le distanze di cui sopra sono prescritte, caso per caso, dall'Amministrazione Comunale, con un minimo di m 3,00 dall'asse stradale.

4) VIABILITA' PEDONALE E CICLO-PEDONALE

4/1 Piste ciclabili

Comprendono le aree destinate al movimento dei pedoni e delle biciclette, in sedi proprie separate da spazi riservati al traffico motorizzato.

Possono essere attrezzate con cartelli di informazione turistica, panchine, spazi di sosta e sistemazione a verde.

Incroci, immissioni, attraversamenti ed altre interferenze sono ammessi eccezionalmente e solo nei casi inevitabili, a condizione che vengano indicati con segnaletica specifica.

Le caratteristiche tecniche ed i parametri esecutivi devono essere conformi al Regolamento emanato con Decreto 30.11.1999, n.557.

Le distanze da osservarsi nell'edificazione sono prescritte, caso per caso, dall'Amministrazione Comunale, con un minimo di m 3,00 dall'asse stradale.

4/2 Sentieri

Comprendono i sentieri e le mulattiere esistenti, riservati esclusivamente al transito delle persone, degli animali da soma e del bestiame.

Sono finalizzati alla promozione del turismo escursionistico ed alla più ampia fruizione sociale delle risorse ambientali, culturali e paesaggistiche del territorio comunale.

A margine dei sentieri possono essere posati cartelli di informazione turistica, panchine e possono essere realizzate aree attrezzate per la

sosta.

Gli interventi devono prevedere l'utilizzo di tecniche di sistemazione naturalistica e/o il recupero di eventuali pavimentazioni originarie. Eventuali nuove costruzioni devono distare almeno 10 metri a monte e 20 metri a valle.

Art. 22 - AREE PER LA SOSTA

Comprendono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno arretrato e futuro di parcheggi pubblici, secondo la seguente classificazione:

- **Parcheggio d'interscambio** (Pi)
- **Parcheggi di prossimità per la residenza** (Pr)
- **Parcheggi di prossimità per le attività economiche** (Pa)

Le aree individuate nelle tavole grafiche che accompagnano il Piano delle Regole sono le stesse individuate nelle tavole grafiche che accompagnano il Piano dei Servizi.

I parcheggi devono essere frazionabili in posti macchina, ossia in spazi sufficienti ad ospitare un'autovettura ed i relativi spazi di accesso e di manovra; la larghezza delle corsie e la disposizione rispetto ad esse dei posti macchina singoli (in linea, a pettine, ecc.) devono, di norma, rispettare quanto prescritto per i parcheggi privati all'Art.25 delle Norme che accompagnano il Documento di Piano.

I parcheggi possono essere realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Art. 23 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Comprendono le aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale, che il Piano dei Servizi assicura nei limiti e secondo i disposti di cui all'Art.9 della L.R. 11.03.2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni.

Le aree individuate nelle tavole grafiche che accompagnano il Piano delle Regole sono le stesse individuate nelle tavole grafiche che accompagnano il Piano dei Servizi, secondo la seguente classificazione:

. Aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la residenza:

- **IS/1** Servizi alla persona
- **IS/2** Cultura, sport e tempo libero
- **IS/3** Verde attrezzato per il gioco e lo svago

. Aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica

- **ERP** Edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata

. Aree e attrezzature pubbliche e di uso pubblico per gli insediamenti produttivi, direzionali, alberghieri e terziari, commerciali:

- **AP** Verde e attrezzature varie

. Servizi tecnologici

- **IT/1** Impianti tecnologici comunali
- **IT/2** Impianti tecnologici comprensoriali
- **IT/3** Impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione

. Verde agricolo ambientale

Le definizioni e l'attuazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale sono stabiliti dalle Norme che accompagnano il Piano dei Servizi.

La capacità edificatoria delle fasce di rispetto (dei cimiteri, del depuratore, degli elettrodotti) può essere trasferita nella adiacente area edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità nella fascia di rispetto.

Nelle tavole grafiche che accompagnano il Piano delle Regole non sono state individuate, per non sovrapporre troppe informazioni, le aree classificate come verde agricolo ambientale.

TITOLO VIII° - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

ART. 24 - PEREQUAZIONE URBANISTICA: NORME PER RIPARTIRE TRA TUTTI I PROPRIETARI DELLE AREE RICOMPRESSE IN PIANI ATTUATIVI I DIRITTI EDIFICATORI E GLI ONERI DERIVANTI DALLA DOTAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

I diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione devono essere ripartiti tra tutti i proprietari delle aree interessate, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale.

ART. 25 - COMPENSAZIONE URBANISTICA: NORME PER FAVORIRE L'ACQUISIZIONE DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO

Alle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale subordinate all'esproprio e non disciplinate da piani attuativi è attribuita, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, una "edificabilità indiretta", quantificata come specificato ai punti seguenti.

- 1) nel caso in cui la proprietà si estenda anche su aree confinanti e/o contigue vincolate ad allargamento stradale, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria (o superficie lorda di pavimento) risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà
- 2) negli altri casi e quando non ci si avvalga della facoltà di cui al punto precedente, alle aree vincolate è attribuito un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,24 mc/mq o pari a 0,08 mq/mq; i volumi (o superfici lorde di pavimento) che ne derivano sono trasferibili su uno o più lotti inclusi nelle Aree residenziali di completamento a media densità (AC/4) e/o nelle Aree residenziali di completamento a bassa densità (AC/5) e/o nelle Aree industriali e artigianali di completamento (AC/7), anche in tempi successivi, rispettando i seguenti indici di utilizzazione dell'ambito di appartenenza: rapporto di copertura e altezza massima.

La cessione gratuita al Comune delle aree vincolate a compensazione della edificabilità indiretta, deve avvenire, con Atto notarile, prima del rilascio del permesso di costruire.

Alle aree già cedute, già utilizzate o già asservite alla data di adozione del PGT non è attribuita alcuna edificabilità indiretta; sono comunque fatti salvi gli eventuali verbali di cessione amichevole in atto.

La memoria dei trasferimenti e degli asservimenti di edificabilità è tenuta dal Comune di Ardenno nel "Registro degli asservimenti".

Qualora nel caso di mancato accordo con i proprietari l'Amministrazione Comunale proceda, con le procedure delle leggi vigenti, all'esproprio per pubblica utilità, l'edificabilità prevista dal presente articolo non viene riconosciuta.

ART. 26 - INCENTIVAZIONE URBANISTICA: NORME PER GLI INCENTIVI LEGATI AL RISPARMIO ENERGETICO

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 9 gennaio 1991, n.10, il valore limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile è quello riportato nell'Allegato "C" del D.Lgs. 192/2005, espresso in funzione della zona climatica, così come individuata all'Art.2 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al predetto valore limite, si applicano le forme di incentivazione previste dalla Legge Regionale 16 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del Territorio), come di seguito indicato:

a) nuove costruzioni (incremento volumetrico)

- una riduzione del fabbisogno energetico pari o superiore al 20 %, consente un aumento fino al 5 % della volumetria ammessa
- una riduzione del fabbisogno energetico pari o superiore al 30 %,

consente un aumento fino al 10 % della volumetria ammessa

- una riduzione del fabbisogno energetico pari o superiore al 50 %, consente un aumento fino al 15 % della volumetria ammessa

b) ristrutturazioni (riduzione degli oneri di urbanizzazione)

Viene concessa una riduzione degli oneri di urbanizzazione in termini corrispondenti alla percentuale di riduzione del fabbisogno energetico.

Gli impianti e le relative opere possono essere realizzati, se necessario, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi previsti.

Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma, il proponente deve depositare apposita documentazione a firma di tecnico abilitato che ne assume la responsabilità agli effetti di legge.

L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, provvede a quantificare e regolamentare la concessione di tale incremento.

Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare dell'incremento edificatorio non sia stato realizzato o non risulti veritiero, la maggiore volumetria (o superficie lorda di pavimento) è considerata a tutti gli effetti "variazione essenziale" e sanzionata in base alle leggi vigenti.

ART. 27 - INCENTIVAZIONE URBANISTICA: NORME PER GLI INCENTIVI LEGATI A PROCEDURE CONCORSUALI

Nel caso nelle aree di espansione e/o trasformazione urbanistica per la redazione dei Piani Attuativi si ricorra alla pratica concorsuale, finalizzata alla creazione di luoghi urbani compatibili con le esigenze di salvaguardia dei caratteri paesistici e ambientali, la capacità edificatoria prevista può essere aumentata fino al 15 %, in rapporto alla reale efficacia degli elementi progettuali proposti.

Per beneficiare dell'incremento di cui al precedente comma deve essere seguito un programma di intervento che preveda:

- predisposizione del Bando di Concorso che deve essere approvato dalla Amministrazione Comunale
- nomina della Giuria di Concorso presieduta dal Sindaco o da un suo rappresentante che deve comprendere, oltre al Presidente dell'Ordine degli

Ingegneri e dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Sondrio, almeno due esperti in materia urbanistica e ambientale, di cui la metà nominati dall'Amministrazione comunale

- valutazione e selezione dei progetti con indicazione degli elementi progettuali più significativi (tavole grafiche e norme) che devono essere obbligatoriamente recepiti nel Piano Attuativo (caratteristiche funzionali, insediative e ambientali)

L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, provvede a quantificare e regolamentare la concessione dell'incremento della capacità edificatoria.

Nel caso in fase attuativa non vengano rispettati le prescrizioni di carattere urbanistico ed ambientale, la maggiore volumetria (o superficie lorda di pavimento) è considerata a tutti gli effetti "variazione essenziale" e sanzionata ai sensi delle leggi vigenti.

TITOLO VI° - DESTINAZIONI D'USO

Art. 28 - DESTINAZIONI D'USO

Ai sensi dell'Art.51 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni (Legge per il governo del territorio) è da intendersi "destinazione d'uso" di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalla presenti norme per l'area o per l'edificio.

E' considerata principale la destinazione d'uso qualificante; è considerata complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto della legislazione vigente, salvo quelle escluse dalle presenti norme.

In accordo con l'Art.44 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni (Legge per il governo del territorio) e con le deliberazioni comunali in materia di determinazione del contributo di costruzione, il Piano delle Regole individua le funzioni di seguito elencate e descritte.

a) FUNZIONI RESIDENZIALI

Residenza principale: aree ed edifici per la prima casa, compresi gli spazi accessori e di servizio quali scale, cantine, androni, porticati, sottotetti, centrali termiche ed altri vani tecnici, autorimesse private, depositi di attrezzi e simili

Residenza temporanea: aree ed edifici per seconde case, compresi gli spazi accessori e di servizio come sopra

Residenza esistente in zona agricola ex Art.10, comma 4/a della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni (Legge per il governo del territorio): aree ed edifici esistenti in zona agricola non più adibiti all'uso originario, ma utilizzati come abitazione, individuati con speciale simbologia nelle tavole del Piano delle Regole, compresi gli spazi accessori e di servizio come sopra

b) FUNZIONI PRODUTTIVE ARTIGIANALI E INDUSTRIALI

Artigianato e industria: aree ed edifici per attività di produzione e

trasformazione di beni, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi, alloggi per i proprietari e per il personale di custodia nella percentuale del 25 % del volume progettato, fino ad un massimo di mq 120 di SIp per ciascun alloggio e ad un totale massimo di mc 800

Depositi e magazzini: aree ed edifici per attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio di merci, anche a cielo scoperto, non al servizio di ditte insediate nell'ambito

Trasformazione e vendita di prodotti agricoli: aree ed edifici per la trasformazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, quando queste attività non siano direttamente collegate alla conduzione di un fondo e non avvengano in aree specificamente destinate all'agricoltura

c) FUNZIONI DIREZIONALI, COMMERCIALI E DI SERVIZIO

Uffici direzionali: aree ed edifici per attività direzionali, attività amministrative in genere (bancarie, finanziarie e assimilabili) e di servizio alle famiglie e alle imprese, sedi di enti ed associazioni, quando siano di medie dimensioni

Uffici minori: aree ed edifici per studi professionali ed agenzie (turistiche, immobiliari, bancarie, assicurative ed assimilabili) e di servizio alle famiglie e alle imprese, quando siano di piccole dimensioni

Esercizi di vicinato: aree ed edifici per gli esercizi di vicinato di cui all'Art.6 della Legge Regionale 23 luglio 1999, n.14 per il settore del commercio

Medie strutture di vendita: aree ed edifici per le medie strutture di vendita di cui all'Art.6 della Legge Regionale 23 luglio 1999, n.14 per il settore del commercio

Pubblici esercizi: aree ed edifici destinati a bar, ristoranti, trattorie ecc., compresi i magazzini e gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici

Artigianato di servizio: aree ed edifici per le attività artigianali che non siano destinate alla produzione di merci, ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'auto (assistenza meccanica,

gommisti, carrozzieri, elettrauto, ecc.) e delle attività urbane in genere, compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi, alloggi per i proprietari e per il personale di custodia nella percentuale del 25 % del volume progettato, fino ad un massimo di mq 120 di SIp per ciascun alloggio e ad un totale massimo di mc 800

Attrezzature private per lo spettacolo, la cultura e lo sport: aree ed edifici per lo spettacolo, la ricreazione, l'istruzione, l'attività culturale, la salute e l'igiene, l'esercizio di attività sportive; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli uffici complementari, gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici

FUNZIONI TURISTICHE-ALBERGHIERE

Attività ricettive: aree ed edifici per alberghi, pensioni e locande, costituiti sia dagli spazi di soggiorno e di ritrovo, sia dagli spazi di servizio quali ristoranti, bar, cucine, lavanderie, depositi, spazi tecnici, autorimesse, alloggi per i proprietari e per il personale di custodia nella percentuale del 25 % del volume progettato, fino ad un massimo di mq 120 di SIp per ciascun alloggio e ad un totale massimo di mc 800

Attività agrituristiche: aree ed edifici collegati con le aziende agricole in attività che esercitano l'attività agriturbistica, come regolata dalla Legge Regionale n.3/1992 (Disciplina regionale dell'agriturismo e valorizzazione del territorio rurale); sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi, alloggi per i proprietari e per il personale di custodia nella percentuale del 25 % del volume progettato, fino ad un massimo di mq 120 di SIp per ciascun alloggio e ad un totale massimo di mc 800

e) FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE

Residenza connessa all'agricoltura: abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo ai sensi dell'Art.60 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e successive modifiche e integrazioni (Legge per il governo del territorio)

Allevamenti: aree, edifici e infrastrutture per l'allevamento ed il commercio di bestiame vivo quali stalle, silos ecc.

Produzione e trasformazione dei prodotti agricoli: aree, edifici e

infrastrutture per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, serre, silos e magazzini

Rimessa dei mezzi agricoli: aree, edifici e infrastrutture per il ricovero e la riparazione di macchine agricole e di altri beni strumentali, che operino per commessa o per noleggio e che, pur non essendo legate ad una singola azienda o consorzio di aziende, siano connesse con la produzione agricola della zona circostante

f) FUNZIONI DI SERVIZIO PUBBLICHE

Residenza pubblica: aree ed edifici per abitazioni pubbliche o assimilabili, come definite dal Piano dei Servizi

Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: aree per la sosta, aree ed edifici per servizi alla persona, per la cultura, lo sport ed il tempo libero, per il verde, come definiti dal Piano dei Servizi, compresi gli alloggi per il personale di custodia

Impianti tecnologici: impianti di smaltimento dei rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti di acquedotto, impianti e cabine di distribuzione dell'energia elettrica, impianti di telecomunicazione ed altri impianti, come definiti dal Piano dei Servizi

Le norme del Titolo V° delle presenti Norme relative alla struttura del Piano delle Regole indicano, per ciascun ambito territoriale o sue articolazioni, le destinazioni d'uso ammesse tra quelle classificate, le eventuali limitazioni ed altre eventuali specificità.

Con riferimento all'Art.1, comma 2, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) , nei singoli ambiti territoriali o loro articolazioni gli usi non indicati specificamente come ammessi sono vietati.

Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività che sia stata presentata; in assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.

Ai sensi dell'Art.51, comma 2, della Legge Regionale 15 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) è fatto obbligo, nel caso di cambi di destinazione d'uso di reperire, mediante atto unilaterale d'obbligo, ovvero mediante convenzione, lo standard aggiuntivo quando l'uso da introdurre comporti una variazione in aumento dello standard richiesto dalle norme vigenti rispetto all'uso dello stato di fatto.

Ai fini della verifica, da effettuarsi da parte del Comune, del fabbisogno di aree di standard aggiuntive indotto dalla nuova destinazione d'uso si applica quanto segue:

- i mutamenti di destinazione d'uso senza esecuzione di opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di standard solo quando siano finalizzati all'insediamento di esercizi commerciali non costituenti "esercizi di vicinato"; detti mutamenti devono quindi considerarsi ammissibili in base alle presenti Norme solo alla condizione che risultino risolti i problemi di dotazione di standard da essi indotti
- i mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di standard solo quando intervenga il passaggio da una all'altra delle funzioni individuate al secondo comma del presente articolo (funzioni residenziali, funzioni produttive artigianali e industriali, funzioni direzionali e commerciali, funzioni produttive agricole) e quando intervenga il passaggio, nell'ambito delle funzioni terziarie, da un'altra funzione alla funzione commerciale, finalizzato all'insediamento di esercizi commerciali non costituenti "esercizi di vicinato" di cui all'Art.6 della Legge Regionale 23 luglio 1999, n.14 per il settore del commercio

Il fabbisogno di aree di standard aggiuntive eventualmente indotto dalla nuova destinazione deve essere soddisfatto in uno dei modi seguenti:

- prioritariamente mediante il reperimento di aree di standard all'interno dell'area o dell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso
- nel caso in cui si accerti che ciò sia, in tutto o in parte, materialmente impossibile, il soddisfacimento del predetto fabbisogno può avvenire

mediante la cessione di altra area idonea, purché compresa nel territorio comunale

- in alternativa alla cessione di cui al punto precedente, il fabbisogno può essere soddisfatto pagando una somma di denaro commisurata al valore economico dell'area di standard da acquisire stabilita dal Comune

I mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

I mutamenti di destinazione d'uso, attuati con o senza l'esecuzione di opere edilizie, sono comunque consentiti solo quando siano conformi alle funzioni ammesse dalle presenti Norme per i singoli ambiti territoriali o loro articolazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso attuati senza l'esecuzione di opere edilizie che riguardino i beni culturali sono ammessi solo allorquando non siano incompatibili con il loro carattere storico, oppure tali da creare pregiudizio per la loro conservazione e integrità.

TITOLO VII°: INDICI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art. 29 - INDICI URBANISTICI

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planovolumetrica ed urbanistica degli Ambiti urbani consolidati e delle Aree destinate all'agricoltura:

St = Superficie territoriale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva delle aree, individuate con apposita perimetrazione e campite con il retino di zona, sulle quali il Piano delle Regole si attua per intervento urbanistico preventivo; comprende pertanto, oltre alle aree destinate all'edificazione vera e propria, anche quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Sa = Superficie aziendale (mq)

E' definita dalla superficie complessiva dell'azienda agricola sulla quale il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto; comprende, ai sensi del comma 4 dell'Art.2 della Legge Regionale 7 giugno 1980, n.93, tutti gli appezzamenti anche non contigui, inclusi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' definita dalla superficie dell'area sulla quale il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto; sono da escludere, ai fini del suo computo, tutti gli spazi destinati o da destinarsi ad uso pubblico, fatto salvo quanto previsto dall'Art.25 delle presenti Norme (Compensazione urbanistica).

It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' definito dal volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St; si utilizza per i Piani Attuativi d'intervento urbanistico preventivo.

Ia = Indice di fabbricabilità aziendale (mc/mq)

E' definito dal volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie aziendale Sa; si utilizza nelle zone E per permessi di costruire non preceduti da Piani Attuativi d'intervento urbanistico preventivo.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' definito dal volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf; si utilizza per permessi di costruire non preceduti da Piani Attuativi d'intervento urbanistico preventivo.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' definito dalla superficie lorda di pavimento massima, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St; si utilizza per permessi di costruire preceduti da Piani Attuativi d'intervento urbanistico preventivo.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' definito dalla superficie lorda di pavimento massima, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf; si utilizza per permessi di costruire non preceduti da Piani Attuativi d'intervento urbanistico preventivo.

Sc = Superficie coperta (mq)

E' definita dalla superficie dell'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle sole parti completamente interrato e delle parti aggettanti aperte come balconi e gronde, fino ad una sporgenza massima, rispetto al filo della facciata, di m 1,50.

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

E' definito dal rapporto tra la Superficie coperta Sc e la Superficie fondiaria Sf.

Rca = Rapporto di copertura aziendale (mq/mq)

E' definito dal rapporto tra la Superficie coperta Sc e la Superficie aziendale Sa.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' definita dalla somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura del piano o dei piani (anche interrati, seminterrati, soppalchi e sottotetti) che costituiscono l'edificio.

Nel caso dei piani interrati e seminterrati vanno computati gli spazi adibiti ad uffici, sale di riunione, locali pubblici, laboratori, magazzini di vendita o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone; vanno invece esclusi gli spazi adibiti a:

- gli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, compresi quelli di accesso e di manovra, indipendentemente dal loro carattere pertinenziale
- gli spazi destinati a cantina, deposito, taverna, *hobby*, lavanderie e locali accessori in genere

Nel caso dei piani fuori terra dalla superficie lorda di pavimento vanno esclusi:

- gli spazi privati quali passaggi pedonali, gallerie e porticati, quando siano assoggettati ad uso pubblico da apposita convenzione
- gli spazi realizzati nel corpo dell'edificio in forma di porticato, loggia, balcone, e in forma di *pilotis*, aperti almeno su due lati e comunque fino al 30 % della superficie lorda di pavimento del piano terra
- i portici, le gallerie e le tettoie addossati agli edifici, quando non sporgano più di 3 metri dagli stessi
- gli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, compresi quelli di accesso e di manovra, indipendentemente dal loro carattere pertinenziale, purchè abbiano una altezza netta interna non superiore a m 2,30
- i sottotetti che abbiano un'altezza massima interna non superiore a m 2,30

- gli spazi relativi ai volumi tecnici, come definiti in seguito

Nelle costruzioni esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole (31 luglio 2008), comprese nelle Zone di Recupero ai sensi dell'Art. 27 della Legge 05.08.1978, n.457, sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento da calcolare per l'eventuale ricostruzione le sovrastrutture di epoca recente, le logge ed i porticati murati, i vani ricavati dalla copertura di cortili, le costruzioni di carattere provvisorio, le costruzioni abusive, fatto salvo quanto previsto dai Piani di Recupero.

Sd = Superficie scoperta e drenante (%)

E' definita dal rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie inedificata anche in sottosuolo e da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e la superficie fondiaria.

Su = Superficie utile (mq)

E' definita dalla somma delle superfici del piano o dei piani che costituiscono l'edificio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio (ex DM 10 maggio 1977).

V = Volume (mc)

Ai fini del calcolo degli indici di fabbricabilità il volume delle costruzioni è definito:

- convenzionalmente, moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,00, quando l'altezza netta interna non sia superiore a m 5,00
- geometricamente, moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza reale dell'interpiano, quando l'altezza netta interna sia superiore a m 5,00

Negli interventi di demolizione e ricostruzione e di aumento "una tantum" si considera il volume geometrico fuori terra esistente alla data di adozione del PGT, con esclusione delle costruzioni accessorie esterne al sedime dell'edificio principale.

H = Altezza (m)

Ai fini del calcolo dell'altezza massima consentita, in relazione anche alle distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni antistanti, l'altezza di ciascuna parete di una costruzione si misura a partire dalla quota del terreno naturale o autorizzato, fino alla sommità della gronda o del parapetto della copertura; sui terreni in pendio l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della parete; nel caso di pareti composte da elementi di varia altezza si misura in corrispondenza dell'elemento di maggiore altezza; al di sopra dell'altezza massima fissata per ogni singolo Ambito nessun elemento di una costruzione può emergere dalla sagoma limite ideale, delimitata dall'involuppo delle rette inclinate di 30° sull'orizzonte e spiccate all'altezza massima di cui sopra alla distanza di m 1,00 dalle pareti perimetrali della costruzione stessa.

Piano interrato

Ai fini dell'esclusione dal computo della Superficie lorda di pavimento (Slp) e della Superficie coperta (Sc) e della verifica delle distanze minime dalle costruzioni, si considera interrato un piano che non sporga, in nessun punto, dal profilo del terreno naturale o autorizzato ; quando un piano interrato non sia ricavato in tutto od in parte al di sotto dell'edificio, la soletta di copertura deve essere ricoperta con uno strato di almeno 30 cm di terra vegetale coltivabile a prato ed inserito in modo adeguato nella sistemazione esterna.

Piano seminterrato

Ai fini dell'esclusione dal computo della Superficie lorda di pavimento (Slp), si considera seminterrato un piano che non sporga dal profilo del terreno naturale o autorizzato , in nessun punto, più di m 2,70.

Volumi tecnici

Ai fini dell'esclusione dal computo della Superficie lorda di pavimento (Slp), si considerano volumi tecnici:

- i vani strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnologici al servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento dell'aria, elettrico, di sollevamento, telefonico, per le telecomunicazioni, fognario, di raccolta e sgombero delle immondizie, ecc.)
- le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio,

opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio

- i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura

Si considera volume tecnico anche l'aumento di spessore di murature esterne per la realizzazione di pareti ventilate.

Art. 30 - AREE DI PERTINENZA

Le aree e le relative superfici che sono servite per il calcolo degli indici di utilizzazione costituiscono le aree di pertinenza delle costruzioni realizzate; il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Alle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT viene attribuita un'area di pertinenza in base agli indici di zona previsti dallo stesso; a tal fine, all'atto della domanda di concessione, il Responsabile dell'Area Tecnica verifica che l'area interessata non sia, in tutto o in parte, di pertinenza di costruzioni già esistenti che si intendono conservare e che non provenga da frazionamenti o passaggi di proprietà successivi all'adozione del P.R.G. approvato il 05.11.1991.

Nei disegni allegati alle domande di concessione deve sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza; le individuazioni e le indicazioni relative alle aree di pertinenza vengono fatte riportare a cura del Responsabile dell'Area Tecnica su apposito Registro con annessa planimetria che deve essere tenuto a disposizione degli interessati negli Uffici comunali.

Per le aree di pertinenza deve essere redatto apposito Atto di identificazione da registrare e trascrivere nei modi previsti dalle Leggi vigenti, a cura e spese dei titolari.

Nel caso le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dalla domanda di concessione edilizia deve

essere documentato che la proprietà delle aree così vincolate è disposta a rinunciare al proprio diritto di utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità; di tale vincolo deve essere stipulata e debitamente trascritta apposita convenzione a cura e spese dei privati.

Art. 31 - DISTANZE

1) Distanze minime tra costruzioni

Nelle Zone di Recupero ex Art. 27 della Legge 05.08.1978, n.457, per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le distanze minime tra le costruzioni non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente e prive di valore ambientale, delle logge e dei porticati murati, dei vani ricavati dalla copertura di cortili, delle costruzioni di carattere provvisorio e di quelle abusive; per gli interventi di ristrutturazione urbanistica le distanze minime tra le costruzioni, quando non indicate nei Piani di Recupero, non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

In tutte le altre zone, per le costruzioni da realizzarsi in attuazione del Piano delle Regole, è prescritta la distanza minima di m 10,00 tra pareti o parti di pareti finestrate e pareti di costruzioni antistanti.

Nei casi di pareti o parti di esse non finestrate o non direttamente prospicienti, le distanze minime di cui sopra sono ridotte a m 5,00.

2) Distanze minime delle costruzioni dalle strade destinate al traffico dei veicoli

Negli ambiti di trasformazione e nelle aree destinate a servizi pubblici la distanza minima delle costruzioni dalle strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione di quelle private a fondo cieco al servizio di singole costruzioni o di singoli insediamenti, deve essere di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00

salvo distanze maggiori indicate nelle Tavole grafiche del Piano delle Regole.

Nelle Zone di recupero ex Art.27 della Legge 05.08.1978, n.457 la distanza minima, quando non sia indicata nei Piani di Recupero, viene fissata caso per caso in relazione alle costruzioni ed agli eventuali allineamenti.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato la distanza viene fissata caso per caso in relazione alle costruzioni ed agli eventuali allineamenti preesistenti.

La distanza minima va osservata dal ciglio della strada, definito come la linea di limite della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili e le strutture di delimitazione non transitabili.

3) Distanze minime delle costruzioni dai confini di proprietà

Nelle Zone di Recupero ex Art.27 della Legge 05.08.1978, n.457, per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le distanze minime dai confini di proprietà non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente e prive di valore ambientale, delle logge e dei porticati murati, dei vani ricavati dalla copertura di cortili, delle costruzioni di carattere provvisorio e di quelle abusive; per gli interventi di ristrutturazione urbanistica le distanze minime dai confini di proprietà, quando non siano indicate dai Piani di Recupero, non possono essere inferiori a quelle stabilite dal Codice Civile.

In tutte le altre parti del territorio comunale le nuove costruzioni da realizzare in attuazione del Piano delle Regole devono osservare dai confini di proprietà la distanza minima di m 5,00.

La distanza dai confini di proprietà può essere ridotta a m 0,00 quando preesiste in confine una parete o parte di essa cieca o è intercorso un accordo con i proprietari confinanti, registrato e trascritto nei modi previsti dalle Leggi vigenti, a cura e spese dei titolari.

Negli ambiti urbani consolidati, nel caso di costruzioni erette anteriormente alla data di adozione del PGT a distanze dai confini di proprietà inferiori a quelle minime prescritte dalle presenti Norme, sono ammessi interventi di sopraelevazione di un solo piano abitabile, nei

limiti consentiti dagli indici urbanistici e dalle ulteriori prescrizioni delle presenti Norme.

Il sopralzo deve avvenire sui “fili fissi” delle pareti esistenti e, comunque, rispettando le distanze del Codice Civile.

L'intervento di sopraelevazione non può comunque prevedere l'apertura di finestre nelle pareti o porzioni di esse poste a distanza dal confine minore di m 5,00, salvo che sulla verticale delle aperture esistenti e sempre nel rispetto delle norme del Codice Civile.

La distanza tra pareti di costruzioni è definita dalla lunghezza del segmento minimo intercorrente fra le proiezioni in pianta delle stesse, misurata ortogonalmente; la distanza delle costruzioni dalle strade e dai confini di proprietà si misura nello stesso modo.

Nella verifica delle distanze si considerano anche le strutture chiuse a sbalzo, i pilastri dei porticati, tettoie e simili addossati agli edifici e tutte le strutture verticali di collegamento “a terra” di scale, terrazzi e simili.

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- i balconi, le scale aperte aggettanti e le gronde quando sporgano dal filo della parete non più di m 1,50
- le canne fumarie e di esalazione, fatto salvo quanto previsto dal Regolamento d'Igiene
- le fasce ornamentali, gli zoccoli, le piccole lesene, le cornici e gli altri elementi ornamentali
- i manufatti completamente interrati rispetto al profilo del terreno naturale

Sono ammesse distanze inferiori a quelle minime indicate nei precedenti numeri 1-2-3) del presente articolo nell'ambito dei Piani Attuativi.

TITOLO VIII°: URBANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 32 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile, ai sensi dell'Art. 31 della Legge Urbanistica integrata 17.08.1942, n°1150, un'area.

Essi sono, ai sensi dell'Art. 4 della Legge 29.09.1964, n.847 e successive modificazioni, così definiti in linea di massima:

a) Strade

Tutte le strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili

b) Spazi di sosta e di parcheggio

Tutti gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento in oggetto, indicati dall'Art.2.1 della Legge 24.03.1989, n.122 (Legge Tognoli) e dall'Art.36 delle presenti Norme

c) Fognatura

d) Rete idrica

e) Reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

f) Pubblica illuminazione

g) Spazi di verde attrezzato

Art. 33 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica e collettiva nel territorio di Ardenno.

Essi comprendono le attrezzature di livello "comunale" e "d'area" individuate come "standard" dal Piano dei Servizi, cui si rimanda.

Art. 34 - OPERE DI CARATTERE GENERALE NECESSARIE PER GLI ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI

Sono costituite dalla rete, aree ed opere, principale e relative opere accessorie della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua e della pubblica illuminazione di collegamento con le zone già urbanizzate.

Art. 35 - DOTAZIONE DI STANDARD URBANISTICI

Le iniziative edilizie intraprese sul territorio comunale devono assicurare una dotazione di standard urbanistici, sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dall'Art.9/3 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio) per la residenza, dalla L.R. 23 luglio 1999, n.14 per il settore del commercio e relativo Regolamento di attuazione e dal Piano dei Servizi, come specificato nelle Norme che accompagnano quest'ultimo, cui si rimanda.

Art. 36 - DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI

Per le nuove costruzioni è richiesta la seguente dotazione di spazi per parcheggi privati:

a) Insediamenti residenziali

La dotazione di parcheggi privati non deve essere inferiore a 1 metro quadrato ogni 2,5 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento (Slp), con il minimo di 1 posto macchina per ogni alloggio.

b) Insediamenti produttivi industriali e artigianali

La dotazione complessiva di parcheggi privati, non deve essere inferiore a 10 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata a tale funzione.

La dotazione di parcheggi privati, deve comunque comprendere almeno 1 posto macchina per ogni 20 addetti e una "area di sosta operativa", come definita in seguito, ogni 250 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento (Slp) o frazione.

c) Insediamenti direzionali, alberghieri e terziari

La dotazione complessiva di parcheggi, pubblici o di uso pubblico e privati, non deve essere inferiore a 50 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata a tale funzione.

La dotazione di parcheggi privati deve essere almeno pari alla differenza tra la dotazione complessiva richiesta e la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico effettivamente reperita (non monetizzata).

La dotazione di parcheggi privati, deve comunque comprendere almeno 1 posto macchina per ogni 5 addetti.

d) Insediamenti commerciali

La dotazione complessiva di parcheggi, pubblici o di uso pubblico e privati, non deve essere inferiore a 100 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata a tale funzione.

La dotazione di parcheggi privati deve essere almeno pari alla differenza tra la dotazione complessiva richiesta e la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico effettivamente reperita (non monetizzata).

La dotazione di parcheggi privati, deve comunque comprendere almeno 1 posto macchina per ogni negozio e una “area di sosta operativa”, come di seguito definita dalle presenti Norme, ogni 200 metri quadrati di Superficie lorda di pavimento (Slp) o frazione.

Gli spazi per parcheggi privati devono essere reperiti sia nell’ambito delle aree nelle quali il Piano delle Regole si attua per intervento edilizio diretto, ovvero all’interno della superficie fondiaria nei comparti in cui il Piano delle Regole si attua per intervento urbanistico preventivo.

Gli spazi di cui sopra possono essere ricavati all'interno della costruzione, all'esterno della stessa o promiscuamente ed in modo tale che le manovre di posteggio non siano di ostacolo o pericolo per il pubblico transito sulle strade e sugli spazi pubblici finitimi.

Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell’intervento purché esse:

- non risultino destinate a verde privato o comprese in zone soggette a vincolo preordinato all’esproprio o a servitù di uso pubblico

- siano poste ad una distanza non superiore a 150 metri di percorso pedonale dall'area oggetto dell'intervento
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata dell'edificio oggetto dell'intervento mediante atto da trasciversi nei registri immobiliari a cura dell'edificante

Nel caso di alberghi, ristoranti e bar, negozi, laboratori artigianali di servizio, uffici e abitazioni con più di 6 alloggi l'Amministrazione Comunale può imporre che i parcheggi privati o parte di essi vengano ricavati all'esterno della eventuale recinzione in margine alla sede viaria.

Negli interventi di ampliamento e sopralzo la dotazione di parcheggi privati è obbligatoria soltanto per la superficie lorda di pavimento di nuova formazione.

Negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, con o senza cambio di destinazione d'uso, l'Amministrazione Comunale può chiedere che siano riservati a parcheggio privato spazi nelle quantità massime ammesse da comprovate esigenze tecnico-costruttive, dalla situazione strutturale degli edifici e dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza.

E' comunque vietato eliminare o ridurre le superfici dei parcheggi privati esistenti, salvo che per la quantità eccedente il minimo prescritto dal presente articolo.

I parcheggi al servizio delle funzioni residenziali, terziarie e commerciali devono essere frazionabili in posti macchina che non possono avere dimensioni inferiori a m 5,00x2,50 (autovettura); la congruità degli spazi di manovra deve essere dimostrata graficamente, nei disegni di progetto.

I parcheggi al servizio delle funzioni industriali e artigianali devono essere frazionabili in "posti macchina" che non possono avere dimensioni inferiori a m 12,00x4,00 (autocarro) e/o a m 20,00x4,00 (autoarticolato) e/o m 5,00x3,00 (furgone); la congruità dei posti macchina e degli spazi di manovra deve essere dimostrata graficamente nei disegni di progetto.

Quando è richiesta anche una "area di sosta operativa" destinata alle operazioni di carico e scarico, questa non può avere dimensioni inferiori a m 8,00x3,50.

Deve sempre essere fatta salva l'osservanza dell'Art.2.1 della Legge 24.03.1989, n.122 (Legge Tognoli), di cui deve darsi dimostrazione numerica.

Ai fini della verifica dell'Art.2.1 della Legge 24.03.1989, n.122 (Legge Tognoli), il volume delle costruzioni è definito, convenzionalmente, moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (Slp) per un'altezza virtuale dell'interpiano di m 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva.

TITOLO IX: NORME DI CARATTERE GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO

Art. 37 - Campo di applicazione

I processi di trasformazione del territorio sono soggetti, sia per quanto riguarda l'attività urbanistica che per l'uso del suolo, a quanto indicato nell'elaborato dello Studio geologico "Note illustrative della carta della fattibilità geologica e norme geologiche", contenente le prescrizioni per le aree rappresentate nella carta della fattibilità geologica e nella carta dei dissesti con legenda uniformata a quella del PAI.

Le Tavole CARTA DI SINTESI 1:5.000, CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E CLASSI DI FATTIBILITÀ 1:2.000), CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO E CLASSI DI FATTIBILITÀ 1:10.000), CARTA DEL DISSESTO CON LEGENDA UNIFORMATA PAI 1:10.000) e CARTA DEI VINCOLI 1:2.000 allegate allo studio suddetto individuano con apposita simbologia le aree all'interno delle quali, in aggiunta e/o integrazione delle prescrizioni urbanistiche ed ambientali, vengono specificati gli ulteriori vincoli o le precauzioni da osservare all'atto dei singoli interventi edilizi.

Tali aree non costituiscono ambiti urbanistici autonomi, ma si sovrappongono a quelli già individuati dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, specificandone ulteriormente i contenuti in merito alle particolari condizioni geotecniche e idrogeologiche.

Art. 38 - DOCUMENTAZIONE GEOLOGICO-GEOTECNICA A CORREDO DELLE PRATICHE EDILIZIE

Il D.M. 14 gennaio 2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni" definisce alla sez. "B5" due tipi fondamentali di relazioni che debbono corredare gli elaborati progettuali:

a) *Relazione geologica* prescritta per le sezioni E (Manufatti in materiali sciolti), F (Gallerie e manufatti sotterranei), G (Stabilità dei pendii naturali e dei fronti di scavo), H (Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree), I (Discariche e colmate), L (Emungimenti di falde idriche), M (Consolidamento dei terreni) dello stesso D.M.; essa deve comprendere ed illustrare :

- la situazione litostratigrafica locale con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e degradabilità
- i lineamenti geomorfologici della zona e i processi morfogenetici in atto e/o potenziali
- lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea e, nei casi richiesti (insediamenti insalubri, perforazione di pozzi idrici), le condizioni di vulnerabilità dell'acquifero.

b) *Relazione geotecnica* prescritta per tutti gli interventi compresi nel citato D.M. 14 gennaio 2008, secondo le modalità indicate nella sezione B del decreto stesso; essa deve comprendere ed illustrare :

- la localizzazione dell'area interessata, mediante planimetria con l'ubicazione delle eventuali indagini e prove eseguite direttamente e/o di carattere storico e di esperienza locale
- i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in situ e di laboratorio, nonché le tecniche adottate
- la scelta dei parametri geotecnici di progetto riferiti alle caratteristiche della costruenda opera, dimensionamento del manufatto, risultati dei calcoli geotecnici, conclusioni tecniche, procedimenti costruttivi e controlli, il tutto corredato dai necessari elaborati grafici
- il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la successiva fase esecutiva

La caratterizzazione geotecnica e la ricostruzione geologica (quando necessaria) devono essere reciprocamente coerenti e fare riferimento l'una all'altra.

Ogni intervento edificatorio, ad esclusione di quelli di "modesta dimensione", che non incidono sulla stabilità del complesso terreno-struttura, dovrà essere corredato da una specifica indagine geotecnica nel rispetto della normativa vigente (D.M. 14 gennaio 2008), che definisca con precisione le caratteristiche del substrato, attraverso l'analisi della portanza e il calcolo dei cedimenti, anche al fine di stabilire la densità edificatoria massima ammissibile, le tipologie edilizie e di fondazione compatibili, nonché le prescrizioni esecutive a cui dovrà essere assoggettata l'edificazione, al fine di garantire nel tempo la stabilità del

complesso terreno-struttura.

Art. 39 - ZONE SOGGETTE A VINCOLO IDRO-GEOLOGICO

Comprendono le aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi dell'Art.1 e seguenti del Regio Decreto 30.12.1923, n.326, per le quali si applicano anche i disposti di cui all' Art.5 della Legge Regionale 28 ottobre 2004, n.27 “Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale”.

Il limite del vincolo idrogeologico è indicato sulla Tavola 1 (CARTA DI SINTESI 1:5.000), allegata allo “STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE EX L.R.02.11.1997” redatto dal Dott. Geol. Peppino Volpatti a corredo del PGT.

TITOLO X° - NORME PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

ART. 40 - NORME PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

1) Riferimenti legislativi

L'insediamento delle attività commerciali all'interno del territorio comunale è disciplinato dal Decreto Legislativo 31.03.1998, n.114, dalla L.R. 23.07.1999, n.14 e dal Regolamento di attuazione della stessa, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.308 del 07.07.2000.

2) Ripartizione del territorio comunale

Ai fini della realizzazione di strutture commerciali, il territorio comunale è ripartito in:

- ambiti urbani consolidati
- ambiti di trasformazione urbana
- ambiti extraurbani

Gli ambiti urbani consolidati coincidono con quelli individuati dal Piano delle Regole.

Gli ambiti extraurbani comprendono gli spazi prevalentemente ineditati, esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione.

3) Classificazione delle strutture commerciali

Le strutture commerciali sono classificate come:

- esercizi di vicinato, quando abbiano una superficie di vendita minore di 150 mq
- medie strutture di vendita, quando abbiano una superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e minore di 1.500 mq
- grandi strutture di vendita, quando abbiano una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita
- centri commerciali, quando si tratti di medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a

destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti

4) Definizione della superficie di vendita

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

4) Insediamento delle strutture commerciali nel territorio comunale

In accordo con la legislazione precedentemente richiamata, le Norme che accompagnano il Piano delle Regole indicano invece le modalità per l'insediamento negli Ambiti urbani consolidati e negli Ambiti extraurbani.

TITOLO XI° : INTERVENTI DI EDILIZIA BIOCLIMATICA O FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E IDRICI

Art. 41 – DISPOSIZIONI GENERALI

La progettazione e la costruzione degli interventi edilizi, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso ristrutturazioni, deve essere finalizzata alla diminuzione delle interferenze con l'ambiente circostante e al contenimento dei consumi energetici e di acqua potabile, in coerenza con i criteri e gli indirizzi della Regione Lombardia.

Fino all'approvazione di una disciplina regionale definitiva e organica in materia, si applicano gli indirizzi ed i criteri di cui ai seguenti articoli.

Art. 42 – VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Per gli edifici di proprietà pubblica e di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso, per limitare l'emissione di CO₂ e di altre sostanze inquinanti o nocive per l'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, il fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, deve essere fatto, possibilmente, ricorso alla valorizzazione delle fonti rinnovabili di energia o assimilate.

Le prescrizioni ed i suggerimenti indicati negli articoli seguenti, si applicano alle nuove costruzioni e agli edifici esistenti, in caso di rifacimento degli impianti e/o ampliamenti, ristrutturazioni.

Orientamento degli edifici

Gli edifici di nuova costruzione devono essere preferibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 22,5° e le interdistanze tra edifici contigui devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate; questo requisito si ritiene soddisfatto se la superficie dei vetri dei serramenti esposte al sole il 21/12 è pari almeno al 70 % di quella fuori terra dell'edificio.

Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere preferibilmente esposti a sud-est, sud e sud-ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole.

Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (corridoi, ripostigli, lavanderie, box e simili) devono essere disposti, preferibilmente, lungo il lato nord e servire da cuscinetto tra il fronte freddo e gli spazi più utilizzati.

Le aperture di maggiori dimensioni devono essere collocate da sud-est a sud-ovest.

Installazione di impianti solari termici

Per la produzione di acqua calda per usi sanitari, si suggerisce l'installazione di impianti a pannelli solari termici.

L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti devono essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico almeno pari al 50 %.

I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest, in funzione dello spazio disponibile, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per gli immobili e le zone sottoposte a vincoli.

In tutti gli ambiti del territorio comunale l'installazione deve essere fatta osservando le seguenti indicazioni di carattere ambientale:

- gli impianti a pannelli solari termici devono essere integrati nei parapetti delle logge e dei balconi e/o adagiati in adiacenza alla copertura inclinata o meglio integrati in essa; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici
- nel caso di coperture piane i pannelli possono essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purchè non siano visibili dal piano stradale e dall'ambiente sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi, se disposti su più file.

Nei nuclei di antica formazione l'installazione degli impianti solari

termici deve essere attentamente valutata, in funzione delle modalità d'intervento ammesse per ogni singolo edificio.

L'inserimento nei tetti tradizionali deve rispettare al massimo le falde coperte con lastre di pietra (piode "selvatiche") e deve interessare superfici molto limitate.

Impiego di macchine frigorifere

Per la refrigerazione dell'acqua negli impianti di condizionamento estivo è suggerito l'impiego di macchine frigorifere ad assorbimento alimentate a gas o ad acqua fredda.

Installazione di impianti solari fotovoltaici

E' suggerita l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica.

Si suggerisce di dimensionare l'impianto in modo da coprire il fabbisogno di energia elettrica delle aree comuni condominiali, escluso l'ascensore.

Art. 43 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEL PERIODO INVERNALE

1) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI NEL PERIODO INVERNALE AD USO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

Contabilizzazione dei consumi energetici

Negli edifici di nuova costruzione per i quali sia prevista l'installazione di caldaia centralizzata e per quelli esistenti, nel caso di sostituzione della caldaia centralizzata, devono essere installati sistemi di contabilizzazione del calore utilizzato per il riscaldamento invernale per ogni singola unità immobiliare, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

I sistemi di contabilizzazione individuali devono essere installati, possibilmente, anche negli edifici esistenti, nei seguenti casi:

- rifacimento della rete di distribuzione del calore
- interventi consistenti di ridefinizione del distributivo interno e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale

Per ogni unità immobiliare deve essere, possibilmente, attuato, anche attraverso la contabilizzazione individuale, il monitoraggio del consumo specifico per riscaldamento ambiente che deve essere mantenuto, indicativamente, entro i seguenti limiti:

- nuove costruzioni minore o uguale a 60 kWh/mq anno
- ristrutturazioni minore o uguale a 65 kWh/mq anno
- edifici esistenti minore o uguale a 70 kWh/mq anno

Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

In tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento, è obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, ecc..)

Per gli edifici esistenti è consigliata l'installazione dei dispositivi succitati.

In caso di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti, l'installazione dei medesimi dispositivi è obbligatoria nei seguenti casi:

- interventi di manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento
- rifacimento della rete di distribuzione del calore
- interventi consistenti di ridefinizione del distributivo interno e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale

In ogni caso è obbligatoria la collocazione di valvole termostatiche ai radiatori esistenti, qualora nei singoli locali non siano già installati termostati ambiente.

Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore deve risultare sensibile a variazioni di temperatura di 1 °C e presentare un tempo

di risposta Tr minore o uguale a 1 minuto.

Incentivazioni per il contenimento del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per il riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

Per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni totali e per gli ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previsti dalla Legge 9 gennaio 1991, n.10, il valore limite per il fabbisogno annuo di energia primaria per metro quadrato di superficie utile è quello riportato nell'Allegato C del D.Lgs. 192/2005, espresso in funzione della zona climatica, così come individuata all'Art.2 del D.P.R. 26 agosto 1993, n.412 e successive modifiche e integrazioni.

In caso di riduzione del fabbisogno energetico specifico rispetto al predetto valore limite, si applicano le forme di incentivazione previste dalla Legge Regionale 16 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del Territorio), come specificato nelle Norme.

2) CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI AD USO DI ILLUMINAZIONE E LOTTA ALL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Le nuove installazioni di impianti di illuminazione pubblica, l'adeguamento, la manutenzione e/o sostituzione degli impianti di illuminazione pubblica esistenti devono fare riferimento al Piano di illuminazione di cui alla lettera c) del comma 1 dell'Art.1-bis della Legge Regionale 27 marzo 2000,, n.17.

Tutti gli impianti di illuminazione esterna devono essere realizzati in conformità ai criteri di antinquinamento luminoso individuati nella legge regionale richiamata al comma precedente, successivamente integrata con la Legge Regionale 21 dicembre 2004, n.38.

Art. 44 – CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI

Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

In tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti nel caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile, è obbligatoria la

contabilizzazione individuale dei consumi, così da garantire che i costi di approvvigionamento vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o affittuario, favorendo comportamenti corretti.

La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici, regolarmente omologati CE (Art.25 D.Lgs. 11 maggio 1999, n152).

Con l'uso dei contatori individuali deve essere attuato, possibilmente, il monitoraggio del consumo di acqua potabile che deve attestarsi, normalmente entro i limiti di 20/40 metri cubi anno per persona.

Installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

In tutti gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti nel caso di rifacimento dei servizi igienici, devono essere installati dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico, in base alle esigenze specifiche.

Devono pertanto essere installate cassette di scarico dotate di "acqua-stop" o di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: l'uno compreso, indicativamente, tra 7 e 12 litri e l'altro compreso, sempre indicativamente, tra 5 e 7 litri.

Utilizzo delle acque meteoriche

Per gli edifici residenziali di nuova costruzione e per quelli di ristrutturazione, nel caso quest'ultima preveda opere esterne e l'immobile sia dotato di verde pertinenziale, è obbligatorio l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi carrabili e pedonali, per il lavaggio delle auto.

L'utilizzo delle acque meteoriche è consigliato per le cassette di scarico dei WC, a ciò predisposte, e per usi tecnologici relativi a sistemi di climatizzazione passiva/attiva e simili.

In questi casi deve essere previsto un doppio impianto con l'utilizzo anche di acqua di rete, per garantire la continuità dell'erogazione.

Art. 45 – UTILIZZO DI MATERIALI BIO-ECO-COMPATIBILI

I materiali utilizzati nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere bio-eco-compatibili: tale requisito si intende soddisfatto se almeno 7 prodotti sui 12 dell'elenco sottoriportato sono costituiti da materiali naturali, privi di fibre minerali libere cancerogene e di sostanze che rilascino composti organici volatili (COV) tossici per l'uomo.

La naturalità dei materiali deve essere dimostrata attraverso la consegna di schede o equivalente documentazione.

Elenco dei materiali:

1. Leganti e colle cementizie
2. Laterizi
3. Superfici trasparenti
4. Malte e calcestruzzi
5. Manufatti in cemento
6. Legname da costruzione
7. Colori, vernici e impregnanti in ambienti confinati
8. Griglie di aerazione
9. Impianto di riscaldamento (tubi di A/R)
10. Isolanti termici ed acustici
11. Serramenti esterni ed interni
12. Pavimenti e rivestimenti

I metalli ed il vetro sono considerati naturali; il legname da costruzione è considerato naturale se certificato almeno FISC (Forest Stewardship Council); per il sughero è sufficiente che sia di provenienza italiana; per le vernici è sufficiente esibire l'autocertificazione delle Ditte produttrici con la quale si attesti la biocompatibilità del prodotto ottenuta attraverso il basso impatto ambientale del processo di produzione, la non tossicità e pericolosità per inalazione e perchi liusa, la non dannosità anche in fase di smaltimento per l'assenza di solventi di derivazione petrolchimica, resine acriliche, viniliche, alchiliche e biocidi.

Fermo restando tali principi generali, nella scelta dei materiali deve essere privilegiata la riciclabilità ed il possibile riuso.

Al fine di ridurre l'impatto ambientale dei trasporti e promuovere l'economia locale, tra i 12 materiali dell'elenco sopra riportato si consiglia di sceglierne almeno 10 che siano prodotti e distribuiti in località ubicate entro un raggio di 150 chilometri e di impiegare mano d'opera locale entro un raggio di 75 Km; per il legno e il sughero è ammessa la produzione e

distribuzione oltre i 150 chilometri se risultano certificati almeno FSC il primo e di provenienza italiana il secondo.

TITOLO XII°: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 46 - RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI: ESCLUSIONI

In applicazione dell'Art.61/1 quinquies della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il Governo del territorio, sono esclusi dall'applicazione della Legge Regionale 15 luglio 1996, n.15 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) le parti del territorio comunale, nonché le tipologie di edifici seguenti:

- edifici di interesse storico-ambientale e/o comunque ricompresi entro il “Centro storico di Ardenno” (AC/1) e i “Nuclei di antica formazione delle contrade e delle Frazioni” (AC/2), salvo quanto eventualmente disposto dai piani attuativi
- edifici in aree agricole AA1, AA2, AA3, AA4

Art. 47 - ATTREZZATURE E IMPIANTI ENEL

Le cabine secondarie di trasformazione sono da intendersi opere di urbanizzazione primaria e pertanto non sono assoggettate ai vincoli di distanza dai confini e, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposte ai limiti volumetrici dei vari ambiti.

Nei Piani Attuativi devono essere predisposte le canalizzazioni sotterranee per le condutture elettriche, previo accordo con gli uffici zonali dell'ENEL, a cura e spese dei soggetti interessati.

E' consentita la costruzione di linee elettriche e relative pertinenze con la conseguente occupazione di aree e la possibilità di effettuare il taglio di piante, nei limiti consentiti dalle Leggi vigenti.