



# CITTA' DI TIRANO

Prov. di SONDRIO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### AI SENSI DELLA L.R. 12/2005

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N°4 DEL 14.03.2012 A FIRMA DEL SEGRETARIO

ADOZIONE CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE:	N° 30	del 22.09.2011
PUBBLICAZIONE AI SENSI DI LEGGE:	dal 14.10.2011	al 19.12.2011
TERMINE ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI SCADUTO IL:	19.12.2011	-----
OSSERVAZIONI ESAMINATE CON DELIBERAZIONE DEL C.C.:	N° 4	del 14.03.2012
APPROVATO CON DELIBERA C.C.	N° 4	del 14.03.2012

**Arch. DARIO BENETTI**

Studio Tecnico di Architettura ed Urbanistica  
Via Maffei, 1 – 23100 Sondrio  
tel.0342/514759–fax.0342/511054-E-mail: [dabenett@tin.it](mailto:dabenett@tin.it)

**Arch. MAURO DE GIOVANNI**

**Ing. VIRGILIO SCALCO**  
Via Nazionale, 123 – 23030 Villa di Tirano (So)  
tel.0342/703098 –fax.0342/704290 - E-mail: [info@degiovanniscalco.it](mailto:info@degiovanniscalco.it)

Geologo : Dott.Patti Giuseppe–OGL 1277– via XX settembre,53 23037 Tirano– tel.0342/710365 - E-mail: [giuseppe.geologo.patti@gmail.com](mailto:giuseppe.geologo.patti@gmail.com)  
Naturalisti: Dott. Mariagrazia Cicardi, Dott. Federica Gironi, Dott. Francesca Mogavero  
Altri collaboratori: Dott. Gianni Menicatti

## PIANO DELLE REGOLE

(Legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 N° 12, art. 10)

Tavola:  
**PRN**

## NORME TECNICHE ATTUAZIONE

Scala: 1 :

Data: Febbraio 2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

# PGT TIRANO

## PIANO DELLE REGOLE

### Norme tecniche di attuazione

#### Sommario

<b>TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
ART. 1 CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	6
ART. 2 DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICO EDILIZI.....	7
ART. 3 MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI.....	9
ART. 4 PARCHEGGI.....	10
ART. 5 DESTINAZIONI D'USO.....	11
Art. 5.1 Destinazioni d'uso generali per gli ambiti residenziali.....	11
Art. 5.2 Destinazioni d'uso generali per gli ambiti produttivi.....	12
ART. 5.3 Mutamenti di destinazioni d'uso.....	12
ART. 6 DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI.....	13
ART. 7 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.G.T.....	13
ART. 8 DEROGHE.....	13
ART. 9 OPERE PUBBLICHE.....	13
<b>TITOLO 2 - NORME CON PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....</b>	<b>14</b>
ART. 10 PRINCIPI.....	14
ART. 11 DISPOSIZIONI GENERALI.....	14
ART. 12 ELABORATI DEL PGT CON VALENZA PAESAGGISTICA.....	14
ART. 13 IDENTIFICAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI.....	15
ART. 14 INDIVIDUAZIONE DI AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO.....	15
<b>CAPO 2 AMBITI A VALENZA AMBIENTALE ED ECCELLENZE TERRITORIALI.....</b>	<b>16</b>
ART. 15 AREE CON VINCOLI SOVRAORDINATI.....	16
Art.15.1 Aree di elevata naturalità vincolate ai sensi dell'art.1 ter della L. 431/1985, D.G.R. 4/3859/1985 e art. 17 del Piano del Paesaggio Lombardo.....	16
Art. 15.2 Aree di particolare interesse naturalistico siti di importanza comunitaria (SIC).....	17
ART. 16 PERCORSI PER LA MOBILITÀ DI INTERESSE PAESAGGISTICO.....	19
Art.16.1 Viabilità storica e di interesse paesaggistico: strade, mulattiere e sentieri.....	19
Art. 16.2 Tratti di strade panoramiche.....	20
Art.16.3 Itinerari di interesse paesaggistico e turistico.....	20
Art.16.4 Sentieri di interesse provinciale e regionale.....	20
Art.16.5 Ferrovia Retica.....	21

ART. 17	VARCHI O CORRIDOI PAESAGGISTICO AMBIENTALI .....	21
ART. 18	AREE DI NATURALITA' FLUVIALE.....	22
ART. 19	VISTE ATTIVE STATICHE E DINAMICHE DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA (PTCP ART. 14) ..	22
ART. 20	VISTE PASSIVE DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA- (PTCP ART. 14).....	23
ART. 21	AREA DEL TERRAZZAMENTO .....	25
ART. 22	VIGNETI.....	26
ART. 23	CASTAGNETI.....	27
ART. 24	FRUTTETI.....	28
ART. 25	CONOIDI DI DEIEZIONE DI VALORE AMBIENTALE.....	28
ART. 26	MAGGENGHI.....	29
ART. 27	PRATERIE E SPAZI APERTI DI TRIVIGNO .....	31
ART. 28	AREE CONNETTIVE.....	32
	<i>Art. 28.1 Aree connettive e spazi aperti di valore ambientale.....</i>	32
	<i>Art. 28.2 Aree boschive di connessione.....</i>	32
<b>CAPO 3 NORMATIVE DI DETTAGLIO.....</b>		<b>32</b>
ART. 29	GIARDINI E VERDE PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO.....	32
ART. 30	LUOGHI DELLA MEMORIA .....	33
ART. 31	ALBERI MONUMENTALI.....	34
ART. 32	ELEMENTI PECULIARI DEL PAESAGGIO ANTROPICO DI TIRANO.....	35
ART. 33	ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE.....	35
ART. 34	AREE SOGGETTE A MITIGAZIONE, MASCHERAMENTO E AD INTERVENTI DI COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA .....	35
ART. 35	CARTELLONISTICA E CARTELLONISTICA STRADALE .....	36
ART. 36	DISPOSIZIONI FINALIZZATE AL RISPARMIO ED AL RIUTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE.....	36
ART. 37	NORME PAESAGGISTICHE GENERALI PER GLI AMBITI ESTERNI AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	37
	<i>Art. 37.1 Norme paesaggistiche specifiche per gli ambiti interni al SIC .....</i>	39
ART. 38	PIANI ATTUATIVI SOGGETTI A SPECIFICHE PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE .....	39
ART. 39	VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO.....	40
<b>CAPO 4 RETE ECOLOGICA .....</b>		<b>40</b>
ART. 40	RETE ECOLOGICA .....	40
	<i>Art. 40.1 Corridoi ecologici PTCP.....</i>	40
	<i>Art. 40.2 Corridoi regionali D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 .....</i>	40
<b>CAPO 5 LE UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO.....</b>		<b>40</b>
ART. 41	MACROUNITA' E UNITA' PAESAGGISTICHE .....	40
ART. 42	AMBITI PAESAGGISTICI DI LIVELLO COMUNALE: (AREE DI VALORE PAESAGGISTICO- AMBIENTALE ED ECOLOGICO).....	43
ART. 43	AMBITO CASTAGNETO-FRUTTETI-VIGNETI VERSANTE OROBICO .....	43
ART. 44	AMBITO TERRAZZAMENTI VERSANTE RETICO.....	44
ART. 45	AMBITO CASTAGNETO-TERRAZZAMENTI-VERSANTE RETICO: S.ROCCO E NASEN.....	44
ART. 46	ALPE TRIVIGNO .....	44

<b>CAPO 6 - ELEMENTI E FATTORI DI COMPROMISSIONE DEL PAESAGGIO.....</b>	<b>45</b>
ART. 47 INQUINAMENTO AMBIENTALE.....	45
Art. 47.1 <i>Inquinamento acustico e paesaggio sonoro</i> .....	45
Art. 47.2 <i>Inquinamento da radon</i> .....	45
Art. 47.3 <i>Inquinamento luminoso</i> .....	45
Art. 47.4 <i>Inquinamento di aria suolo e sottosuolo</i> .....	45
Art. 48 ELETTRODOTTI, ANTENNE DI TELECOMUNICAZIONI.....	46
Art. 49 PANNELLI FOTOVOLTAICI, COLLETTORI SOLARI, PALE EOLICHE.....	47
Art. 50 ROGGE .....	47
<b>CAPO 7 - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE CONNESSI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>48</b>
Art. 51 AREA AMBIENTALE LUNGO IL TORRENTE POSCHIAVINO.....	48
Art. 52 AREA SPORTIVO-AMBIENTALE LUNGO IL FIUME ADDA .....	48
<b>TITOLO 3 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI.....</b>	<b>49</b>
<b>CAPO 1 CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>49</b>
ART. 53 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE .....	49
<b>CAPO 2 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....</b>	<b>50</b>
ART. 54 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	50
ART. 55 NUCLEI STORICI.....	51
Art. 55.1 <i>I nuclei di antica formazione (ex zone A)</i> .....	52
Art. 55.2 <i>Nuclei di antica formazione di nuova individuazione</i> .....	52
Art. 55.3 <i>L'Edilizia sparsa storica</i> .....	53
Art. 55.4 <i>Edifici presenti nel catasto 1840-50</i> .....	54
ART. 56 TESSUTO CONSOLIDATO AD ASSETTO MODIFICABILE – AMBITI R1, R2 ED R3 -.....	54
Art. 56.1 <i>Perequazione ed Incentivi volumetrici</i> .....	55
Art. 56.2 <i>Perequazione</i> .....	55
Art. 56.3 <i>Incentivi volumetrici per il risparmio energetico</i> .....	56
Art. 56.4 <i>Incentivi volumetrici per la ricettività</i> .....	56
Art. 57 TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO .....	56
Art. 57.1 <i>Tessuto urbano di completamento centrale</i> .....	56
Art. 57.1.1 <i>Perequazione ed Incentivi volumetrici</i> .....	57
Art. 57.1.2 <i>Perequazione</i> .....	57
Art. 57.1.3 <i>Incentivi volumetrici per il risparmio energetico</i> .....	57
Art. 57.1.4 <i>Incentivi volumetrici per la ricettività</i> .....	58
Art. 57.2 <i>Tessuto urbano di completamento di versante</i> .....	58
Art. 57.3 <i>Perequazione nel tessuto urbano di completamento di versante</i> .....	58
Art 57.3.1 <i>Trivigno</i> .....	58
Art 57.3.2 <i>Cabrella, Piscina, Canali</i> .....	59
Art. 57.4 <i>Piano attuativo completato</i> .....	59
Art. 57.5 <i>Aree soggette a preventivo piano attuativo (PA)</i> .....	60
Art. 57.6 <i>Aree soggette a PII</i> .....	60
ART. 58 CRITICITÀ .....	60
Art.58.1 <i>Ambiti sparsi in aree di frangia</i> .....	60

Art.58.2	<i>Aree con fattori di criticità</i> .....	61
ART. 59	AREE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC) .....	62
ART. 60	AMBITI ARTIGIANALI INDUSTRIALI .....	64
Art. 60.1	<i>Generalità</i> .....	64
Art. 60.2	<i>ambito artigianale industriale 1</i> .....	65
Art. 60.3	<i>Ambito artigianale industriale 2</i> .....	65
Art. 60.4	<i>Ambito industriale dismesso da recuperare</i> .....	66
Art. 60.5	<i>Ambito industriale sottoposto a pianificazione attuativa</i> .....	66
ART. 61	AMBITO ARTIGIANALE “CANTINA VINICOLA” .....	67
ART. 62	VERDE PRIVATO E/O SPAZI SIGNIFICATIVI DA PRESERVARE .....	67
ART. 63	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	67
<b>CAPO 3 AMBITI AGRICOLI.....</b>		<b>67</b>
ART. 64	GENERALITÀ.....	67
ART. 65	AREE AGRICOLE A1 ED A2.....	69
<b>CAPO 4 AMBITI DESTINATI ALLA VIABILITA’ E FASCE DI RISPETTO DIVERSE.....</b>		<b>70</b>
ART. 66	AMBITI PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO .....	70
Art. 66.1	<i>Infrastrutture stradali e ferroviarie di interesse sovracomunale</i> .....	70
Art. 66.2	<i>Aree per la viabilità di interesse comunale</i> .....	70
Art. 66.3	<i>Aree ferroviarie</i> .....	71
Art. 66.4	<i>Fasce di rispetto</i> .....	71
<b>CAPO 5 RETI TECNOLOGICHE.....</b>		<b>72</b>
ART. 67	CABINE E LINEE ELETTRICHE .....	72
<b>TITOLO 4 - NORME SPECIFICHE .....</b>		<b>74</b>
<b>CAPO 1 NORME SULLE ATTIVITÀ COMMERCIALI .....</b>		<b>74</b>
ART. 68	AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI .....	74
Art. 68.1	<i>Generalità’</i> .....	74
Art. 68.2	<i>Definizione della superficie di vendita</i> .....	74
Art. 68.3	<i>Definizione delle tipologie distributive.....</i>	75
ART. 69	LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	75
Art. 69.1	<i>Aree del territorio comunale in cui non è possibile in assoluto l’insediamento di MSV e GSV</i> 75	
Art. 69.2	<i>Zone del territorio comunale in cui è possibile l’insediamento di strutture di vendita e loro limitazione.....</i>	76
Art. 69.3	<i>Strutture di vendita esistenti.....</i>	76
ART. 70	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	77
Art. 70.1	<i>Convenzionamento</i> .....	77
ART. 71	VALUTAZIONE DELL’IMPATTO COMPLESSIVO.....	77
ART. 72	DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO .....	79
ART. 73	CORRELAZIONE TRA PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI E PROCEDURE AUTORIZZATIVE COMMERCIALI .....	79

<b>CAPO 2 COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA .....</b>	<b>80</b>
ART. 74 GENERALITÀ.....	80
ART. 75 PRESCRIZIONI PER LE CLASSI E SOTTOCLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA .....	80
<i>Art. 75.1 Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni .....</i>	<i>80</i>
<i>Art. 75.2 Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni .....</i>	<i>80</i>
<i>Art. 75.3 Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni .....</i>	<i>81</i>
<i>Art. 75.4 Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni .....</i>	<i>85</i>
<b>CAPO 3 DISPOSIZIONI VARIE.....</b>	<b>87</b>
ART. 76 NORME E DISPOSIZIONI ULTERIORI.....	87
<i>Art. 76.1 Norme per la realizzazione di attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione .....</i>	<i>87</i>
<i>Art. 76.2 Localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile .....</i>	<i>88</i>
<i>Art. 76.3 Accessori .....</i>	<i>88</i>
<b>ALLEGATO B - NORMATIVA TIPOLOGICA PER LE AREE DEFINITE MAGGENGO.....</b>	<b>90</b>
<b>ALLEGATO C – SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI (PA) .....</b>	<b>96</b>
<b>ALLEGATO D – SCHEDE DEGLI AMBITI DI CRITICITA’ .....</b>	<b>97</b>

# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

## **ART. 1    CONTENUTI ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole (PR) disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi di sviluppo complessivo definiti dal Documento di Piano assicurando la compatibilità e -ove necessario- la conformità con gli indirizzi della pianificazione provinciale e regionale. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05 il Piano delle Regole disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano e che si attuano secondo criteri dettati direttamente dal Documento di Piano stesso.

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

- PRN - Norme Tecniche di Attuazione
- Allegato A - Schede dei nuclei di antica formazione di nuova individuazione ed edilizia sparsa storica
- Tavole PR1 - Disciplina del tessuto urbano consolidato; disciplina del territorio comunale
- Tavole PR2 - Nuclei di antica formazione e individuazione delle aree di notevole interesse pubblico
- Tavole PR3 - Vincoli e aree di rispetto (relativa in parte anche ad aree disciplinate dal PS e dal DP)
- Tavole PR4 - Carta della sensibilità paesaggistica
- Tavole PR5 - Carta del paesaggio
- Tavole PR6 - Viabilità storica
- Tavole PR7 - Rete ecologica e unità di paesaggio
- Tavole PR8 - Edifici non più adibiti ad uso agricolo
- Tavole PR9 - Localizzazione unità commerciali
- Tavole PR 10- Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT – Carta di Sintesi
- Tavola PR11- Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT – Carta dei vincoli
- Tavola PR12 Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT – Quadro del dissesto
- Tavole PR 13- Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT – Carta della fattibilità
- Tavole PR 14- Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT – Carta della pericolosità

Le tavole dalla PR1 alla PR14 sono estese a tutto il territorio comunale e sono suddivise in settori a seconda della scala richiesta.

Contiene inoltre, il piano di zonizzazione acustica comunale ed il piano di illuminazione pubblica.

Si considera parte integrante del presente Piano delle Regole la "variante del P.R.G. vigente" inerente le zone storiche A con tutti i suoi allegati.

E dai seguenti elaborativi conoscitivi:

- PRR - relazione illustrativa

## **ART. 2    DEFINIZIONI ED INDICI URBANISTICO EDILIZI**

Si definiscono di seguito i principali indicatori urbanistici semplici e composti utilizzati nel PR:

1. **St** (Superficie territoriale)  
Rappresenta la misura di un'area a destinazione omogenea di zona, comprensiva di tutte le parti da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. **Sf** (Superficie fondiaria)  
Rappresenta la misura dell'area edificabile a destinazione omogenea di zona, comprese eventuali parti soggette a vincolo "non aedificandi" ed escluse le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. **Sm** (Superficie minima di intervento)  
È l'area minima necessaria per l'intervento edilizio diretto (nel qual caso Sm indica l'area minima del lotto edificabile), o per l'intervento urbanistico preventivo (nel qual caso Sm indica l'area della minima unità urbanistica organica realizzabile).
4. **Sc** (Superficie coperta)  
Include l'area corrispondente alla proiezione orizzontale di massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con l'esclusione dei normali aggetti (pensiline, balconi, elementi decorativi) purché sporgenti per non più di m 1,50 (1,80 per le gronde) dal filo del muro perimetrale.
5. **Sd** (Superficie drenante)  
Rappresenta, in percentuale, la porzione di suolo completamente inediticata, anche in interrato con caratteristiche di permeabilità. È riferita alla St negli interventi preventivi ed alla Sf negli interventi diretti. Tale superficie viene prescritta allo scopo di consentire l'alimentazione della falda e lo smaltimento delle acque piovane non inquinate.
6. **SLP** (Superficie Lorda di Pavimento)  
Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, al lordo di tutti gli elementi strutturali (murature, pilastri, tramezzi, ect.) e al netto delle superfici dei corpi tecnici ed accessori non computati per il calcolo del volume.
7. **H** (Altezza massima del fabbricato)  
L'altezza dei fabbricati viene misurata, per ogni facciata, dalla quota media del terreno sistemato al punto più elevato della copertura (senza tener conto dei volumi tecnici ed accessori di cui al successivo punto 8); sui terreni in pendenza che richiedono opere di contenimento del terreno di fondazione dell'edificio e/o ad esso adiacente, farà fede per quanto riguarda il riferimento inferiore, la quota del terreno sistemato all'interno del muro di sostegno o di controripa.
8. **V** (Volume del fabbricato)  
Comprende tutti i volumi o porzioni di volumi lordi fuori terra, nonché le parti di volume in interrato destinate a residenza,( esclusi gli accessori) o ad attività economiche (uffici, attività ricettive,commerciali o produttive e relativi magazzini) aventi i requisiti qualitativi o quantitativi dell'agibilità (comprendendo per quest'ultimo caso anche i limiti derogatori del Regolamento d'igiene o delle norme sovraordinate).

Vengono sottratti dal computo del volume del fabbricato come sopra definito, i seguenti corpi tecnici ed accessori per la porzione fuori terra degli stessi:

- portici o gallerie aperti all'uso pubblico;
- autorimesse con altezza utile inferiore a m. 2,20 (fino ad una dotazione doppia dei minimi prescritti);
- aggetti (terrazzi, balconi, ect.) purché aperti o chiusi per non più di metà del perimetro;
- coronamenti degli edifici e volumi tecnici (extracorsa degli ascensori o montacarichi, vasi di espansione, vano scale, impianti di condizionamento) posizionati al di sopra della linea di gronda;
- vani scala principali, esclusivamente adibiti alla distribuzione verticale verso più unità immobiliari;
- porzioni di sottotetto con altezza interna utile minore o uguale a m.1,80 misurata dal piano calpestio fino all'intradosso della copertura e con esclusione, quindi, di ogni controsoffittatura;
- Non si computano nel volume le porzioni dei piani seminterrati non emergenti dal terreno sistemato e non destinati a residenza, uffici, magazzini e attività produttive o commerciali.

Negli edifici esistenti sono pure esclusi, nel computo della volumetria preesistente, le superfetazioni, i locali ricavati con la copertura di cortili o nei sottotetti, le costruzioni provvisorie o in precario, le tettoie e le logge.

9. **It = V/St** (Indice di fabbricabilità territoriale)

Esprime il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie territoriale.

10. **If = V/Sf** (Indice di fabbricabilità fondiaria)

Esprime il volume massimo edificabile per ogni unità di superficie fondiaria.

11. **Ut = SLP/St** (Indice di utilizzazione territoriale)

Esprime la massima superficie utile costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

12. **Uf = SLP/Sf** (Indice di utilizzazione fondiaria)

Esprime la massima superficie utile costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

13. **Rc = Sc/Sf** (Rapporto di copertura)

Esprime il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

14. **Ds** (Distanza dal ciglio stradale)

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta dell'edificio ed il ciglio della strada pubblica. Si definisce ciglio della strada la linea di limite della strada o piattaforma stradale, incluse le banchine, i marciapiedi e le altre strutture laterali alla predetta sede, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili); in presenza di scarpate si intende per ciglio il limite della scarpata stessa a contatto con le componenti stradali sopra nominate. Nel caso di strada interpoderale, o comunque di strada privata, Ds è misurata con riferimento alla mezzera stradale.

15. **De** (Distanza tra edifici)

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra i punti più vicini dei perimetri delle relative superfici coperte, da computarsi anche tra le parti di un medesimo edificio qualora prospettanti. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, in ogni caso, la distanza tra due pareti qualsiasi di edifici aventi pareti non direttamente prospettanti può essere ridotta a 5 m.

#### 16. **Dc** (Distanza dal confine)

E' la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il punto più sporgente del perimetro della superficie coperta dell'edificio ed il confine della proprietà, esclusi i tratti a confine con il ciglio stradale di cui al punto 14. Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle prescritte solo nel caso di specifica previsione nell'ambito di interventi urbanistici preventivi. Potranno comunque essere consentite minori distanze dal confine rispetto a quanto prescritto allorché vi sia impegno del vicino (da trascrivere nei modi e nelle forme di legge) a conservare inedita dalla nuova parete una fascia di terreno tale da rispettare la Dc prevista dalle presenti Norme.

### **ART. 3 MODALITA' DI UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI EDILIZI**

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali si applicano nel caso di prescrizione di intervento urbanistico preventivo; gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria si applicano nel caso di intervento diretto (permesso di costruire, D.I.A., permesso di costruire convenzionato o altre modalità consentite) Quando vengono prescritti sia gli indici di fabbricabilità che di utilizzazione va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo, in base all'altezza interpiano esistente o prevista nell'edificio in cui calcolare il volume o la superficie utile.

Per le altezze interne dei locali di abitazione si fa riferimento al titolo terzo del regolamento di igiene tipo; in particolare per i nuclei di antica formazione e l'edilizia storica sparsa si fa riferimento alla del.453 del 04/03 1999 , di modifica del titolo terzo del regolamento di igiene.

Per i locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, devono in ogni caso essere rispettate le altezze minime previste dalle normative specifiche. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per cui siano previsti fino a quattro alloggi su edifici i cui locali abbiano altezze minori di quelle prescritte ai commi precedenti, tali altezze possono essere mantenute sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Le aree individuate dagli elaborati del P.G.T. o dagli strumenti di attuazione dello stesso, che sono state utilizzate per la determinazione del volume o della superficie utile edificabile, costituiscono le aree di pertinenza dell'intervento e degli edifici realizzati. La completa utilizzazione delle possibilità edificatorie di ciascuna area, secondo gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria ivi previsti, esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, anche previo frazionamento o accorpamento ad altro lotto o passaggio di proprietà, le relative aree di pertinenza; tale norma si applica, fatta salva la verifica dei nuovi indici, anche per le aree interessate da interventi realizzati in base al precedente P.R.G., al Programma di fabbricazione o alla perimetrazione dei centri abitati ex legge 765/1967. Nel caso di edifici realizzati anteriormente alla applicazione della predetta perimetrazione del centro abitato si considerano invece, utilizzati i soli mappali interessati dalla superficie coperta dell'edificio, alla data di costruzione dello stesso (non sono cioè accettabili frazionamenti speculativi ai fini dell'ottenimento di diritti volumetrici).

Interventi di ampliamento su edifici esistenti, in deroga agli indici e/o alle destinazioni di zona, saranno ammessi nei casi successivamente specificati di volta in volta. Nel caso di lotti contermini ricadenti in più ambiti edificabili, dal confine dell'ambito non è richiesta l'osservanza della distanza Dc qualora i lotti stessi appartengano allo stesso proprietario.

Nel caso di piccoli appezzamenti di terreno e/o reliquati aventi diritto edificatorio non sfruttabile per le dimensioni limitate (ad es. lotti con Sf < rispetto alla Smin), è ammissibile lo sfruttamento dei diritti

edificatori nei seguenti ambiti edificabili con edificazione diretta: R1-R2-R3 e tessuto urbano di completamento.

Tale facoltà è ammessa alla condizione che l'indice fondiario non superi del 20% quello ammesso per ogni singolo ambito.

#### **ART. 4 PARCHEGGI**

Tutti i nuovi edifici dovranno essere dotati di:

1. autorimesse o parcheggi pertinenziali per autoveicoli con una dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42 e smi e comunque di almeno un posto auto ogni unità immobiliare (si intende per posto auto una superficie per parcheggio, di forma rettangolare, con dimensioni minime pari a 2,30m x 5,00m, accessibile dalla strada mediante corselli, rampe, e passaggi). A questi effetti per nuovi edifici si intendono non soltanto le nuove costruzioni ma anche gli interventi di ristrutturazione che comportino cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle superfici interessate dallo stesso.

Tali parcheggi non sono monetizzabili ma possono essere reperiti anche all'esterno del lotto d'intervento, purché entro un raggio di 1km dall'intervento.

In deroga a quanto stabilito nel comma precedente ed in considerazione della prevista pedonalizzazione del centro storico e dell'azione incentivante al suo recupero prevista nel presente PGT, per il recupero di edifici esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione ed edilizia storica sparsa è sempre possibile la monetizzazione delle superfici dovute ad un prezzo, stabilito dalla Giunta Comunale, ridotto rispetto ai costi effettivi per la costruzione di parcheggi, tenendo in particolare conto gli interventi su edifici mono e bifamiliari..

2. Per interventi edilizi esterni ai "nuclei di antica formazione ed edilizia storica sparsa", parcheggi privati aggiuntivi per autoveicoli direttamente accessibili da spazio pubblico, da destinare ad uso esclusivo dei clienti delle attività commerciali, terziarie e ricettive, (queste ultime solo per gli spazi aperti alla clientela esterna all'esercizio ricettivo) dell'artigianato di servizio alla persona e degli studi professionali, in misura di almeno 0,3 mq per ogni mq di SLP. Tali spazi sono da erogare obbligatoriamente per tutti i nuovi interventi sul sedime del lotto d'intervento o nelle sue adiacenze mentre sugli edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità del loro reperimento, gli stessi si potranno monetizzare ad un prezzo corrispondente all'effettivo costo per la costruzione di un parcheggio pubblico stabilito con delibera di Giunta Comunale sulla base delle spese sostenute dall'amministrazione per la costruzione di parcheggi.
3. spazi da destinare a parcheggio pubblico in misura diversa in base alle destinazioni d'uso, come indicato nel piano dei servizi. Tali spazi sono monetizzabili qualora la proposta della proprietà non sia di gradimento dell'amministrazione comunale. La monetizzazione sarà effettuata ad un prezzo corrispondente all'effettivo costo per la costruzione di un parcheggio pubblico stabilito con delibera di Giunta Comunale.

Le autorimesse, sia in caso di interventi di nuova costruzione che su edifici esistenti, dovranno essere collocate preferibilmente all'interno del fabbricato, mentre se previste all'esterno dovranno essere architettonicamente coerenti con il fabbricato principale od interrato.

Nel caso di edilizia industriale il parametro di cui al primo comma è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SLP per un'altezza di ml 3,50.

## **ART. 5 DESTINAZIONI D'USO**

In ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della Lr 12/2005, il piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso principali e quelle complementari o accessorie.

L'art. 51 "disciplina urbanistica" della LR 12/2005 definisce che costituisce "destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT."

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto che in quelli di intervento urbanistico preventivo e deve risultare compatibile con le prescrizioni previste per ciascuna area o ambito individuate dal Piano delle Regole o da norme di livello superiore.

La documentazione necessaria per conseguire un titolo abilitativo o per l'esecuzione di un Piano Attuativo deve essere sufficiente a dimostrare la congruità con le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso delle aree e degli ambienti dei fabbricati oltre che costituire impegno da includere esplicitamente negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo stesso.

### **Art. 5.1 Destinazioni d'uso generali per gli ambiti residenziali**

Sono attività e destinazioni principali, complementari, accessorie e compatibili degli ambiti residenziali:

- a) abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti);
- b) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata;
- c) sedi di istituzioni pubbliche, associazioni culturali, politiche e sindacali, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose;
- d) ristoranti, bar, locali di intrattenimento e svago, attività ricettive alberghiere e non alberghiere compresi i depositi ed i servizi di stretta pertinenza;
- e) commercio al dettaglio;
- f) artigianato di servizio alla persona, che non comporti una tipologia edilizia specifica produttiva con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una SLP non superiore a 200 mq. o comunque a quella preesistente;
- g) teatri e cinematografi;

h) uffici privati, studi professionali e relative pertinenze.

Sono **escluse** da questi ambiti:

- le industrie,
- le attività artigianali produttive, ovvero non al servizio della persona, incompatibili con la residenza in quanto richiedono strutture a capannone, ospitano cicli lavorativi con generazione di inquinamento acustico, luminoso, termico o percepibile in termine di polveri ed odori, necessitano di ampi spazi all'aperto e al coperto per depositi ed accumuli di materiale,
- le stalle ed altre strutture per attività di allevamento,
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d) del D.Lgs. 114/98), fatto salvo quanto stabilito dall'art. 69;
- impianti per la distribuzione di carburante,
- le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34;
- ogni attività non residenziale priva di adeguata dotazione di servizi, e comunque tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere residenziale o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

#### **Art. 5.2 Destinazioni d'uso generali per gli ambiti produttivi**

Negli ambiti produttivi sono ammesse tutte le attività secondarie e le attività terziarie elencate negli specifici articoli comprendendo anche i relativi servizi e destinazioni pertinenti.

Sono **escluse** da questi ambiti:

- le residenze, salvo quanto specificato nei singoli articoli;
- i servizi alla persona;
- le attività ricreative proprie dell'ambito urbano;
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d del D.Lgs. 114/98), salvo quanto diversamente prescritto negli specifici articoli di ambito ed al successivo Art. 69;
- i ristoranti e le attività ricettive
- le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34 ove specificato nella norma d'ambito.

Sono inoltre escluse tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere produttivo o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

#### **ART. 5.3 Mutamenti di destinazioni d'uso**

Ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici comportanti aumento o variazioni del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A del P.S. riguardano il passaggio tra le seguenti categorie funzionali:

<b>CATEGORIE</b>	<b>Agricoltura</b>
	<b>Residenza:</b> in tale categoria è incluso : <ul style="list-style-type: none"> <li>• il settore ricettivo per tutte le attività non aperte alla clientela esterna all'esercizio ricettivo;</li> <li>• gli studi professionali.</li> </ul>
	<b>Industria e artigianato</b>
	<b>Commerciale/ Terziario:</b> comprende tutte le strutture di vendita , il settore ricettivo (solo per gli spazi aperti alla clientela esterna all'esercizio ricettivo ), le banche, assicurazioni, agenzie di servizi e pubblici esercizi. Sono esclusi gli studi professionali

#### **ART. 6    DEFINIZIONE INTERVENTI EDILIZI**

Per la definizione degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 27 della L.R. 12/2005 che ha disapplicato l'art. 3 del D.p.r. 380/2001.

#### **ART. 7    EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DEL P.G.T.**

Gli edifici esistenti, in posizione regolare dal punto di vista urbanistico-amministrativo alla data di adozione degli atti costituenti il PGT, ma contrastanti con le previsioni del medesimo, possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di risanamento conservativo senza modifiche del volume esistente ai sensi dell'art. 27 comma 1 della LR 12/02005, lettere a), b) e c), a meno che per i singoli edifici non siano state impartite norme più restrittive.

#### **ART. 8    DEROGHE**

La deroga alle presenti norme è consentita, nei limiti e con le modalità previste dell'art. 40 della L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **ART. 9    OPERE PUBBLICHE**

Nell'intero territorio comunale, è comunque ammessa l'esecuzione di tutte le opere pubbliche di tipo infrastrutturale (strade, reti tecnologiche, servizi, parcheggi e servizi in genere), fermi restando i vincoli di carattere geologico.

# TITOLO 2 - NORME CON PREVALENTE VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

## CAPO 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI

### **ART. 10 PRINCIPI**

Il territorio del comune di Tirano ha una notevole valenza paesaggistica che riguarda sia gli aspetti naturalistici che quelli antropici.

Tale valenza costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

Il diritto edificatorio va dunque sempre coniugato e sviluppato in misura tale da non compromettere il valore paesaggistico dei luoghi.

Le modalità di intervento ammesse all'interno di ambiti o elementi di valore paesaggistico sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, mantenimento e ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico ambientali.

### **ART. 11 DISPOSIZIONI GENERALI**

In considerazione della diffusione degli aspetti paesaggistici in tutto il territorio di Tirano e della sovrapposizione di essi con altri valori, nel presente titolo verranno trattati solo gli ambiti o elementi che hanno prevalenza sotto l'aspetto paesaggistico, fermo restando che anche altri articoli delle N.T.A potranno contenere indicazioni a carattere paesaggistico, essendo il paesaggio una componente trasversale nel P.G.T.

Gli ambiti di cui al capo 2 hanno generalmente una forte componente antropica che ha plasmato il territorio nel corso dei secoli. L'attività umana prosegue tuttora con la manutenzione territoriale e la pratica agricola, indispensabili per il mantenimento del paesaggio.

Pertanto gli ambiti di cui al capo 2 ed in particolare quelli di cui agli art.17-21-22-23-24-25-26-27-28 sono costituiti da terreni utilizzati per l'agricoltura e come tali vanno considerati ai fini dell'ottenimento di finanziamenti pubblici, anche se la loro dicitura evidenzia l'aspetto paesaggistico.

Le destinazioni d'uso in tali ambiti sono quelle individuate all'art.5.1 punti a), b), c),d) con esclusione, oltre a quelle già espresse nell'articolo, dei punti e),f), g), h).

La denominazione degli ambiti di cui al comma precedente è da ritenersi indicativa della destinazione d'uso prevalente.

### **ART. 12 ELABORATI DEL PGT CON VALENZA PAESAGGISTICA**

Gli elaborati del PGT con particolare valenza paesaggistica sono i seguenti:

Tav. PR2 – Individuazione e tutela dei centri e nuclei storici

Tav. PR4 – Sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Tav. PR5 – Carta dei caratteri del paesaggio

Tav. PR6 - Viabilità storica

Tav. PR7 – Rete ecologica e unità di paesaggio

### **ART. 13 IDENTIFICAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI**

In attuazione del comma 4 dell' art 17 del Piano Territoriale Regionale il P.G.T. definisce la sensibilità paesaggistica dei luoghi nella tavola PR4 del Piano delle Regole.

Il territorio di Tirano è suddiviso in tre gradi di sensibilità paesaggistica:

- Sensibilità paesaggistica media corrispondente al valore numerico 3 della Dgr 8/11/2002 n. 7/11045
- Sensibilità paesaggistica elevata corrispondente al valore numerico 4 della Dgr 8/11/2002 n. 7/11045
- Sensibilità paesaggistica molto elevata corrispondente al valore numerico 5 della Dgr 8/11/2002 n.7/11045

In tutto il territorio del comune di Tirano per l'esame paesaggistico dei progetti si applicano i criteri stabiliti dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla del. Reg. 08/11/2002 n. 7/11045.

### **ART. 14 INDIVIDUAZIONE DI AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**

L'Amministrazione Comunale di Tirano ha ritenuto opportuno individuare, all'interno del proprio territorio, delle aree ritenute di particolare importanza, da sottoporre a proposta di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 140 del D.lgs. n. 42 /2004.

Tali aree, che si ritiene possano essere delimitate ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.lgs 42/04, corrispondono alle zone delimitate nelle tavole "Individuazione e tutela dei centri e nuclei storici" come nuclei di antica formazione, nuove zone A e edilizia sparsa vincolata, oltre al perimetro delle mura sforzesche del centro storico.

Si tratta di un insieme di tipologie di architetture tradizionali che vedono la presenza di elementi nobiliari e popolari in un insieme diacronico che va dall'alto medioevo fino all'epoca contemporanea e che forma un irripetibile elemento dell'identità paesaggistica della comunità locale. Dal centro storico di Tirano, ancora delimitato dalle mura sforzesche del XV secolo-individuate nelle tavole PR2 e PR5, uno tra i più importanti borghi di antico impianto di tutta la Valtellina, alle varie frazioni di versante ancora segnate dall'architettura contadina in pietra, dai ballatoi in legno e dalle coperture in piode (lastre di beola) locali, fino ai più recenti esempi di archeologia industriale (ex-filanda Mottana su Viale Italia) e di tipologie Liberty dei primi anni del '900.

Tali ambiti, nel loro complesso, sono connotati da specifici elementi antropici che concorrono a formare un quadro paesaggistico unico ed irripetibile dell'insediamento alpino, esteticamente suggestivo e consolidato nell'immagine locale.

All'interno di tali ambiti, per gli edifici di cui sono previsti interventi di tipo conservativo, non è ammessa la realizzazione di cappotti esterni. Tale prescrizione si applica anche nei casi di edifici non sottoposti ad interventi conservativi ma che presentano continuità di facciata con altri di valore storico ed architettonico.

## CAPO 2    AMBITI A VALENZA AMBIENTALE ED ECCELLENZE TERRITORIALI

### **ART. 15    AREE CON VINCOLI SOVRAORDINATI**

Art.15.1    Aree di elevata naturalità vincolate ai sensi dell'art.1 ter della L. 431/1985,  
D.G.R. 4/3859/1985 e art. 17 del Piano del Paesaggio Lombardo

Il Piano riporta nella sua cartografia le aree assoggettate a vincolo paesaggistico in applicazione dell'art.136 del d.lgs. 22.01.2004, n.42, oppure ope legis in applicazione di quanto disposto dall'art 142 del medesimo.

Le tavole PR3 delimitano le zone di elevata naturalità ai sensi dell'art.17 del Piano Territoriale Regionale. Si tratta di quegli ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata. Nel PR non sono state introdotte modifiche alle perimetrazioni di tali ambiti eseguite dagli enti sovraordinati.

In tali ambiti il piano recepisce quanto stabilito dal comma 2 dell'art.17 del Piano Paesaggistico del P.T.R. e persegue, di conseguenza, i seguenti obiettivi:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che, in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.
- Negli ambiti di elevata naturalità, ai sensi del comma 7 dell'art. 17 del Piano Paesaggistico del P.T.R., non è consentita la "circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati".

All'interno delle aree di elevata naturalità sono comunque ammesse le seguenti attività (comma 8, art. 17 del Piano Paesaggistico del P.T.R.), acquisito il parere positivo della Commissione Paesaggio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento dei manufatti esistenti;
- b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali ed infrastrutture connesse a tali usi anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore;
- d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;

- f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
- g) eventuali nuove strade necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.”

Gli articoli successivi del presente titolo individuano, e regolano i diversi ambiti specifici rilevati all'interno delle aree di elevata naturalità, aderendo agli obiettivi generali del PTR.

Nelle aree identificate nella tavola PR5 come “Energie di rilievo e paesaggio delle sommità” è vietata qualsiasi trasformazione antropica che non sia legata ad attività economiche tradizionali pastorali o esistenti.

### Art. 15.2 Aree di particolare interesse naturalistico siti di importanza comunitaria (SIC)

Il Piano recepisce nelle tavole PR5 l'individuazione sul territorio comunale del Sito di Importanza Comunitaria SIC IT2040024 “Da Monte Belvedere a Vallorda”, a cui si applicano le disposizioni di cui alle Direttive 79/409 CEE e 92/43 CEE.

Per gli interventi in tale area ad eccezione di quelli che contengono solo previsioni di “opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di restauro, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, si fa riferimento alla D.G.R. 8 agosto 2003, n. 7/14106, ed in particolare all'allegato D sezione II, “Sezione Interventi” che prevede la procedura di valutazione di incidenza degli interventi, con la presentazione di uno studio alla Provincia, ente gestore del S.I.C. quale autorità competente che valuta gli effetti che l'intervento può avere sui siti di rete natura 2000, con i requisiti minimi individuati nella suddetta deliberazione.

Gli interventi non soggetti a valutazione di incidenza, sono assoggettati a procedura semplificata, come previsto dai “Criteri per l'applicazione della procedura semplificata di valutazione di incidenza o l'esclusione della valutazione della procedura di incidenza di interventi di limitata entità interessanti i siti di Rete Natura 2000 (SIC e ZPS) in gestione alla Provincia di Sondrio” approvati con DGP 274 del 03/10/2007 e s.m.i.

All'interno degli ambiti dei SIC sono posti i seguenti divieti:

- svolgimento di attività di circolazione motorizzata al di fuori delle strade, fatta eccezione per i mezzi agricoli e forestali, per i mezzi di soccorso, di controllo e di sorveglianza, nonché ai fini dell'accesso al fondo e all'azienda da parte degli aventi diritto, in qualità di proprietari, lavoratori e gestori;
- bonifica idraulica delle zone umide naturali;
- utilizzo dell'elicottero per finalità turistico sportive;
- utilizzo di motoslitte al di fuori delle strade;
- realizzazione di nuove infrastrutture che prevedevano la modifica dell'ambiente fluviale e del regime idrico, ad esclusione delle opere idrauliche finalizzate alla difesa del suolo, alle derivazioni di acque superficiali destinate all'approvvigionamento idro-potabile, o a d uso idroelettrico, con potenza nominale di concessione non superiore a 50KW e potenza installata inferiore a 100 Kw;
- realizzazione di nuove discariche o di nuovi impianti di trattamento e di smaltimento di fanghi e di rifiuti;

- realizzazione di nuovi impianti di risalita a fune e di nuove piste da sci, ad eccezione di quanto previsto negli strumenti di pianificazione generali e di settore vigenti alla data di approvazione del PGT; sono fatti salvi gli impianti per i quali è stato avviato il procedimento di autorizzazione, mediante deposito del progetto esecutivo comprensivo di valutazione di incidenza, nonché gli interventi di sostituzione e di ammodernamento anche tecnologico e modesti ampliamenti del demanio sciabile che non comportino un aumento dell'impatto sui Siti in relazione agli obiettivi di conservazione dei medesimi;
- apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti, ad eccezione di quelle previste negli strumenti di pianificazione generali e di settore vigenti alla data di approvazione delle presenti norme, i cui sia previsto che il recupero finale delle aree interessate dall'attività estrattiva sia realizzato a fini naturalistici;
- l'accesso ai siti di nidificazione e alle aree di canto;
- la realizzazione di parchi eolici e di impianti fotovoltaici con potenza superiore ai 50Kw

All'interno del territorio del comune di Tirano sono individuate alcune aree di particolare interesse naturalistico, segnalate dal PTCP (Art.8) e delimitate dal PGT alla luce del principio di maggior definizione. Si tratta di torbiere situate nella piana di Trivigno che costituiscono punti focali in quanto aree particolarmente ricche di biodiversità sotto il profilo faunistico e vegetazionale.

In tali aree si prescrive quanto segue:

- a1) è vietata l'introduzione di specie animali e vegetali diverse da quelle già presenti ai sensi dell'art. 12, comma 3, del dpr 8.9.1997, n. 357 e successive modificazioni;
- a2) sono vietate:
  - modificazioni e trasformazioni del suolo, se non finalizzate ai percorsi pedonali strettamente necessari per il controllo dell'area; la circolazione pedonale, anteriormente al 20 luglio ovvero con suolo innevato, va canalizzata lungo percorsi segnati;
  - prelievi di cava e raccolta di minerali;
  - ogni tipo di raccolta delle specie viventi, fatta eccezione per le piante incluse nei tipi di vegetazione di interesse pastorali (prati falciati, pascoli) e silviculturale, nel rispetto delle pratiche colturali e dei piani di assestamento.
  - La frequentazione di mezzi motorizzati di ogni genere (autoveicoli, motoveicoli, motoslitte), ad eccezione di quelli strettamente necessari per operazioni di soccorso alpino o per le pratiche colturali
  - Il sorvolo a bassa quota per tutti i velivoli a motore, con divieto di atterraggio per gli elicotteri in servizio di diporto (eliski, ecc)
  - L'installazione permanente di cavi, funi metalliche, linee elettriche;
  - La costruzione di opere di recinzione o arginature con effetti di barriera ecologica tra le valli;
- a3) E' ammessa la circolazione di cani solo se tenuti al guinzaglio e su percorsi segnati; la disposizione non si applica per i cani pastore, nonché ai cani da caccia, nel rispetto delle disposizioni in materia emanate dalla Provincia.
- a4) In queste aree è prescritta la tutela assoluta delle acque ed è vietata ogni derivazione.

## **ART. 16 PERCORSI PER LA MOBILITÀ DI INTERESSE PAESAGGISTICO**

Tutti i percorsi di seguito elencati sono riconosciuti di uso pubblico

### **Art.16.1 Viabilità storica e di interesse paesaggistico: strade, mulattiere e sentieri**

In attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della normativa del piano paesaggistico del P.T.R il piano delle regole individua, nelle tavole PR6, la rete delle strade e dei sentieri storici, sia locali che sovralocali, e la viabilità di fruizione panoramica e ambientale. Sulle tavole PR6 sono stati individuati tutti i sentieri, le mulattiere e le strade rilevate in base al confronto tra il catasto storico Lombardo-Veneto (1840-1855) e la cartografia IGM di prima levata. Il PR prevede la tutela e la valorizzazione del sistema di paesaggio e di manufatti connesso: caratteri storici (tracciato, soluzioni costruttive e materiche, pavimentazioni, ecc.), manufatti di servizio (ponti, arredi, croci, fonti, ecc.), arredi vegetali, edifici connessi funzionalmente e spazialmente (luoghi di sosta, di scambio, ecc.), rapporti con il contesto (viste attive e passive, statiche e dinamiche, ecc.).

Si prescrive quanto segue: gli assi di viabilità storica e panoramica dovranno essere mantenuti e conservati adeguatamente e i più importanti non dovranno subire interruzioni. Dovranno parimenti essere conservati tutti i manufatti, "allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre non altrimenti individuate dal piano, recinzioni e cancelli, opere di presidio o simili" ad esse connessi.

Gli interventi di manutenzione e di messa in sicurezza dei tracciati storici dovranno essere eseguiti senza modificare le caratteristiche originarie. I muri di sostegno dovranno essere realizzati con paramento a vista in pietra locale di piccole dimensioni, posata con tessitura tradizionale. Per quanto riguarda i parapetti di sentieri e mulattiere, ove necessari, dovranno essere realizzati in legno con tronchi tondi in castagno o larice. Sui tracciati delle vie storiche individuate è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale. Tutti i tratti individuati e che non hanno subito radicali trasformazioni, sono soggetti a conservazione, sia per quanto riguarda le caratteristiche materiche e tipologiche, sia per quanto riguarda il tracciato originario rilevato.

Gli edifici posti in fregio alla viabilità individuata dovranno essere caratterizzati da una particolare qualità edilizia. Per tali manufatti si prescrive lo studio accurato delle sistemazioni esterne e delle relative piantumazioni. Tali prescrizioni sono da attuarsi anche per gli spazi di sosta e le aree di servizio, come prescritto dal comma 5 dell'art. 26 delle norme del Piano Paesaggistico del P.T.R. regionale.

La classificazione di cui al presente articolo è finalizzata oltre che alla comprensione delle dinamiche proprie del sistema viario locale e ai suoi rapporti con quello alla scala provinciale e regionale, anche alla classificazione della «viabilità in funzione delle relazioni visuali con il contesto nonché in relazione alle potenzialità di fruizione ricreativa e turistica», come previsto al punto 4.2.4 dalla D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670 contenente i "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del piano territoriale di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) ai sensi della l.r. 9 giugno 1997, n. 18".

A tal proposito, il Piano fa riferimento tanto alle premesse conoscitive e metodologiche contenute nell'Allegato 6 della citata D.g.r. 29 dicembre 1999, n. 6/47670, quanto alle indicazioni di principio della

D.g.r. 8 novembre 2002, n. 7/11045 “Approvazione delle «Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” prevista dalla parte IV art. 35/40 della normativa del piano paesaggistico del P.T.R. approvato con d.g.r. 19/01/2010 n.VIII/951.

#### Art. 16.2 Tratti di strade panoramiche

Le strade individuate come panoramiche e ambientali avranno fasce di rispetto inedificabili, con le estensioni meglio individuate nelle tavole paesaggistiche PR5.

Sui tracciati individuati è fatto divieto di deposito e accatastamento di materiali residuati, o di scorte, macchinari ecc. ed è fatto divieto di ogni indiscriminato uso espositivo o pubblicitario indiretto e non autorizzato in ordine alla compatibilità ambientale.

Gli interventi di manutenzione e di modifica di parapetti cigli muri di sostegno, arredi vegetali ed elementi accessori dovranno essere eseguiti senza compromettere le visuali esistenti e con lo scopo di migliorare la qualità delle stesse e del contesto di fruizione degli itinerari. Dovrà essere inoltre favorita la realizzazione di adeguati punti di sosta e belvedere.

#### Art. 16.3 Itinerari di interesse paesaggistico e turistico

Gli itinerari di interesse paesaggistico e turistico, suddivisi in itinerari carrabili, sentieri e mulattiere, sono evidenziati nelle tav. PR5, con le eventuali fasce di rispetto inedificabile. Gli interventi di valorizzazione della viabilità turistica dovranno considerare prioritariamente tali tracciati secondo i criteri di cui all’art. 12. Analogamente, in prossimità di questi percorsi, gli interventi sulle proprietà private dovranno essere valutati anche in funzione del valore turistico dei vicini tracciati e quindi dovranno essere caratterizzati da una particolare qualità edilizia. Si prescrive lo studio accurato delle sistemazioni esterne e delle relative piantumazioni. Tali prescrizioni sono da attuarsi anche per gli spazi di sosta e le aree di servizio, come prescritto dal comma 5 dell’art. 26 delle norme del Piano Paesaggistico del P.T.R. regionale.

#### Art. 16.4 Sentieri di interesse provinciale e regionale

I tracciati di seguito elencati sono individuati alla tavola PR5. Gli interventi di valorizzazione della viabilità turistica dovranno considerare prioritariamente tali tracciati:

- Il “sentiero Valtellina” è un percorso ciclo-pedonale che attraversa buona parte del fondovalle della provincia di Sondrio per uno sviluppo di quasi 150 km. Il Sentiero Valtellina si presenta pertanto come la “dorsale” ciclopeditone valtellinese. Il territorio tiranese è attraversato da questo tracciato nel suo fondovalle: da Villa di Tirano si attraversa il torrente Poschiavino su una passerella dedicata posta in corrispondenza del ponte ferroviario, il percorso si snoda lungo le vie Capitello, Ponticello, Calcagno, Cabasso, Roma, M.Quadrio, Ortigara e raggiunge il confine con Sernio risalendo in destra idrografica il corso dell’Adda.-
- Il “sentiero Italia” ha carattere di interesse sovracomunale e attraversa, sul versante retico, il comune di Tirano. Il tracciato di tale itinerario turistico è identificato nelle tavole PR5.
- Il “sentiero del sole” è stato inaugurato in occasione dell’Anno Internazionale della montagna. Esso si snoda lungo la sponda retica valtellinese da Montagna in Valtellina fino a Grosotto. Il tracciato è il

risultato dell'unione di sentieri, mulattiere e strade bianche preesistenti e si svolge a media montagna ad una quota compresa tra i 600 ed i 1400 metri s.l.m.-.

- Il territorio del comune di Tirano è interessato anche da due itinerari di interesse regionale svizzero, il sentiero n. 30 (la Via Valtellina) che raggiunge Tirano da Roncaiola e il sentiero n. 33 (la Via Albula-Bernina) che segue, invece il tracciato della ferrovia retica, portandosi poi a S. Perpetua, al piazzale del Santuario e raggiungendo la stazione retica dal viale Italia.

#### Art. 16.5 Ferrovia Retica

Il percorso della ferrovia retica da Tirano a S. Moritz (lunga km. 60,6) è una delle tratte più spettacolari di questa particolare ferrovia di grande valenza turistica, di cui fa parte dal 1942. La ferrovia venne iniziata nel 1906 ed inaugurata nel 1910 e funziona anche nei mesi invernali. Dotata di vagoni panoramici che permettono di ammirare alcune tra le vedute più spettacolari delle Alpi, la ferrovia ha pendenze del 7% e raggiunge la stazione dell'ospizio del Bernina a metri 2253, il punto più alto toccato in Europa da un treno senza cremagliera. Essa è, a tutti gli effetti, uno degli elementi peculiari del paesaggio antropico del territorio di Tirano.

La ferrovia retica per la sua importanza internazionale, per le opere di ingegneria che caratterizzano il tracciato e per la bellezza dell'itinerario, è stata inclusa nei beni dichiarati patrimonio dell'umanità da parte dell'UNESCO. Tale inclusione ha comportato la definizione di due ambiti di rispetto (uno centrale e uno più ampio) che sono stati riportati nelle tavole PR5. Tali ambiti sono caratterizzati da una sensibilità paesaggistica molto elevata.

Tutto il percorso della linea è soggetto ad una fascia di rispetto secondo le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753; il PGT individua, nelle tavole suddette, due zone dedotte dallo studio che ha portato al riconoscimento UNESCO: zona A di primo livello e zona B di secondo livello, con l'intento di creare delle aree tampone al fine di promuovere la tutela, la conoscenza e la possibilità di fruizione culturale e didattica del sito tutelato, in attuazione di quanto prescritto dal 2° comma dell'art. 23 del Piano Paesaggistico del P.T.R. regionale. In tali aree, non potranno essere introdotte varianti al P.G.T. che interferiscano significativamente con il bene tutelato.

Nel tratto tiranese la ferrovia possiede caratteristiche simili a quelle di una linea tramviaria. Esiste cioè promiscuità tra sede ferroviaria e stradale nella porzione di tracciato esistente tra Piazza Basilica e via Elvezia (pur essendo una linea ferroviaria e non tranviaria, la linea segue la SS38 dirA su una sede laterale alla carreggiata ma sul medesimo livello e fa quindi parte di un'unica asta promiscua di comunicazione).

Tale peculiarità si ritiene un elemento di interesse culturale e turistico e quindi da preservare.

#### **ART. 17 VARCHI O CORRIDOI PAESAGGISTICO AMBIENTALI**

E' prevista per tali aree una inedificabilità assoluta al fine di salvaguardare una percezione del territorio dalle principali vie di comunicazione con utilizzo agro-pastorale o in condizioni di naturalità il più possibile estesa e continua, come essenziale qualità di valore paesaggistico. In tali aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, comprese quelle a carattere precario e amovibile come serre o simili e recinzioni di qualsiasi genere. In tali aree sono comunque consentiti gli usi agricoli nonché l'utilizzazione per parchi pubblici o privati, forestazione urbana e piste pedonali o ciclabili, nonché interventi di recupero di cui alle lettere

a,b,c,d dell'art. 27, comma 1 della L.R. 11/03/2005 n.12. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

### **ART. 18 AREE DI NATURALITA' FLUVIALE**

Sono aree attigue al fiume Adda che presentano condizioni di naturalità o che si prestano ad una possibile evoluzione in tale direzione. Per tali zone sono previsti interventi di conservazione, di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di valorizzazione anche a fini ricreativi.

In particolare su tali aree, indicate nelle tavole PR5, sono previsti i seguenti interventi:

- Ripristino dei boschi riparali con interventi di riforestazione e di recupero e miglioramento dei boschi già esistenti.
- Ampliamento delle superfici boscate in particolare nelle zone riparali di maggior erosione da deflusso delle acque.
- Sistemazione delle sponde in prevalenza con tecniche di ingegneria naturalistica, al fine di mantenere un alto livello di permeabilità delle sponde e di garantire la funzione di filtraggio.
- Percorribilità ciclo pedonale ed equestre, sia con finalità ricreativa che con funzioni di controllo della vegetazione e dello stato delle sponde. Eventuali strade carrabili (da realizzare con pavimentazione idonea al contesto) saranno consentite esclusivamente se al servizio della manutenzione delle sponde e della conduzione delle strutture al servizio della ricreazione.
- Recupero di aree a scarsa vocazione colturale con progressiva conversione a bosco di specie autoctone.
- Recupero di aree degradate
- Nella progettazione degli interventi ci si atterrà agli indirizzi ed all'uso di essenze locali.
- Gli interventi, ove possibile, dovranno essere realizzati facendo riferimento al "Manuale tecnico di ingegneria naturalistica" adottato dalla Regione Lombardia.

### **ART. 19 VISTE ATTIVE STATICHE E DINAMICHE DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA (PTCP ART. 14)**

Le viste attive statiche sono i punti di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si godono viste di particolare interesse e/o significatività e/o ampiezza.

Le viste attive dinamiche sono quei tratti di percorsi stradali, ciclabili, pedonali e ferroviari percorrendo i quali si godono viste di maggiore importanza e notorietà.

Tali viste sono identificate sulle tavole PR5 e sono ubicate nelle seguenti località:

- ◆ Viste statiche: Prà Campo, Castellaccio, Dos della Croce, Pradentia, Roncaiola, Le Banchelle, il forte Sertoli,
- ◆ Viste dinamiche: Roncaiola, S. Perpetua, la Strada Provinciale per Cologna nel tratto di attraversamento del conoide , il Campone, Via Sondrio, Viale Italia.

Nel raggio di visuale indicato nelle tavole PR5 , il cono visuale e il campo di percezione è tutelato evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo che precluda la visione del panorama. A tal fine sono vietate modifiche dello stato dei luoghi che interrompano tali visuali, salvo la collocazione di cartelli ed

insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione. In tali zone è proibita la messa a dimora di piante di alto fusto che potrebbero interferire con le suddette visuali.

## **ART. 20 VISTE PASSIVE DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA- (PTCP ART. 14)**

Il Piano delle Regole individua nelle tavole PR5 le viste passive di elementi artificiali o naturali puntuali che fungono da punti focali di visuali nel paesaggio.

Il Piano tutela, con adeguate fasce di rispetto di in edificabilità, le principali emergenze visuali, individuate con apposita simbologia nelle tavole PR5 e i luoghi caratterizzanti attorno all'abitato di Tirano. In particolare:

### **♦ Il santuario della Madonna di Tirano (con gli ingressi da Sondrio e da Tirano)**

Il principale punto di riferimento antropico del territorio del comune di Tirano è costituito dal complesso di spazi architettonici ed edifici costituenti il santuario di Tirano (Botteghe, piazza, sagrato e chiesa).

In considerazione dell'importanza del luogo sono pertanto vietate le opere che alterino l'intorno del sito, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito compresi i pannelli pubblicitari e le insegne, specialmente dai punti di vista più conosciuti.

### **♦ Il sito del "Castellaccio":**

Si tratta dei resti un complesso castellano di epoca sforzesca, integrato nella cinta muraria di Tirano e comprensivo di un'ampia piazza d'armi; di esso sono importanti non solo tutti i manufatti storici che lo compongono (rovine di edifici, mura di recinzione, superfici a prato, ecc.), ma anche il dirupo boscato su cui si affaccia e il territorio agricolo sul versante montuoso che costituisce il suo contesto storico e attuale. Il sistema funzionale e paesistico di cui esso era parte è infatti ancora ben conservato, pur nelle trasformazioni inevitabili della vegetazione e delle pratiche agricole. Il sito ha anche particolare interesse come punto panoramico.

All'interno dell'area di vincolo specifico è vietata qualsiasi opera che alteri il sito, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, anche di solo ampliamento, manufatti agricoli anche provvisori (per es. serre), abbattimenti di alberi ornamentali, pavimentazioni stradali in asfalto.. I colori degli edifici esistenti, devono essere progressivamente riportati sulle tonalità delle terre naturali, con utilizzo di tinte ai silicati di potassio ed eventuali velature. Ogni progetto di trasformazione degli edifici in fregio al manufatto, anche se di sola manutenzione, deve produrre una simulazione fotografica sia da punti di vista vicini, che da punti di vista lontani, dall'altro versante della valle (da Roncaiola, da S. Perpetua, ecc.).

### **♦ Il sito di S. Perpetua:**

Si tratta di un antico complesso monastico di origine alto medievale, insediato poi da monaci conversi di regola agostiniana. Situato nei pressi dell'antica strada del passo del Bernina e collegato all'altro xenodochio di San Remigio, in val Poschiavo, esso mantiene intatta la chiesa –ove sono emersi affreschi da alcuni storici dell'arte attribuiti all'XI-XII secolo, ma forse anche precedenti- e il campanile romanico. Il nucleo degli edifici connessi alla chiesa è allo stato ruderale. Di notevole importanza è il paesaggio terrazzato nei pressi di S.Perpetua: fu infatti dissodato direttamente dai monaci –come risulta da pergamene del XIII secolo. Il luogo è emergente dal punto di vista visivo, e caratterizza, dunque, l'architettura paesistica di Tirano; è carico di storia e di una forte carica simbolica per la memoria

collettiva delle popolazioni locali (dedicazione a S. Perpetua, vicende connesse al sito, ecc.). Il gruppo degli edifici e degli spazi aperti ad essi strettamente collegati costituiscono un sistema unitario, inserito in un sistema più vasto che è quello della strada storica su cui insiste. Il nucleo edilizio mantiene, dunque, un forte rapporto con gli altri elementi dei suoi sistemi funzionali e paesistici (strada storica, terrazzamenti coltivati, ecc.), o in altri termini con il suo contesto storico, ancora ben leggibile.

In considerazione dell'importanza del luogo sono pertanto vietate le opere che alterino l'area di vincolo specifico, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito.

La presenza di usi privati agricoli crea alcune zone di degrado: materiali abbandonati, rifacimento di parti di terrazzamento con materiali e tecniche inadatte sia tecnicamente che paesaggisticamente, difficoltà di accesso al pubblico (visitatori), sia a piedi che in auto (luoghi di sosta).

E' opportuno che gli eventuali interventi di recupero degli edifici posti in prossimità della chiesa siano preceduti da accurate campagne di indagine archeologica e siano caratterizzati da criteri conservativi, per evitare una accelerazione dei fenomeni di degrado, in atto per l'invasione di vegetazione infestante e per problemi statici di tetti e murature.

#### ◆ **Il sito del Dosso:**

Importanza panoramica attiva e passiva ha questa piccola frazione posta, come evidenziato dal toponimo, su una altura ad ovest del centro storico. Il nucleo ospitava una torre o un castello e vi era sicuramente localizzata una chiesa dedicata al vescovo di Trento S.Vigilio.

In considerazione dell'importanza del luogo sono pertanto vietate le opere che alterino la fascia di rispetto, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito. Anche il verde sottostante e gli affioramenti rocciosi che formano con la contrada del Dosso un contesto inscindibile sono soggetti a mantenimento e tutela.

#### ◆ **Il villaggio di Roncaiola:**

Il villaggio di Roncaiola –a circa 750 metri di quota- è posto in una delle posizioni di maggior interesse panoramico sul versante retico, a picco sopra il santuario della Madonna di Tirano, verso l'imbocco della Valle di Poschiavo. Si tratta di un villaggio composto da alcuni nuclei di modeste dimensioni, intorno alla chiesa di S.Stefano. Non ha subito negli ultimi decenni particolari trasformazioni edilizie. Gli edifici, sono realizzati prevalentemente con struttura portante in pietra e malta e copertura in piode locali, alcuni hanno la peculiarità di vedere proseguire i fronti –per alcune decine di centimetri- oltre la gronda del tetto. In considerazione dell'importanza del luogo sono pertanto vietate le opere che alterino la fascia di rispetto, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito.

#### ◆ **Il nucleo di Baruffini:**

Baruffini è un tipico esempio di insediamento accentrato di versante a carattere rurale ed è collocato al centro di un ampio sistema di terrazzamenti, prevalentemente coltivati a vigneto, sul versante retico valtellinese.

In considerazione dell'importanza del luogo sono vietate le opere che alterino l'intorno del sito, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito.

◆ **Il nucleo di Cologna:**

Cologna è il classico esempio di insediamento di conoide. Posto ad est di Tirano e sviluppatosi linearmente lungo gli assi stradali, è caratterizzato dalla presenza della cinquecentesca chiesa della SS. Trinità e dal contesto agricolo, attualmente in prevalenza a frutteto.

Pur avendo subito diverse ristrutturazioni e trasformazioni Cologna ha mantenuto le caratteristiche morfologiche di insieme originarie e, in considerazione della particolare posizione sul conoide, costituisce un importante elemento del paesaggio del comune di Tirano, e da molti punti di vista si evidenzia per il peculiare sky-line, che dovrà essere tenuto in considerazione per quanto riguarda futuri interventi.

Nella valutazione della compatibilità relativa ad eventuale nuova edificazione, fuori dalle zone "A", in quest'area, verificare attentamente (anche con simulazioni per mezzo di fotomontaggi o dime al vero) la percettibilità del manufatto progettato sia da fondovalle che da monte, valutando il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'insediamento storico).

◆ **La chiesa di S. Rocco:**

Edificata, a partire dal 1526, come baluardo anti-Grigione allo sbocco della Val Poschiavo, essa fu completata nel XVII secolo in stile barocco. La chiesa è di particolare interesse per la collocazione nel contesto paesaggistico tappezzato da vigneti e murache.

In considerazione dell'importanza del luogo sono pertanto vietate le opere che alterino la fascia di rispetto, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito.

◆ **La chiesa di S. Gaetano**

Fondata nel 1701 su un terreno donato dal conte Ulisse Salis, la chiesa alpestre di S. Gaetano a Trivigno è un piccolo tempio con facciata a capanna e dalle linee architettoniche barocche. Nei pressi si celebra ogni anno la festa del 7 agosto, quando tutta la montagna è popolata.

In considerazione dell'importanza del luogo sono pertanto vietate le opere che alterino la fascia di rispetto, quali nuove costruzioni residenziali emergenti, strutture tecnologiche (come antenne o ripetitori) e altri manufatti che possano limitare la visibilità del sito.

## **ART. 21 AREA DEL TERRAZZAMENTO**

Il versante nord della valle di Tirano è caratterizzato da una lavorazione a terrazzamenti, prevalentemente a vigneto, che sale oltre i mille metri di quota. Essi sono in parte ben visibili, in quanto ancora in uso, mantenuti o in abbandono da pochi anni; in parte (soprattutto alle quote più alte e nelle zone più impervie e lontane dagli insediamenti), essi sono invece confusi sotto la vegetazione arborea che ha colonizzato l'area dopo l'abbandono.

I terrazzamenti costituiscono un bene di carattere storico molto importante, caratterizzano il paesaggio e costituiscono, inoltre, uno strumento prezioso di controllo della stabilità dei versanti.

Tali aree sono da considerarsi inedificabili. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

Si prescrive il rispetto per i materiali e le tecniche costruttive tradizionali, in particolare la costruzione di muri, con tipologia in pietra e posa a secco, ove possibile. Non è ammesso, di norma, l'accorpamento di terrazzamenti in verticale, è vietato l'inserimento di materiali e tecniche costruttive contemporanee (muri in cemento a vista, uso di pietra estranea alla zona con tessitura non tradizionale, verniciature con cromatismi inidonei).

Eventuali strade agricole di accesso ai fondi dovranno prevedere un dettagliato progetto di inserimento ambientale, con simulazione fotografica. I muri di sostegno di tali strade dovranno essere realizzati con rivestimento in pietra a vista analogo, per materiali e tipologia a quello dei terrazzamenti esistenti.

Si prescrive comunque il mantenimento ad uso agricolo dei fondi. Qualora si dimostri la necessità, legata alla lavorazione dei terreni, di piccoli spazi per il deposito di attrezzature (ed i baitelli esistenti siano già utilizzati), è ammissibile realizzare piccole strutture per il deposito degli attrezzi e raccolta dell'acqua piovana. Per quanto sopra bisogna avere una superficie di proprietà o in affitto, regolarmente coltivata di almeno mq. 3000, situata nel raggio di 200 ml dal punto di realizzazione del deposito che andrà legata a tali aree con apposito atto di vincolo. I depositi dovranno avere caratteristiche compatibili con il contesto per dimensioni, uso dei materiali e caratteristiche tipologiche ed in particolare: tetto ad una falda inclinata o orizzontale, h. max. m. 2,50, struttura portante in legno o pietra, se il tetto è inclinato manto di copertura in piode o in lamiera opaca, sup. max. 9 mq.-.

E' vietato il deposito, anche temporaneo di materiali per le attività produttive e per l'edilizia.

## **ART. 22 VIGNETI**

La coltivazione del vigneto, realizzata per la gran parte con tipologia "a ritocchino" sui terrazzamenti del versante retico, costituisce uno degli elementi più significativi dell'identità paesistica del comune di Tirano e per tale motivo si dovrà favorire la conservazione di tale orientamento culturale.

Il vigneto di montagna è una componente irrinunciabile del paesaggio.

Il piano prescrive su tali aree la permanenza dell'uso agricolo.

Non sono ammesse nuove edificazioni. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

Non sono ammesse modificazioni colturali di tipo estensivo (ad esempio vivai di grande estensione), eventuali trasformazioni della tipologia colturale (p.es. con trasformazione dei vigneti da filare a giropoggio) dovranno preferibilmente riguardare aree abbandonate o in via di abbandono e dovranno comunque presentare, nel caso in cui l'intervento superi complessivamente i 2000 mq. una simulazione fotografica dell'impatto visivo dal fondovalle.

Si prescrive comunque il mantenimento ad uso agricolo dei fondi. Qualora si dimostri la necessità, legata alla lavorazione dei terreni, di piccoli spazi per il deposito di attrezzature (ed i baitelli esistenti siano già utilizzati), è ammissibile realizzare piccole strutture per il deposito degli attrezzi e raccolta dell'acqua piovana. Per quanto sopra bisogna avere una superficie di proprietà o in affitto, regolarmente coltivata di almeno mq. 3000, situata nel raggio di 200 ml dal punto di realizzazione del deposito che andrà legata a tali aree con apposito atto di vincolo. I depositi dovranno avere caratteristiche compatibili con il contesto per dimensioni, uso dei materiali e caratteristiche tipologiche ed in particolare: tetto ad una falda orizzontale, h. max. m. 2,5, struttura portante in pietra, superficie di copertura in cemento o in lamiera opaca, sup. max. 9 mq.

E' prescritto il mantenimento delle "murache" (vedi art. 33). E' altresì vietato il deposito, anche temporaneo di materiali per le attività produttive e per l'edilizia.

### **ART. 23 CASTAGNETI**

Il castagneto occupa in Valtellina, prevalentemente, il versante orobico, fino a circa 800 metri di altezza. Si tratta di un bosco di impianto che aveva una notevole importanza nell'economia agricola dei contadini-pastori delle Alpi, prima dell'introduzione della patata (sec. XVIII-XIX). Si trattava di una vera e propria coltivazione, di notevole importanza, soprattutto nel caso di carestia dei cereali, a cui poteva efficacemente supplire.

Frequentemente il castagneto era strutturato su terrazze con muretti in pietra, coltivate a prato. Negli appezzamenti più produttivi erano collocati degli edifici per la conservazione delle castagne (i metati). Tali edifici sono soggetti a conservazione, (Lettere a) b) e c) dell'art. 27 comma 1 della LR 12/02005), con riferimento alla normativa tipologica prevista nell'allegato B.

Nel territorio di Tirano vi sono parti importanti del territorio destinate a castagneti da frutto. Attualmente la maggior parte di queste aree è in fase di recupero, grazie ad un progetto Interreg attuato. (Progetto Castanetum). Tra le aree più interessanti quella all'imbocco della Val Poschiavo, quella di Baruffini e quella del versante orobico. L'insieme costituisce un sistema paesaggistico e funzionale storico di indubbio interesse, a cui si aggiunge il bosco retrostante. Il castagneto da frutto, anche se in attività, è tra le formazioni vegetali che costituiscono bosco di alto fusto.

Gli interventi che comportano la trasformazione del bosco di alto fusto sono ammessi, in assenza del piano di indirizzo forestale, solamente nei casi previsti dall'art. 43 comma 4 della L.R. 31/2008.

La superficie delle aree a castagneto non può essere ridotta.

Il Piano tutela l'intero sistema, vietando le nuove edificazioni.

Per gli eventuali edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

Dovranno essere salvaguardate le strutture esistenti per le lavorazioni (metati) con interventi conservativi e ne potranno essere realizzate di nuove con caratteristiche tipologiche tradizionali qualora se ne dimostri la necessità, Per quanto sopra bisogna avere una superficie di proprietà o in affitto, regolarmente

coltivata di almeno mq. 3000, situata nel raggio di 200 ml dal punto di realizzazione del deposito che andrà legata a tali aree con apposito atto di vincolo. I depositi dovranno avere caratteristiche compatibili con il contesto per dimensioni, uso dei materiali e caratteristiche tipologiche ed in particolare: tetto ad una falda inclinata, h. max. m. 3,5, struttura portante in legno o pietra, manto di copertura in piode o in lamiera opaca, sup. max. 9 mq. E' altresì vietato il deposito, anche temporaneo di materiali per le attività produttive e per l'edilizia.

#### **ART. 24 FRUTTETI**

Nel secondo dopoguerra parte delle aree coltivate a vigneto, segale e grano saraceno, soprattutto sui conoidi, sono state sostituite da frutteti (in genere meleti). In tali aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, ad eccezione delle aree di atterraggio delle strutture agricole (in queste ultime sono ammesse solo le opere di cui agli art. 59 e 60 della L.R. n.12/05).

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005 . Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

Si prescrive il mantenimento ad uso agricolo dei fondi. Qualora si dimostri la necessità, legata alla lavorazione dei terreni, di carenza di spazi per il deposito di attrezzature (e gli spazi esistenti siano già utilizzati), è ammissibile realizzare piccole strutture per il deposito delle attrezzature agricole. Per quanto sopra bisogna avere una superficie di proprietà o in affitto, regolarmente coltivata di almeno mq. 5000, situata nel raggio di 500 ml dal punto di realizzazione del deposito che andrà legata a tali aree con apposito atto di vincolo. I depositi dovranno avere caratteristiche compatibili con il contesto per dimensioni, uso dei materiali e caratteristiche tipologiche ed in particolare: tetto ad una falda inclinata verso valle, h. max. m. 3,50, struttura portante in legno o pietra, manto di copertura in piode o in lamiera opaca, sup. max. 35 mq., disposizione secondo le linee di livello possibilmente a ridosso di muri di sostegno, pavimentazioni esterne in terra. E' altresì vietato il deposito, anche temporaneo di materiali per le attività produttive e per l'edilizia.

#### **ART. 25 CONOIDI DI DEIEZIONE DI VALORE AMBIENTALE**

I conoidi, costituiti da detriti alluvionali che determinano forme di modellamento a ventaglio, sono identificati nelle tavole PR5

I conoidi presenti nel territorio comunale sono rispettivamente, quello di Cologna e quello situato in sponda destra orografica del fiume Adda ai piedi del versante retico. Particolarmente significativi sotto l'aspetto paesaggistico, segnano in modo forte (specialmente quello di Cologna) il territorio di Tirano.

Tali aree hanno particolare valenza di forma di paesaggio a rete, caratterizzato da filari alberati, muri e murache, strade e sentieri, campi e frutteti. I muri seguono molto spesso le linee di livello mentre i filari e le vigne seguono invece la direzione del massimo pendio generando così un insieme caratteristico. E' importante la continuazione della attività agricola in essere e la generale manutenzione del territorio.

In tali aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, comprese quelle a carattere precario come serre o simili, ad eccezione delle aree di atterraggio delle strutture agricole (in queste ultime sono ammesse solo

le opere di cui agli art. 59/60 della L.R. n.12/05). E' altresì vietato il deposito, anche temporaneo di materiali per le attività produttive e per l'edilizia.

Eventuali interventi, anche di restauro, risanamento o ristrutturazione dovranno avere particolare attenzione al delicato contesto ambientale, presentando simulazioni fotografiche da più punti di vista e utilizzando cromatismi (terre naturali) che si integrino con il contesto paesaggistico.

In tutto l'ambito dei conoidi sono comunque consentiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

## **ART. 26 MAGGENGHI**

Situati sui versanti, sono ciò che rimane dello sfruttamento altitudinale a scopi agricoli, nei percorsi piano-monte.

Sono costituiti da prati contornati dal bosco, all'interno dei quali possono essere presenti edifici tradizionali o seconde case.

Spesso, per l'abbandono, il bosco si è parzialmente o totalmente ripreso il maggengo.

L'edilizia tradizionale dei maggenghi era caratterizzata da una maggiore essenzialità delle funzioni e degli spazi residenziali, a favore dei locali e degli edifici destinati alla conservazione del foraggio.

Nella zona di Tirano tutti gli edifici, fienili compresi, erano realizzati con strutture interamente in "pietrame". Il legno era utilizzato solo per l'orditura del tetto e per la realizzazione delle strutture orizzontali. "I locali destinati alla conservazione del fieno erano comunque, quale che fosse la loro collocazione, tutti caratterizzati da ampie aperture per l'aerazione, spesso parzialmente chiuse con graticciate o tavolati in legno che assicuravano comunque un adeguato arieggiamento, necessario soprattutto nel periodo della fermentazione".

All'interno dell'unità tipologica di paesaggio denominata dal PTCP come "paesaggio di versante" ed a maggior specificazione delle unità tipologiche di paesaggio di cui al P.T.C.P. vengono individuati in dettaglio sulle tavole PR3 i principali monti o maggenghi, sia sul versante retico che su quello orobico.

### **ELENCO MAGGENGHI INDIVIDUATI:**

#### **VERSANTE RETICO**

<b>LOCALITA'/TOPONIMO</b>	<b>mt./s.l.m.</b>	<b>NOTE</b>
1 CASE BIANCHE	730	tra Baruffini e Roncaiola
2 PIAZZO	928	tra Baruffini e Roncaiola
3 MOLINI	930	
4 ZOCCA	1.085	
5 MALGINA	1.120	
6 PRA BARUZZO	1.389	
7 ZARE'	1.390	
8 PRADENTIA	1.550	

9	REFREGGIO	1.170	
10	SASSO DEL GALLO	1.290	nei pressi Caserma Finanza
11	LE ZOCICHE	1.637	
12	PIAN CAVALLINO	1.930	sopra Le Zocche vicino confine italo-svizzero
13	PRA CAMPO	1.761	nei pressi Caserma Finanza

### **VERSANTE OROBICO**

	<b>LOCALITA'/TOPONIMO</b>	<b>mt./s.l.m.</b>	<b>NOTE</b>
14	IL POMO (Pùm)	950	vari appezzamenti
15	ALPE PILOTTI (Piloti)	960	vari appezzamenti
16	ALPE COSTA DEI LIA	869	presso Valchiosa
17	FASOLIN	1.080	
18	PIANI DEL PERETO	1.260	
19	NC	1.115	sotto Piani del Pereto
20	PORTA	1.130	
21	MADONNA DELLE GRAZIE	1.490	vari appezzamenti
22	NC	1.390	presso Madonna delle Grazie
23	COSTAMOSCIA	1.560	vari appezzamenti
24	ALPE LA COSTA	1.615	
25	ALPI DI CABRELLA (Cabrella)	1.596	vari appezzamenti
26	LE VALLENE (Li Valeni)	1.420	vari appezzamenti
27	PRA' ALESSIO (Pra Alessi)	1.071	
28	FORTE SERTOLI	1.207	nei pressi
29	CORRADINI	1.080	
30	BERTOLA	760	vari appezzamenti
31	RONCO	900	vari appezzamenti
32	CANALI	1.030	vari appezzamenti
33	NC	1.280	sopra Canali
34	OSTERIA (Piscina)	1.075	
35	NC	1.170	nei pressi di Ostaria (Piscina)
36	POIANA	1.050	
37	NC	1.140	nei pressi di Poiana
38	NC	1.190	nei pressi di Poiana
39	SAN ROCCO	1.110	sopra Poiana
40	ROCCOLO PINCHETTI	1.375	vari appezzamenti
41	PRA PIANO	1.500	
42	NC	1.540	presso Pra Piano
43	PAGANON	1.550	
44	NC	1.596	tra Paganon ed il Dos del Ciccio

Questi insediamenti costituiscono un importante sistema paesaggistico, che deve essere tutelato e, ove possibile, recuperato.

Negli ultimi decenni alle originarie attività agricole si sono prevalentemente sostituite funzioni di residenza temporanea da parte dei proprietari. Anche se l'utilizzo con altre funzioni è comunque da preferire all'abbandono perché diversamente si vanno a perdere gli indispensabili presidi per la manutenzione ed il controllo del territorio, tale cambiamento ha comportato ristrutturazioni radicali con mutamento della originale tipologia tradizionale, nella maggior parte dei casi. Per questo motivo è prevista una specifica normativa di dettaglio a cui si rimanda (vedi "Allegato B"). Tale normativa è suddivisa in due categorie di intervento: la prima è valida per tutti i casi in cui si sia conservata traccia dell'originale caratteristica costruttiva o nel caso in cui l'edificio non sia stato ancora ristrutturato e presenti interesse paesaggistico e architettonico. Gli interventi previsti su questi edifici esistenti dovranno rispettare la normativa tipologica e proporre una tipologia edilizia compatibile con quella tradizionale del versante, con uso di materiali tradizionali (vedi "Allegato B" alle presenti N.T.A Punto 1).

La seconda categoria riguarda gli edifici già completamente ristrutturati e i nuovi interventi per i quali si richiede un generale adeguamento tipologico (vedi "Allegato B" alle presenti N.T.A Punto 2).

Nei maggenghi non sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti dell'esistente. È però ammessa la costruzione di strade, accessi e parcheggi da limitare all'indispensabile, sistemati in posizioni perimetrali al maggengo, sfruttando la conformazione del versante per limitare gli scavi ed evitando di raggiungere a tutti i costi i fabbricati.

Qualora gli interventi ricadano all'interno del SIC, gli stessi, di qualsiasi tipo e natura dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza (anche semplificata)

Un aspetto fondamentale riguarda la continuazione dell'attività agricola e la generale manutenzione del territorio che potrà anche prevedere il taglio degli alberi che si sono appropriati dei maggenghi, a causa del loro abbandono per la successiva risistemazione a prato. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino del pascolo e dell'agricoltura, salvo scopi diversi previsti dalla pianificazione forestale, faunistica o delle aree protette.

Nei terreni abbandonati che sono oramai classificati a bosco ai sensi dell'art. 42 della L.R. 31/2008 il recupero di prati e pascoli è soggetto all'autorizzazione per la trasformazione del bosco.

## **ART. 27 PRATERIE E SPAZI APERTI DI TRIVIGNO**

Si tratta di spazi aperti significativi coltivati a prato sull'altopiano di Trivigno. Utilizzati a pascolo (ora sempre meno) si stanno tendenzialmente chiudendo per l'abbandono dell'agricoltura. Al loro interno sono collocati alcuni edifici di abitazioni temporanee ed alcune abitazioni rurali. Nel paesaggio di Trivigno formano un quadro suggestivo insieme alle montagne che li contornano. All'interno di tali aree non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R. 12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B. Gli interventi dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza (anche semplificata)

In questo ambito è importante la continuazione della attività agricola in essere e la generale manutenzione del territorio. Una parte dell'ambito è collocata in fascia 4 nello studio idrogeologico allegato al P.G.T.

## **ART. 28 AREE CONNETTIVE**

### Art. 28.1 Aree connettive e spazi aperti di valore ambientale

Si tratta di aree generalmente utilizzate a scopo agricolo che, partendo dal limite esterno dell'edificato, connettono ambiti di valore paesaggistico ambientale.

Esse, per posizione e qualità paesaggistiche, assumono un ruolo molto importante di protezione dei centri urbani e di raccordo con il contesto paesaggistico e agricolo circostante.

E' importante la continuazione dell'attività agricola .

All'interno di tali aree non sono ammesse nuove costruzioni (edifici), anche di tipo precario..Gli eventuali interventi ammissibili dovranno comunque preservare la percezione che dall'ambiente urbano si ha degli ambiti di valore paesaggistico ambientale. Per gli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

### Art. 28.2 Aree boschive di connessione

E' l'ambito che fa da connettivo paesaggistico agli elementi costitutivi del paesaggio che contraddistinguono soprattutto i versanti. Tale ambito comprende generalmente le aree boscate del territorio comunale ivi compresi i castagneti.

Nelle aree boschive di connessione sono pure ricomprese le aree coperte da detriti e le pareti rocciose.

All'interno delle aree boschive di connessione non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R. 12/2005. Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui allegato B.

Per la definizione legale di bosco fa testo quella indicata all'art.42 della L.R.5/12/2008 n. 31. Tutte le superfici a bosco, costituiscono ambiti vincolati ai sensi dell'art 142 comma g) del D.lgs 42/2004.

## **CAPO 3 NORMATIVE DI DETTAGLIO**

### **ART. 29 GIARDINI E VERDE PUBBLICO E DI INTERESSE PUBBLICO**

Le tavole PR5 individuano le principali architetture vegetali storiche, le architetture costruite in tutto o in parte da materia vegetale, esito di un progetto unitario, seppure realizzato nel corso del tempo e da diversi operatori, senza operare distinzioni tra 'maggiori' e 'minori' (per importanza storica, artistica,

simbolica, ecc.), epoche di realizzazione, grandi e piccole, stato di conservazione, localizzazione urbana e extraurbana, ecc.-. Esse sono soggette a vincolo conservativo. In particolare: giardini e parchi privati di ville, palazzi, villini ecc., giardini e parchi pubblici, viali alberati, piazze alberate, architetture vegetali commemorative (di personaggi illustri, patriottici, ecc.), viali e parchi della Rimembranza (commemorazione della I guerra mondiale), orti, arredi vegetali e alberi isolati all'interno del centro storico, orti-frutteti ai margini dell'edificato di Tirano città, filari o individui arborei isolati a segnalazione di siti, confini, nel territorio aperto, roccoli, ecc. Il loro valore consiste non solo nelle specificità di ogni singolo sito (vera e propria architettura fatta di alberi, arbusti, pavimentazioni, tappeti erbosi, ecc.), ma anche nel sistema di relazioni che esse instaurano tra di loro, sia dal punto di vista paesistico (visibilità, continuità, ecc.), che da quello ecologico-naturalistico (potenziali punti forti di una rete ecologica) e nelle relazioni che instaurano con il contesto che contribuiscono a definire, sia da lontano (contributo allo skyline dei luoghi), che nelle immediate vicinanze (definizione dei margini degli spazi pubblici, ecc.).

In particolare, si segnalano: i giardini dei Palazzi storici di Tirano (Salis, Torelli, ecc.), i giardini dei villini Liberty, il Viale Italia piantumato, con particolare riguardo al tratto di filari in pioppi nei pressi del Santuario, i platani annosi all'ingresso del Centro storico lungo il Fiume Adda, l'area a verde di Piazza Marinoni, gli orti-giardini chiusi (da mura) ai margini dell'edificato di Tirano città, il giardino della Casa del Rettore in Viale Italia, il Parco dei Gelsi sul lungo Adda, l'area boscata a oriente della frazione Dosso, il giardino della ex filanda Mottana.

Per le architetture vegetali storiche deve essere assicurata una manutenzione continua e programmata, ricorrendo a competenze tecniche specializzate. E' vietato di norma il taglio di individui arborei e le eventuali lacune e sostituzioni vanno risolte con specie botaniche adeguate ai caratteri architettonici e storici del singolo sito. Per i criteri di carattere generale si fa riferimento alla Del. della Giunta Regionale 18 maggio 1994, n.5/52777, "Indirizzi per la tutela, conservazione e gestione di parchi, giardini e altre architetture vegetali".

### **ART. 30 LUOGHI DELLA MEMORIA**

La ricerca storica, sui catasti e su altre fonti, ha evidenziato la presenza di alcuni luoghi particolarmente significativi e di valore simbolico. Si tratta di aree che possono essere considerate "luoghi della memoria" (così come sono definiti dal DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, ove, pur non essendo visibili attuali segni architettonici rilevanti, si ha la certezza di importanti preesistenze o funzioni di valore storico.

In queste aree gli interventi dovranno avere l'accortezza di non compromettere la leggibilità simbolica, di non cancellare o alterare segni o tracce connesse alla destinazione originaria.

Per esempio, nel caso di accertata presenza di un'area cimiteriale, dovrà essere tenuta in considerazione la necessità di evitare scavi o, comunque di procedere con estrema cautela, nel rispetto della sacralità del sito e della possibile presenza, anche non immediatamente visibile di tracce murarie; pari attenzione dovrà essere rivolta ad aree ove è accertata la preesistenza di edifici di valore monumentale.

#### **LOCALITÀ**

- 1 Giardino dei Caduti
- 2 Cimitero napoleonico
- 3 S. Alberto

- 4 Cimitero Vecchio
- 5 Pra della Fiera
- 6 Pra della Fiera
- 7 La Giustizia
- 8 Presunta cava di marmo del Santuario
- 9 Presunta cava di marmo del Santuario
- 10 Cimitero di Corf
- 11 Ex-Calchera a Cologna
- 12 Trincee 1^ Guerra Mondiale
- 13 Trincee 1^ Guerra Mondiale
- 14 Trincee 1^ Guerra Mondiale
- 15 Trincee 1^ Guerra Mondiale
- 16 Grotta 1^ Guerra Mondiale
- 17 Grotta a U e piazzole di tiro
- 18 Ruederi baraccamenti
- 19 Galleria carrabile con finestra A
- 20 Galleria carrabile con finestra B
- 21 Grotta
- 22 Grotta
- 23 Trincee di avvistamento
- 24 Trincee
- 25 Trincee
- 26 Sentiero collegamento Guspessa

### **ART. 31 ALBERI MONUMENTALI**

Nelle tavole PR5 sono stati individuati gli Alberi Monumentali censiti dall'Azienda regionale delle foreste nel 1999. (Cfr. Provincia di Sondrio- ARF, *Alberi monumentali della provincia di Sondrio*, 1999). E' stato inoltre segnalato un altro albero in località Canali. Tali alberi sono soggetti ad una attenzione conservativa assoluta, ricorrendo alla dendrochirurgia o a pratiche analoghe di restauro e rivitalizzazione, utilizzando esperti qualificati nel settore botanico. Ai sensi della DGR 1044 del 22/12/2010, si catalogano tali alberi "da destinare all'invecchiamento indefinito", ai sensi dell'art. 50 comma 4 della L.R. 31/2008.

<b>N</b>	<b>cat</b>	<b>Tipo</b>	<b>H</b>	<b>Diam</b>	<b>Località</b>
84	1e	Faggio	24	340	Giardino Filanda Mottana
78	1	Faggio	22	430	Pra Alessio
		Noce			Canali ("Nus di Papp")

### **ART. 32 ELEMENTI PECULIARI DEL PAESAGGIO ANTROPICO DI TIRANO**

Il paesaggio antropico del comune di Tirano presenta alcuni elementi puntuali peculiari che costituiscono un elemento fondamentale della fisionomia del territorio.

Tre di questi elementi meritano una conservazione particolare: si tratta delle cosiddette murache, i caselli in pietra a falsa volta (*gròtt*) e i muri alla lombarda che delimitano le strade e i broli storici.

Il piano individua nel dettaglio nella tavola PR5 questi elementi. Tali manufatti peculiari del paesaggio antropico di Tirano sono tutelati e soggetti a conservazione.

Le **murache** forse già entrate fin dalla preistoria, nel linguaggio dei gruppi umani che lottavano per sopravvivere nelle difficili condizioni ambientali alpine, coincidono in gran parte con lo slancio insediativo dell'epoca dei grandi dissodamenti e raggiungono in alcune zone, una tale dimensione e densità, da far apparire microscopici i campi posti tra di esse: divengono un sistema di coltivazione, offrendo riparo dai venti freddi e spazio a caselli (a volte simili alle *murache* per aspetto, come i *gròtt* a falsa volta della Val Poschiavo e del versante di Baruffini) e ospitando i pali delle vigne assumendo il curioso aspetto di un istrice.

All'interno delle murache sono ancora presenti piccole grotte (i **gròtt**), chiuse da una porta in legno, utilizzate come ricovero attrezzi, magazzino, ecc. In epoca recente si sono diffusi tra i terrazzamenti dei caselli in mattone, in pietra, in legno o in materiale più povero con la medesima funzione. Nonostante si tratti di costruzioni recenti e povere, esse costituiscono ormai un carattere specifico e consolidato del paesaggio terrazzato. Tali importanti manufatti della cultura tradizionali sono soggetto di interventi di restauro conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

Infine i **muri alla lombarda**, costruiti a delimitazione di spazi agricoli urbani o periurbani. Tali delimitazioni sono fondamentali per il paesaggio, creando importanti con visivi e costituendo un elemento dell'identità locale. Qualsiasi intervento edilizio o di modifica dei luoghi dovrà tenerne conto, evitando la demolizione e la soluzione di continuità dei tracciati esistenti.

### **ART. 33 ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE**

Il piano individua nel dettaglio sulla cartografia nella tavola PR5 l'area di un rilevante sito di archeologia industriale (l'antica filanda della Mottana), posta in una zona cruciale su viale Italia, nei pressi di Madonna di Tirano. L'edificio e il parco annesso sono soggetti ad interventi conservativi e privilegiando eventuali progetti di recupero nell'ambito di proposte ricettive e di turismo ecomuseale.

### **ART. 34 AREE SOGGETTE A MITIGAZIONE, MASCHERAMENTO E AD INTERVENTI DI COMPENSAZIONE PAESAGGISTICA**

Sono individuate nelle tavole PR5 le aree soggette a mitigazione, mascheramento e ad interventi di compensazione paesistica.

La vasta zona di Tirano dedicata agli insediamenti produttivi, costituita prevalentemente da capannoni bassi di media dimensione, richiede, in generale, una sistemazione qualitativa degli spazi collettivi (strade, incroci, spiazzi, ecc.) e di quelli di pertinenza di ogni singolo lotto (recinzioni, pavimentazioni,

arredi vegetali, ecc.). Occorre, inoltre, una maggiore coerenza qualitativa complessiva almeno nelle coloriture delle facciate dei singoli edifici. Si promuovono interventi complessivi di riordino urbanistico.

Il Piano prescrive, inoltre, che i tetti dei capannoni, compresi i casi di ristrutturazione degli edifici esistenti, siano realizzati con materiali opachi e di colore scuro al fine di non riflettere la luce del sole, con effetti notevoli di inquinamento visivo, ad eccezione delle pannellature fotovoltaiche.

### **ART. 35 CARTELLONISTICA E CARTELLONISTICA STRADALE**

Il Piano delle Regole individua nella cartellonistica luminosa e in quella posta lungo le principali vie di comunicazione, una causa di degrado del paesaggio. In generale, è permessa l'installazione di cartelli stradali solo quando non contrastano con gli aspetti paesaggistici. Prevede, pertanto, la generale limitazione di nuovi cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari e procede a un riordino di quelli esistenti.

A tal fine si applicano le seguenti regole:

- Tutte le nuove insegne dovranno avere dimensioni, materiali e cromatismi proporzionati e compatibili con il contesto ed essere illuminate in modo indiretto rispettando i limiti dell'inquinamento luminoso. (L.R. n. 17 del 27-03-2000). Non sono ammesse insegne ad illuminazione diretta (salvo casi di pubblici servizi che richiedano particolare visibilità).
- E' vietata la collocazione di nuovi cartelli stradali pubblicitari ai lati delle strade statali, delle strade provinciali e delle ferrovie, sia esistenti che in progetto, e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale. Nel centro urbano è vietata l'installazione di nuovi cartelli pubblicitari sul Campone, sulla via Sondrio, sulla via Elvezia. Alla scadenza delle concessioni i cartelli esistenti andranno rimossi.
- E' vietata la collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade di ogni tipo e delle ferrovie nelle tratte all'interno del centro abitato e comunque all'interno delle zone urbanizzate, quando interferiscano negativamente con viste attive di rilevante interesse.
- I cartelli stradali e le insegne esistenti entro il centro abitato ed entro le zone urbanizzate quando interferiscono negativamente con viste attive di rilevante interesse, vanno rimossi.
- Fanno eccezione alle norme del presente articolo solo i cartelli contenenti indicazioni di pura segnaletica stradale definiti dal codice della strada, per i quali è comunque richiesto che vengano collocati (e si riveda, ove necessario la collocazione degli attuali) in modo da non interferire negativamente con le viste attive.

### **ART. 36 DISPOSIZIONI FINALIZZATE AL RISPARMIO ED AL RIUTILIZZO DELLE RISORSE IDRICHE**

In riferimento a quanto previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 152/06 (art.146) si prescrive che il rilascio di qualsiasi permesso di costruire, sia relativo a progetti di nuova edificazione che a progetti di recupero degli edifici esistenti, sia subordinato alla predisposizione di reti duali, o allacciamento a quelle esistenti, e alla realizzazione di contatori per ogni singola unità abitativa. Inoltre, in ottemperanza alle previsioni del RR 2/06 (art.6), si prescrive che i progetti di nuova edificazione e i progetti di recupero degli edifici esistenti ove possibile, contemperino la realizzazione di:

- dispositivi per la riduzione del consumo di acqua negli impianti idrico-sanitari;

- reti di adduzione in forma duale;
- misuratori di volume omologati
- sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche.

Tutte le acque che possono essere versate al suolo senza procedure particolari (da tetti, ecc.) dovranno generalmente essere disperse nel lotto di proprietà in corrispondenza della superficie drenante.

### **ART. 37 NORME PAESAGGISTICHE GENERALI PER GLI AMBITI ESTERNI AI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

#### **- Scavi e movimenti terra**

Le attività di scavo e di movimento terra dovranno limitare, per quanto possibile, la denaturalizzazione del contesto, ove questo presenti caratteristiche significative dal punto di vista ambientale e paesaggistico. In ogni caso, sia per la realizzazione di scavi, sia per i rilevati è obbligatorio un progetto di sistemazione che adegui l'intervento finale al contesto esistente.

#### **- Sistemazioni esterne**

Ogni progetto di nuova edificazione dovrà prevedere uno studio accurato delle aree libere e a giardino. Le previsioni del lotto edificato dovranno comunque mantenere almeno il 30% di terreno permeabile (Sd>30%) per gli ambiti a prevalente destinazione residenziale, mentre il 20% (Sd>20%) ed il 50% (Sd>50%) rispettivamente per gli ambiti a prevalente destinazione artigianale e per gli ambiti agricoli.

Le solette di box, posti auto interrati e altri locali accessori che fuoriescano dalla proiezione dei piani fuori terra dovranno essere ricoperte con un adeguato strato di terreno vegetale (min. 50 cm).

Gli elaborati progettuali relativi alle sistemazioni esterne dovranno contenere obbligatoriamente:

- 1) Rilievo quotato della situazione esistente e di quella di progetto
- 2) Principali sezioni significative
- 3) Planimetrie di dettaglio con indicazioni sulle pavimentazioni, sui percorsi pedonali e carrai, e sulle essenze vegetali utilizzate, sia nel caso di alberature che di arbusti. Tali essenze saranno, preferibilmente, di ambito alpino o perialpino.

La sistemazione dei terreni esterni ai fabbricati o sovrastanti le costruzioni completamente interrate, dovrà aderire a tre indirizzi di base che di volta in volta, in base alle situazioni, potranno prevalere uno sugli altri oppure coesistere tra loro:

- o l'area sistemata deve mantenere la medesima morfologia del terreno originario: si dovrà quindi tenere conto dell'andamento naturale delle linee di livello e riproporre medesime quote e andamenti con uno scostamento in linea di massima non superiore al metro;
- o la sistemazione dovrà adeguarsi al contesto circostante:
  - nelle aree aperte bisognerà uniformarsi alle caratteristiche del luogo ed adottare soluzioni analoghe a quelle già presenti nella zona;
  - nelle aree edificate ci si dovrà uniformare alle modalità adottate dai vicini nella sistemazione delle aree esterne, evitando salti di quota sui confini, aderendo alle tipologie di intervento già adottate nel circondario in modo da evitare la creazione di contrasti negativi;

- o la sistemazione dovrà riferirsi alle quote degli spazi ad uso pubblico d'accesso all'area: in generale non è permesso che il piano terra dell'edificio abbia una quota superiore di un metro rispetto a quella della strada d'accesso al fabbricato. Su versante tale quota andrà rapportata all'andamento del terreno;

- **Recinzioni**

Occorre evitare, per quanto possibile, l'introduzione di nuove recinzioni che introducono spesso elementi di disturbo estranei al linguaggio degli spazi aperti.

Tali recinzioni –se ammesse- dovranno avere la caratteristica della trasparenza e non superare le altezze massime previste dal regolamento edilizio. In genere sono preferibili le recinzioni verdi a quelle artificiali. Sono vietate le recinzioni con muri che seguono forzatamente le pendenze del terreno. Sono preferibili i materiali caratteristici della tipologia edilizia e nel caso siano proposti altri materiali non tradizionali (per es. metallici) gli stessi dovranno essere tinteggiati con colori compatibili con il contesto (per es. tonalità verde scuro). Nel caso sia previsto un muretto di base questo non potrà avere una altezza superiore a 50 cm.-.Le recinzioni, singole o continue, non dovranno costituire barriere insormontabili ed essere dotate di sufficienti varchi.

- **Muri di contenimento terra**

I muri di contenimento (limitati alle necessità indispensabili) dovranno essere realizzati con paramento esterno in pietra locale (spessore almeno 25 cm) con tessitura tradizionale, senza uso di malte cementizie ed eventuale copertina in pietra. Ad un unico muro di contenimento, quando possibile, è da preferire una sequenza di muri (terrazzamento) più bassi.

- **Rampe**

Quando possibile, il vuoto sulle rampe per autoveicoli dovrà essere limitato allo stretto necessario attraverso la realizzazione di grigliati a verde.

- **Indicazioni volumetriche e contesto**

I progetti di nuova edificazione dovranno presentare un elaborato (Assonometria, prospettiva, plastico) che documenti le scelte planivolumetriche di massima in relazione al contesto in cui l'intervento è previsto.

Inoltre dovranno essere allegate le simulazioni fotografiche dai punti di vista principali.

- **Materiali di finitura**

In considerazione del generale e diffuso valore paesaggistico del territorio del comune di Tirano, particolare cura è richiesta nell'uso dei materiali e nella qualità delle finiture degli edifici

- **Intonaci e tinteggiature esterne**

La finitura esterna degli edifici è soggetta verifica da parte dell'ufficio tecnico. Sia gli intonaci che le tinteggiature dovranno essere campionati e autorizzati prima dell'inizio dei lavori. Sono da evitare colori sgargianti e soluzioni che contrastino palesamente con il contesto, per esempio con l'uso di materiali lucidi e riflettenti. Nel caso di edifici esistenti in contrasto con tali indicazioni gli interventi dovranno indirizzarsi al ripristino di condizioni compatibili con il contesto paesaggistico prevedendo eventuali interventi di mitigazione.

- **Scale e collegamenti verticali**

In linea generale il collegamento verticale negli edifici e nelle singole unità immobiliari deve essere realizzato all'interno del volume del corpo principale. Le scale esterne non possono superare il secondo livello fuori terra (piano primo), a meno di situazioni preesistenti.

- **Coperture**

Le coperture degli edifici dovranno tenere in considerazione la tipologia dell'area interessata all'intervento evitando di proporre elementi di contrasto eccessivo (eccessive variazioni di pendenze delle falde, complessità compositiva). Dovranno essere limitate le aperture nelle falde, (finestre a tetto ed abbaini) sia per numero che per dimensioni, tenendo conto delle esigenze indispensabili di aeroilluminazione. Il posizionamento di pannelli solari (sia per acqua calda, sia per energia fotovoltaica) sarà ammissibile solo se effettuato a filo del manto di copertura.( totalmente integrato )

- **Paesaggio della criticità – aree artigianali e industriali**

Le tavole PR.5. del Piano delle Regole del PGT individuano sul territorio gli ambiti che richiedono interventi di mitigazione e schermatura vegetale quegli ambiti ove si promuove un generale intervento di riqualificazione architettonica, sia per quanto riguarda la riorganizzazione dei volumi, sia per quanto riguarda la riorganizzazione delle aree pertinenziali visibili da spazi pubblici.

**Art. 37.1 Norme paesaggistiche specifiche per gli ambiti interni al SIC**

L'approvvigionamento idrico per l'acqua potabile per gli interventi interni al SIC dovrà avvenire esclusivamente tramite collegamento ad acquedotto comunale o con trasporto tramite tanniche.

Lo scarico delle acque nere dovrà avvenire in fosse a tenuta stagna. Le acque bianche dovranno essere recuperate per gli usi sanitari e l'eccedenza dispersa nel terreno.

Negli interventi di ristrutturazione si raccomanda di avere particolare attenzione alla presenza di chiroterofauna, per la cui tutela è bene arieggiare e fare entrare molta luce nei vani sottotetto nelle settimane precedenti l'inizio lavori per dare modo ad ipotetici individui presenti di abbandonarla zona senza traumi. E' vietato l'uso di prodotti a base di piretro di sintesi per il trattamento delle parti in legno delle abitazioni; preferire l'uso di sali di boro.

La realizzazione di eventuali stalle nelle aree previste, dovrà essere estremamente attenta al rapporto con il paesaggio circostante limitando al max. i movimenti terra e ponendo attenzione all'inserimento dei volumi sotto il profilo del rapporto con il contesto paesaggistico e ambientale.

I materiali dovranno essere rigorosamente costituiti da legno trattato al naturale e pietra per le parti a contatto con il terreno.

Modalità di intervento sono indicate anche nelle schede che riguardano la pianificazione attuativa e nel precedente art. 37.

**ART. 38 PIANI ATTUATIVI SOGGETTI A SPECIFICHE PRESCRIZIONI  
PAESAGGISTICHE**

Nei piani attuativi dovrà essere indicata la tabella dei colori con cui si prevede di finire le facciate degli edifici e manufatti, oltre a tutti i materiali di finitura esterni. Tali indicazioni , con ulteriori approfondimenti, dovranno trovare riscontro negli elaborati per la richiesta del permesso di costruire.

Le prescrizioni progettuali di dettaglio sono inserite all'interno delle singole schede relative ad ogni Piano attuativo.

## **ART. 39 VALUTAZIONE DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO**

All'interno del perimetro dei nuclei di antica formazione, degli edifici isolati vincolati e delle "nuove zone A" e, in particolare, all'interno del perimetro delle mura del centro storico, qualora gli interventi edilizi, di iniziativa privata, comportino scavi, si prescrive l'esecuzione di una valutazione del rischio archeologico in sede di progetto preliminare da sottoporre alla "Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia" per le autorizzazioni di competenza. Nel caso, invece, di lavoro di interesse pubblico, tali accertamenti, diretti dagli uffici della suddetta soprintendenza, ai sensi dell'art. 88, comma I del D. Lgs. 42 del 22 gennaio 2004, dovranno essere materialmente effettuati da ditta specializzata in ricerche archeologiche, con formale incarico e ad onere dell'Ente committente, ai sensi dell'art. 28 comma 4 del medesimo D.Lgs. e altresì degli articoli 95 e 96 del D.lgs 12/04/2006 n. 163.

## **CAPO 4 RETE ECOLOGICA**

### **ART. 40 RETE ECOLOGICA**

#### Art. 40.1 Corridoi ecologici PTCP

In base a quanto prescritto da PTCP nell'art 11 (comma 2 e 3), il PGT meglio precisa nelle tavole PR7, l'area di rispetto del corridoio ecologico della Valchiosa. All'interno di tale area è, in via generale, vietata la realizzazione di nuove barriere fisiche continue che impediscano la libera circolazione ed il transito della fauna selvatica. Nel caso di opere necessarie, è possibile presentare progetti di mitigazione –che saranno oggetto di valutazione da parte della commissione paesaggio e di valutazione di incidenza ( ciò al fine di garantire la connettività ecologica)- nel caso in cui gli eventuali interventi mantengano le migliori condizioni per la libera circolazione ed il transito della fauna selvatica.

Per le eventuali barriere continue esistenti all'atto di adozione del PGT, esse dovranno essere mitigate al fine di ripristinare le condizioni per la libera circolazione della fauna selvatica.

#### Art. 40.2 Corridoi regionali D.G.R. 30 dicembre 2009 – n. 8/10962

La D.G.R. 30 dicembre 2009 n. 8/10962 ha individuato le aree della rete ecologica lombarda prescrivendo delle regole da prevedere negli strumenti di pianificazione. Nei casi in cui il PGT individua, in tali aree, ambiti di trasformazione o previsione di trasformazione dei suoli, si è provveduto ad integrare e a modificare le previsioni alla luce delle considerazioni presenti nell'elaborato dello Studio di Incidenza. L'allegato "Rete ecologica Regionale", precisa, come il P.G.T. di Tirano abbia recepito le indicazioni previste nella Rete Ecologica Regionale.

## **CAPO 5 LE UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO**

### **ART. 41 MACROUNITA' E UNITA' PAESAGGISTICHE**

Il PTCP provinciale attua una divisione sistemica del territorio rispondendo alle richieste del PTR regionale in base al principio di maggior definizione. In base all'art 36, comma 1 delle Norme di

attuazione del PTCP della provincia di Sondrio, si individuano 5 macrounità, a loro volta suddivise in singole unità paesaggistiche.

Di queste 5 macrounità 3 sono presenti all'interno del comune di Tirano, con le seguenti singole unità paesaggistiche:

Macrounità 1 - Paesaggio delle energie di rilievo

- Energie di rilievo e paesaggio delle sommità

Macrounità 2 - Paesaggio di fondovalle

- Paesaggio di fondovalle a prevalente struttura agraria
- Paesaggio del sistema insediativo consolidato
- Paesaggio della criticità

Macrounità 3 - Paesaggio di versante

- Bosco produttivo e protettivo
- Paesaggio del sistema insediativi consolidato e dei nuclei sparsi
- Paesaggio dei terrazzamenti

Sempre in base al principio di maggior definizione, il PGT, nel Piano delle regole e in particolare nelle tavole PR7, ha articolato e approfondito questi ambiti tenendo in considerazione gli indirizzi previsti dagli artt. 37, 38, 39 delle Norme attuative del PTCP e, in particolare ha inserito norme specifiche per:

- **Energie di rilievo e paesaggio delle sommità:**

- ◆ La difesa della naturalità dei luoghi, il mantenimento e la salvaguardia del paesaggio sommitale (art. 15.1 delle presenti norme);

- **Paesaggio di fondovalle a prevalente struttura agraria:**

- ◆ La conservazione degli elementi lineari del paesaggio quali fossi, canali, filari di alberi, sentieri, strade interpoderali, limitando la realizzazione di serre ed altri manufatti similari, individuando eventuali specifiche aree di concentrazione che favoriscano la conservazione degli orientamenti colturali tipici del fondovalle, evitando modificazioni di tipo estensivo e salvaguardando la produzione foraggera per il suo valore economico, qualitativo e paesaggistico;

- **Paesaggio del sistema insediativo consolidato:**

- ◆ Lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo che esso risponda ai bisogni e alle attese delle popolazioni locali, migliori le prestazioni dei servizi e arricchisca la qualità della vita;
- ◆ L'eliminazione e la mitigazione degli impatti negativi paesaggistici pregressi e in atto, contrastando le tendenze insediative critiche;
- ◆ Il contenimento degli sviluppi infrastrutturali e, in particolare, di quelli viabilistici che abbiano indotti negativi per la tutela dei caratteri originari dei centri, in particolare negli accessi e ai bordi delle aree di maggiore concentrazione;
- ◆ L'indirizzo degli interventi verso il recupero del patrimonio edilizio, con priorità a quelle di carattere testimoniale e alla tutela dell'edificato storico;

- **Paesaggio della criticità:**
  - ◆ la predisposizione di specifici indirizzi per le aree di degrado e le aree di frangia destrutturate;(art. 38 delle presenti norme)
  
- **Bosco produttivo e protettivo, alpeggi e paesaggi pastorali:**
  - ◆ Il mantenimento della struttura paesaggistica dei luoghi e della diversità del paesaggio, costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti di versante; (art. 26-29 delle presenti norme)
  - ◆ L'identificazione dei maggenghi e degli alpeggi con la predisposizione di norme che favoriscono la fruizione dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche paesaggistiche storiche (art. 26 delle presenti norme);
  - ◆ La conservazione e valorizzazione dell'architettura rurale esistente (art. 26 e art. 14 delle presenti norme);
  
- **Paesaggio del sistema insediativo consolidato e dei nuclei sparsi:**
  - ◆ Lo sviluppo e la conservazione dell'assetto urbanistico in modo che esso risponda ai bisogni e alle attese delle popolazioni locali, migliori le prestazioni dei servizi e arricchisca la qualità della vita;
  - ◆ l'eliminazione e la mitigazione degli impatti negativi paesaggistici e ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi e in atto, contrastando in particolare le tendenze insediative critiche per l'immagine e la funzionalità del sistema abitativo, anche con attrezzature e servizi che comportino il ridisegno dei margini, tesi a migliorare il rapporto visivo tra gli insediamenti e il paesaggio naturale di versante;
  - ◆ L'indirizzo degli interventi verso il recupero del patrimonio edilizio, con priorità a quelle di carattere testimoniale e alla tutela dell'edificato storico (Cfr art. 10 delle presenti norme);
  - ◆ La previsione di modalità di intervento che facilitano il recupero delle architetture presenti nei nuclei sparsi, valorizzandone l'immagine e l'utilizzo anche a fini turistici (Cfr. art. 26 delle presenti norme);
  - ◆ La pianificazione della viabilità in un'ottica di sistema, finalizzata al minor consumo di territorio e contestuale al miglior inserimento paesaggistico.
  
- **Paesaggio dei terrazzamenti:**
  - ◆ l'analisi di maggior dettaglio del paesaggio terrazzato provvedendo ad una migliore definizione dell'unità tipologica e definendo una specifica normativa di interventi che attui i contenuti di cui all'art. 17 e 43 delle norme del PTCP;
  - ◆ L'esclusione di interventi che, attraverso la posa di impianti tecnologici e per energie alternative o attraverso utilizzi non agricoli, possano portare ad una alterazione della comprensione e della tipologia di paesaggio a causa di ostruzioni della visuale e alterazioni materiche e cromatiche (Cfr. art. 21 e 50 delle presenti norme).

## **ART. 42    AMBITI PAESAGGISTICI DI LIVELLO COMUNALE: (AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO)**

Il territorio del comune di Tirano, come gran parte dei territori montani ha caratteristiche di complessità notevoli; le analisi del documento di piano e le cartografie allegare confermano pienamente quanto sopra. Ci si imbatte sovente con sovrapposizioni di caratteri paesaggistico-territoriali (ad es. storici, geomorfologici, agrari vedutistici ecc.) e risulta spesso difficile definire un ambito.

Per questo, seguendo il dispositivo regionale che riguarda “LE MODALITA’ PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE” è stato utilizzato il criterio della “prevalenza delle funzioni esercitate”.

Anche in relazione alla possibile articolazione prevista nel P.T.C.P. all’interno del capo 6 “unità tipologiche di paesaggio”, in base al principio di maggior definizione, sono state riconosciute alcune aree che per ricchezza di elementi costitutivi e di relazioni spaziali caratterizzano il paesaggio di fondovalle e di versante.

Esse, descritte in legenda come “ Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico”, nelle tavv. PR7 (a-b-c), presentano caratteri propri ed indirizzi specifici descritti nelle presenti N.T.A.

La possibilità di intervento nelle “aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico” è subordinata anche alla verifica delle specifiche normative di ambiti presenti al loro interno.

Le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico sono le seguenti:

- Ambito castagneto-frutteti –vigneti Versante Orobico
- Ambito terrazzamenti versante Retico
- Ambito castagneto-terrazzamenti Versante Retico: San Rocco -Nasen
- Ambito di Trivigno

## **ART. 43    AMBITO CASTAGNETO-FRUTTETI-VIGNETI VERSANTE OROBICO**

Si tratta di un’area vasta, posta immediatamente a ridosso dell’abitato di Tirano, sul versante orobico.

Si estende per tutta la larghezza del territorio comunale, dal confine di Villa di Tirano fino a quello con il comune di Sernio. E’ ricca di risorse storico culturali (il Castellaccio), di elementi geomorfologici naturalistici, agrari e vedutistici.

Presenta una interessante morfologia in parte a dossi (nella vicinanza della contrada “Dosso”) che collegano il fondovalle al versante vero e proprio.

Al suo interno si trovano ancora alcuni castagneti di pregio e coltivazioni a meleto o vigneto; alcuni prati raccordano gli spazi interclusi; il bosco costituisce il connettivo di tutta l’area.

Collegata a Tirano tramite la viabilità per il “Dosso” ha conservato un parziale isolamento rispetto agli itinerari di mobilità più consueti affrontati dei cittadini; questo stato ha permesso la conservazione del territorio e dei suoi valori storici, agrari e paesaggistici.

In questo contesto sono presenti anche intrusioni tecnologiche importanti, come le linee elettriche che attraversano longitudinalmente l’area.

Inoltre è previsto l’attraversamento della tangenziale di Tirano.

In questo ambito è importante la continuazione della attività agricola in essere e la generale manutenzione del territorio; territorio che potrebbe essere valorizzato con attività di fruizione turistica leggera quali passeggiate pedonali o ciclabili e con sentieri panoramici.

In questo contesto anche il recupero del patrimonio edilizio esistente può costituire una risorsa.

E' importante la realizzazione di un percorso pedonale agevole di collegamento con Tirano.

All'interno di un progetto unitario di valorizzazione si possono prevedere piccole strutture quali gazebo o simili funzionali alla fruizione turistica del territorio.

Si dovrà porre particolare attenzione all'impatto causato dalla tangenziale di Tirano ed alle eventuali opere di mitigazione.

#### **ART. 44    *AMBITO TERRAZZAMENTI VERSANTE RETICO***

Si tratta di aree significative dal punto di vista paesaggistico che comprendono terrazzamenti coltivati a vigneto sul versante soleggiato di Tirano. In esso sono inseriti nuclei urbani abitati permanentemente : il più importante per dimensioni è Baruffini. Comprende alcuni nuclei abitati permanentemente (Roncaiola) ed edifici rurali sparsi di grande interesse.

Vicino a Roncaiola (quasi completamente recuperata per seconde case) il versante è coltivato ad orto; i vigneti sono ormai tutti abbandonati e sta avanzando il bosco. In questo ambito è importante la continuazione della attività agricola in essere e la generale manutenzione del territorio.

L'area è stata individuata come oggetto di possibile valorizzazione legata all'attuazione di obiettivi ecomuseali (vedi D.P.) Nel progetto potranno essere previste eventuali strutture-manufatti legati alla fruizione turistico-culturale. In questo ambito è importante la continuazione della attività agricola in essere e la generale manutenzione del territorio. Una parte significativa dell'ambito è collocata in fascia 4 nello studio geologico, idrogeologico e sismico allegato al P.G.T.

#### **ART. 45    *AMBITO CASTAGNETO-TERRAZZAMENTI-VERSANTE RETICO: S.ROCCO E NASEN***

L'area, collocata a media quota, sul versante retico, si estende vicino al confine Svizzero.

La morfologia è costituita dal pendio anche a forte pendenza che caratterizza il versante del Masuccio. L'area è collocata quasi completamente in fascia 4 nello studio geologico idrogeologico e sismico allegato al P.G.T.

L'ambito presenta segni evidenti dell'antropizzazione umana che si estendeva nel passato, fino a circa 2000 mt di quota tramite i caratteristici terrazzamenti.

Verso Nasen di particolare interesse i castagneti con alcuni nuclei rurali che testimoniano la relazione tra la coltivazione del castagno e la vita dei contadini.

Oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente è importante la coltivazione di prodotti agricoli adatti al territorio e la manutenzione territoriale.

L'area è stata individuata come oggetto di possibile valorizzazione legata all'attuazione di obiettivi ecomuseali (vedi D.P.) Nel progetto potranno essere previste eventuali strutture-manufatti legati alla fruizione turistico-culturale, previa messa in sicurezza dell'area.

#### **ART. 46    *ALPE TRIVIGNO***

La conca dell'alpe Trivigno è situata a sud di Tirano tra i 1600 metri e i 2152 del Monte Padrio, riparata dai venti e ben esposta alla luce solare. Da sempre meta turistica dal secondo dopoguerra l'alpe ha

subito una trasformazione, soprattutto di seconde case, con la realizzazione di una frequentata pista da fondo. Il paesaggio alpestre, nonostante la diffusa urbanizzazione, presenta ancora ampi spazi di elevata naturalità, con la presenza di numerose torbiere e ampie praterie con macchie di conifere. Da notare in primavera e in estate la fioritura di rare piante alpine e la prospettiva di suggestivi punti vista panoramici.

Il piano tutela, l'edilizia tradizionale storica.

## **CAPO 6 - ELEMENTI E FATTORI DI COMPROMISSIONE DEL PAESAGGIO**

### **ART. 47 INQUINAMENTO AMBIENTALE**

#### **Art. 47.1 Inquinamento acustico e paesaggio sonoro**

Il PGT individua nel controllo e nella limitazione delle emissioni sonore nel territorio un elemento qualitativo per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente, per la qualità di vita dei luoghi e per la valorizzazione e fruizione del paesaggio.

A tal fine il Comune si è dotato di un piano della classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447 del 26/10/1995 e della L.R. 113 del 10/8/2001. Tale piano, è allegato al Piano delle Regole e ne forma parte integrante.

#### **Art. 47.2 Inquinamento da radon**

Nella realizzazione di locali interrati, nel caso siano previsti lavoratori/addetti che permangano ai piani interrati o seminterrati in modo prolungato, si ritiene opportuno che sia programmata ai sensi del D.lgs. n. 230/95 e successive modifiche ed integrazioni, una misura delle concentrazioni di gas radon e siano previsti degli opportuni interventi di risanamento, qualora il valore limite di 500 Bq/mc. venga superato.

#### **Art. 47.3 Inquinamento luminoso**

Nei nuovi insediamenti, gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere eseguiti in conformità ai criteri antinquinamento luminoso previsti nella L.R. 17/2000 e 38/2004. L'illuminazione pubblica è soggetta al Piano della Luce, parte integrante del piano dei Servizi. Per le insegne, vale quanto detto all'articolo 37 delle presenti norme.

#### **Art. 47.4 Inquinamento di aria suolo e sottosuolo**

Gli interventi comportanti trasformazione di destinazione urbanistica ed in particolare quelli residenziali previsti su aree utilizzate in passato per attività produttive dovranno essere sottoposti preliminarmente ad una verifica di compatibilità ambientale. A tal fine sarà necessario effettuare un piano di indagine ambientale sulla qualità dei suoli oltre che delle eventuali acque di falda sospesa. All'interno del piano dovrà essere verificata l'esistenza di centri di potenziale pericolo per l'inquinamento del suolo e sottosuolo (reti fognarie, vasche di accumulo liquami, aree di deposito rifiuti, serbatoi interrati o fuori terra

di combustibili o altre sostanze pericolose, coperture contenenti amianto). Sulla base delle risultanze delle verifiche di cui sopra, si renderà necessario valutare i successivi adempimenti previsti dal D.lgs. 152/06 e successive modifiche ed integrazioni con riferimento alla parte quarta titolo V "Bonifiche dei siti contaminati".

Il Comune promuove studi puntuali relativi ai problemi e ai valori ecologici e ambientali (geologia, idrogeologia, dissesto e instabilità, ecc.), come approfondimento e integrazione di quelli già svolti dalla Regione per i suoi sistemi informativi e in sede di Piano Paesistico Regionale, dalla Provincia per il PTCP, dalle Comunità Montane, dall'Autorità di Bacino del Fiume Po o da altri enti amministrativi.

Gli studi hanno lo scopo di:

- migliorare l'azione preventiva, ridefinendo e/o integrando le zone già individuate dagli studi esistenti (aree di dissesto e di instabilità);
- di precisare a livello locale le politiche ecologiche (tutela della biodiversità, formazioni di reti ecologiche, ecc.);
- di individuare e censire le risorse idriche superficiali e sotterranee (corsi d'acqua, pozzi, sorgenti, risorgive, ecc.), al fine della individuazione delle aree di rispetto e del miglior governo delle opere di captazione;
- definire puntualmente le attività permesse e vietate, sulla base del D.L. 18 agosto 2000, n 258 (difesa delle acque dall'inquinamento).

#### **ART. 48    *ELETTRODOTTI, ANTENNE DI TELECOMUNICAZIONI***

Si rileva un notevole disordine nelle reti di trasporto di energia elettrica del territorio, in particolare sul versante a sud dell'abitato di Tirano, dove corrono paralleli diversi elettrodotti, che, sia per la quantità di linee, che per la varietà dei manufatti (tralicci, pali, ecc.) e per la vicinanza con l'abitato, hanno un impatto paesaggistico negativo sulla qualità dei luoghi (vedi in particolare la zona retrostante a Castellaccio, nonché il transito dell'elettrodotto S. Fiorano-Robbia nel fondovalle e presso l'ambito di S. Perpetua). Il Comune partecipa attivamente alla razionalizzazione della rete a livello provinciale, in funzione della riacquisizione della qualità paesistica dei luoghi e già è in attuazione l'interramento di alcune linee aeree.

I tralicci delle antenne di telecomunicazione non possono essere collocati in luoghi paesaggisticamente caratterizzanti (viste attive e passive, statiche e dinamiche), in parti che definiscono lo skyline o i caratteri compositivi dell'architettura dei luoghi (sfondi, figura, ecc.), in siti che interferiscono visivamente e/o funzionalmente con il sistema di relazioni paesistiche storiche dei luoghi, in siti che abbiano acquisito un significato per la memoria collettiva delle popolazioni locali e extralocali. E' generalmente da preferire l'uso delle proprietà comunali. Nelle tavole PR1 sono indicate aree per la collocazione degli elementi tecnologici di cui al presente articolo; alcune di esse sono già utilizzate a tale scopo. In particolare le aree che rientrano all'interno degli ambiti di cui all'art.17 del PPR, rappresentano impianti già esistenti. In dette aree non possono essere realizzati nuovi tralicci ma sistemare gli impianti tecnologici esistenti secondo le indicazioni fornite al vol. VII del PPR "Linee guida per l'attenta progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica".

Qualora si dovessero realizzare linee elettriche di media / alta tensione non interrate e nel caso di manutenzione di linee esistenti, le stesse dovranno essere dotate di apposite misure di mitigazione a

tutela dell'avifauna quali, ad esempio, guaine e protezione contro l'elettrocuzione, spirali contro gli impatti lungo i cavi uso di elicord ecc.

Per gli interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione di linee elettriche, anche interrate, con tensione > di 1 kv (con esclusione di quelle indicate al paragrafo 3.2 dell'allegato al D.M. 29/05/08), prevedere l'obbligo della verifica delle fasce di rispetto come disposto dall'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e con la relativa metodologia di calcolo.

#### **ART. 49    PANNELLI FOTOVOLTAICI, COLLETTORI SOLARI, PALE EOLICHE**

Considerato che il territorio di Tirano ha prevalentemente una sensibilità paesaggistica elevata e molto elevata è generalmente vietata nel territorio comunale la posa di pannelli fotovoltaici al suolo. I pannelli fotovoltaici sono generalmente ammessi sulle coperture degli edifici, con i limiti indicati all'art.37.-.

La posa di collettori solari per la produzione di acqua calda è ammessa nei limiti necessari alla produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento. La posa al suolo di tali collettori è ammessa purché tali superfici non occupino la superficie drenante del lotto e comunque in misura non superiore ad 1/10 della SLP.

Diversamente da quanto previsto nella "variante al P.R.G. inerente le zone storiche", al cap. 32.18 delle relative N.T.A. è ammessa, nei nuclei storici di cui all'art. 55 delle presenti N.T.A., la posa di collettori solari nei limiti necessari alla produzione di acqua calda sanitaria, da posizionare sul tetto; è altresì ammessa la posa di pannelli fotovoltaici da posizionare sul tetto, nel limite di autoproduzione. Le possibilità di cui al precedente comma sono subordinate al parere della Giunta Comunale e della commissione per il paesaggio.

Il posizionamento di pannelli solari (sia per acqua calda, sia per energia fotovoltaica) sarà ammissibile solo se effettuato a filo del manto di copertura.(totalmente integrato)

In considerazione della prevalente sensibilità paesaggistica elevata e molto elevata del territorio di Tirano, è vietata l'installazione di impianti a torre per lo sfruttamento dell'energia eolica.

#### **ART. 50    ROGGE**

Il PR tutela i percorsi storici delle rogge irrigue tiranesi individuati sulla cartografia PR5 in quanto ritenuti importante elemento della memoria dell'attività agricola presente specialmente nella frazione di Madonna. In generale verranno favoriti i progetti che prevedano il riuso anche parziale delle stesse rogge anche a fini turistici e ricreazionali. In generale, su detti percorsi dovrà essere mantenuta la continuità idraulica e la dimensione della sezione. I manufatti andranno preferibilmente salvaguardati. E' in generale permesso il transito della nuova rete irrigua in pressione nei canali delle rogge.

## **CAPO 7 - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE CONNESSI AL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **ART. 51 AREA AMBIENTALE LUNGO IL TORRENTE POSCHIAVINO**

Si tratta di un'area ad elevata naturalità che costeggia il Poschiavino fino al confine con la Svizzera (individuata nelle tavole PR1).

In essa convivono elementi di naturalità legati al torrente Poschiavino, di valore storico culturale per la presenza del castello di Piattamala (individuato come edilizia sparsa vincolata) e la vicinanza con il confine Svizzero.

Il D.P. prevede la manutenzione e la valorizzazione di tale area, con un utilizzo che esalti gli aspetti naturalistici (quali la valorizzazione di percorsi pedonali esistenti, del patrimonio dendrologico, del corso d'acqua) e l'individuazione della "porta di accesso alla Valtellina".

Una parte dell'area è stata inserita in classe 4 nello studio di fattibilità geologica; l'art 77 delle presenti norme indica gli interventi ammissibili che sono soggetti a gravi limitazioni).

Pertanto nella fase di progettazione di interventi all'interno dell'area dovranno essere valutate tutte le interferenze (prioritariamente quelle di carattere geologico ed idraulico).

E' opportuno che per interventi significativi sia redatto un progetto di fattibilità che tenga conto di tutti gli aspetti di potenzialità e criticità che si desumono dalla lettura degli elaborati del P.G.T.

### **ART. 52 AREA SPORTIVO-AMBIENTALE LUNGO IL FIUME ADDA**

Si tratta di un'area in fregio al fiume Adda, a monte di Tirano, costituita dalla vegetazione tipica dei corsi d'acqua ed interessata nella parte iniziale dalle strutture sportive della città (individuata nelle tavole PR1).

In essa convivono elementi di naturalità fluviale (vedi art. 18) accanto ad un utilizzo legato allo sport ed al tempo libero nella parte più vicina alla città. A monte, verso Sernio, è presente uno sbarramento del fiume Adda, quale elemento di spiccata artificialità.

Il Documento di Piano (D.P.) prevede azioni strategiche che riguardano il verde attrezzato, azioni che si integrano in un disegno unitario e che potranno offrire a Tirano un sistema del verde con caratteri di naturalità, integrazione con il fiume e con la città, legate al tempo libero ed al mantenimento del territorio.

In particolare il recupero della viabilità pedonale esistente in sponda sinistra orografica ed il collegamento a quella già esistente in sponda destra può rappresentare un'azione significativa.

Gran parte dell'area è stata inserita in classe 4 nello studio di fattibilità geologica; l'art 75.4 delle presenti norme indica gli interventi ammissibili che sono soggetti a gravi limitazioni)

Nella fase di progettazione dovranno essere valutate tutte le interferenze. (prioritariamente quelle di carattere geologico ed idraulico).

E' opportuno che per interventi significativi sia redatto un progetto di fattibilità che tenga conto di tutti gli aspetti di potenzialità e criticità che si desumono dalla lettura degli elaborati del P.G.T.

# TITOLO 3 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

## CAPO 1 CLASSIFICAZIONE E DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 53 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

AMBITO	DENOMINAZIONE	ART.
<b>TESSUTO URBANO CONSOLIDATO</b>		
	<u><i>a prevalente presenza residenziale</i></u>	
	Nuclei di antica formazione (ex zone A )	art. 55.1
	Nuclei di antica formazione di nuova individuazione	art. 55.2
	Edilizia sparsa storica	art. 55.3
	Edifici presenti nel catasto 1840-50	art. 55.4
	Tessuto consolidato ad assetto modificabile R1	art. 56
	Tessuto consolidato ad assetto modificabile R2	art. 56
	Tessuto consolidato ad assetto modificabile frazioni R3	art. 56
	Tessuto urbano di completamento centrale	art. 57.1
	Tessuto urbano di completamento di versante: "Trivigno"	art. 57.3.1
	Tessuto urbano di completamento di versante: "Cabrella, Piscina, Canali"	art. 57.3.2
	Piani attuativi completati	art. 57.4
	Ambiti sparsi in aree di frangia	art. 58.1
	Aree con fattori di criticità (AC)	art. 58.2
	Aree soggette a permesso di costruire convenzionato (PCC)	art. 59
	Verde privato e/o spazi significativi da preservare	art. 62
	<u><i>a prevalente presenza non residenziale</i></u>	
	Ambito artigianale cantina vinicola	art. 61
	Ambito artigianale industriale 1	art. 60.2
	Ambito artigianale industriale 2	art. 60.3
	Ambito industriale dismesso da recuperare	art. 60.4
	Ambito industriale sottoposto a PA	art. 60.5
<b>AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>		art. 63
<b>AMBITI AGRICOLI</b>		
	Aree agricole A1	art. 65
	Aree agricole A2	art. 65
<b>AMBITI DESTINATI ALLA VIABILITA' E RELATIVE FASCE DI RISPETTO</b>		art. 66
<b>AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICHE</b>		
	varchi o corridoi paesaggistico ambientali	art. 17
	aree di naturalità fluviale	art. 18
	area del terrazzamento	art. 21

vigneto	art. 22
castagneti	art. 23
frutteti	art. 24
conoidi di deiezione di valore ambientale	art. 25
maggenghi	art. 26
praterie e spazi aperti di Trivigno	art. 27
aree connettive e spazi aperti di valore ambientale	art. 28.1
aree boschive di connessione	art. 28.2
giardini e verde di interesse pubblico	art. 29
luoghi della memoria	art. 30
aree soggette a mitigazione, mascheramento e ad interventi di compensazione paesaggistica	art. 34
area ambientale lungo il torrente Poschiavino	art. 51
area sportivo-ambientale lungo fiume Adda	art. 52

---

Tale suddivisione è stabilita principalmente agli effetti urbanistici del PR.

## CAPO 2    **AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **ART. 54    *AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO***

Il piano delle regole definisce il perimetro del tessuto urbano consolidato ai sensi della L.R. 12/05 art.10 comma 1. L'edificabilità delle parti del tessuto urbano consolidato è definita in relazione alla formazione dell'insediamento (vedi tav.6 del D.P.) ed alle diverse consistenze insediative formatesi in attuazione delle previsioni della pianificazione vigente.

In particolare il tessuto urbano consolidato (suddiviso nella parte avente prevalente presenza residenziale ed in quella avente prevalente presenza non residenziale) è articolato nel seguente modo.

Un primo ambito connotato dalla presenza delle costruzioni più antiche della città e del territorio comunale, denominato **nuclei storici** per i quali il piano delle regole definisce tre categorie:

- Nuclei di antica formazione (ex zone A)
- Nuclei di antica formazione di nuova individuazione
- Edilizia sparsa storica
- Sono stati censiti inoltre gli edifici presenti nel catasto 1840-50.

A ridosso dei nuclei di antica formazione si sono formati ambiti ad assetto urbano compiuto che sono stati realizzati sostanzialmente dal dopoguerra con un forte incremento dopo gli anni cinquanta. Il piano delle regole li definisce come **tessuto urbano ad assetto modificabile**, secondo la seguente articolazione:

- Tessuto consolidato ad assetto modificabile R1;
- Tessuto consolidato ad assetto modificabile R2;
- Tessuto consolidato ad assetto modificabile frazioni R3.

La parte urbanizzata più recente è costituita dal **tessuto urbano di completamento**; esso comprende:

- il tessuto urbano di completamento centrale;
- il tessuto urbano di completamento di versante;
- i piani attuativi completati;

- i piani attuativi in previsione.

Il piano delle regole individua inoltre ambiti che presentano particolari **criticità**:

- ambiti sparsi in aree di frangia;
- aree con fattori di criticità

Il piano delle regole individua inoltre alcune aree soggette a **permesso di costruire convenzionato** (PCC)

Le aree a prevalente presenza non residenziale riguardano sostanzialmente gli **ambiti artigianali industriali**, distinti in:

- ambito artigianale industriale 1
- ambito artigianale industriale 2
- aree industriali dismesse da recuperare
- ambito artigianale cantina vinicola

Le tavole grafiche PR1 e le presenti norme stabiliscono quando siano necessari il permesso di costruire convenzionato o il piano attuativo.

In mancanza di tali prescrizioni l'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è comunque consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica) al servizio dell'area interessata dall'intervento, nonché l'esistenza di sufficienti parcheggi pubblici; ad eventuali carenze parziali può essere ovviato a norma di quanto stabilito dal secondo comma dell'art.36 della L.R.12/2005.

Nei casi di nuova costruzione o di ricostruzione dei volumi esistenti dovranno essere altresì previste adeguate integrazioni di spazi ad uso pubblico da realizzare mediante idonei arretramenti delle recinzioni verso il fronte stradale da prevedere laddove non vi ostino ragioni di carattere ambientale, tipologico o morfologico dell'edificio o degli edifici adiacenti.

Nel tessuto urbano consolidato, laddove sono consentiti interventi di sostituzione edilizia, la consistenza volumetrica degli edifici regolarmente esistenti è determinata dagli atti di fabbrica o, in loro assenza dallo stato di fatto.

## **ART. 55 NUCLEI STORICI**

I nuclei storici comprendono: I nuclei di antica formazione (ex zone "A") così come individuati dalla variante integrativa al centro storico del PRG- I nuclei di antica formazione di nuova individuazione - L'edilizia storica sparsa.

Sono inoltre stati censiti gli edifici presenti nel catasto 1840-1850.

Anche per rispondere agli obiettivi del DP, all'interno dei nuclei storici, si intendono incentivare le attività ricettive compatibili con i valori paesaggistici di questi ambiti.

In particolare, nei casi in cui siano ammessi interventi di ristrutturazione o di demolizione con successiva ricostruzione, possono essere valutate proposte di intervento che riguardino la realizzazione di attività ricettive di cui alla legge regionale 16/07/2007 n.15 art. 22 comma 2 lettera a e art. 32 lettere d-e-f (con atto unilaterale d'obbligo a conservare la destinazione d'uso per almeno venti anni) con possibilità di

aumento volumetrico in misura non superiore al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 2.000 mc.-.

Tale possibilità, che dovrà comunque tenere in considerazione l'inserimento nel contesto paesaggistico ed i valori del centro storico, dovrà preventivamente essere valutata positivamente dalla commissione paesaggistica.

Inoltre sarà sottoposta a piano attuativo.

#### **Art. 55.1 I nuclei di antica formazione (ex zone A)**

Rappresentano tutte le zone "A" (nuclei storici) del P.R.G. vigente del comune di Tirano per i quali è già stato effettuato uno studio di dettaglio, con relative schede e modalità di intervento per ogni edificio.

Tale documentazione dal titolo "Variante del P.R.G. inerente le zone storiche A ai sensi della L.R. 23/97 e della L.R. 1/2001" viene completamente recepita nel presente P.R. diventandone parte integrante e prevalente sulle normative più generali.

#### **Art. 55.2 Nuclei di antica formazione di nuova individuazione**

Con l'utilizzo del riferimento del catasto storico (1840-1850) e a seguito di sopralluoghi sul campo per l'individuazione del patrimonio edilizio esistente di pregio edificato tra il 1850 e il 1920 circa, si è proceduto all'attuazione di quanto previsto dall'art. 19 comma 5 delle Norme tecniche di attuazione del P.T.R. che prevede che i comuni rivedano la perimetrazione delle zone "A": "riportando sulla cartografia aggiornata, aerofotogrammetria, in loro possesso, i perimetri dei centri e nuclei, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi." Nei nuclei di nuova individuazione, si fa riferimento alle modalità di intervento indicate nelle schede "Allegato A"; per quanto non specificato valgono le norme tipologiche di intervento previste nello studio specifico sulle zone "A" esistenti.

Le nuove zone "A", riportate nelle tavole PR2, in ampliamento delle esistenti sono di seguito elencate:

N°	Nome	N°	Nome
21	Pensini	73	Frazione sopra Ciocca
22	S. Perpetua	74	Frazione sotto Refreggio
23	Cucchetti	75	Frazione sotto Refreggio
25	Castellaccio Piazza d'armi	76	Frazione sotto Refreggio
26	Castellaccio Forte	77	Frazione sotto Refreggio
55	Frazione Madonna est	78	Frazione sopra Ciocca
60	Centro storico ovest	82	Frazione sotto Ciocca
61	Centro storico ovest 1	83	Frazione De Campo
62	Centro storico ovest 2	85	Rasica
63	Centro storico sud	86	Baruffini
64	Centro storico sud 1	87	Frazione a Valle di Gilera
65	Centro storico est	88	Chiesa di Trivigno e nucleo adiacente
69	Frazione Ciocca	89	Nucleo sotto Refreggio
71	Refreggio di sotto	92	Ex- casera Rasica
72	Refreggio di sopra		

*(Il numero indicato è il codice identificativo della scheda di progetto dell'Allegato A)*

### Art. 55.3 L'Edilizia sparsa storica

Sono stati identificati anche una serie di edifici storici sparsi che vengono assoggettati a vincolo individuo specifico per il loro valore storico e paesistico. Gli interventi su tali edifici dovranno rispettare quanto previsto dalla normativa tipologica di intervento per gli interventi conservativi sulle zone "A" esistenti.

L'edilizia storica sparsa individuata nelle tavole PR1-PR3 è la seguente:

N°	Nome	N°	Nome
24	Forte Canali	68	Santella al Dosso
27	Scuole elementari	70	Ex Caserma Sasso del Gallo
28	Ex-Filanda Mottana	79	Edicola in località Giustizia
29	Villa Liberty	80	Edicola in località Gambile
30	Villa Liberty	81	Edicola in località I Molini
31	Stazione Perego	84	Ex-caserma 1^ Guerra mondiale in località Piscina
32	Chiesa del Sacro Cuore	90	Chiesa Madonna delle Grazie
33	Casa su Piazza Marinoni	91	Santella a ricordo parroco Sernio (1911)
34	Casa su Piazza Marinoni	93	Edificio tipologico Trivigno
35	Monumento ai caduti	94	Caselli rurali Trivigno
36	Ex-Trattoria su via Roma	95	Casello rurale Trivigno
37	Casa ottocentesca su via Roma	96	Edificio rurale Trivigno
38	Stazione Ferroviaria	97	Edificio rurale Trivigno
39	Dogana in piazza della stazione	98	Casello rurale Trivigno
41	Edificio a fianco della stazione ferroviaria	99	Trivigno edificio residenziale
42	Strutture accessorie stazione	100	Trivigno ex-casa della Gioventù Italiana
43	Strutture accessorie stazione	101	Trivigno edificio residenziale
44	Edificio Liberty sul viale della stazione	102	Trivigno edificio residenziale
45	Caffè Merizzi	103	Trivigno edificio residenziale
46	Architettura eclettica del 1924	104	Trivigno edificio residenziale
47	Edifici scolastici	105	Trivigno edificio residenziale
48	Vecchio Ospedale	106	Trivigno edificio residenziale
49	Casa anni Venti del Novecento	107	Trivigno casello rurale in pietra
50	Edificio di impianto ottocentesco via Rajna	108	Trivigno edificio rurale
51	Casa di impianto ottocentesco su viale Italia	109	Trivigno Edificio rurale tipologico
52	Villino Liberty su viale Italia	110	Trivigno Edificio rurale tipologico
53	Casa ottocentesca su Viale Italia	111	Trivigno Edificio rurale tipologico
54	Costruzione accessoria stazione ferroviaria	112	Trivigno Edificio rurale
56	Dimora del XVIII secolo tra Madonna e Rasica	113	Trivigno Casello rurale in pietra
57	Ex-Torre di Piattamala	114	Trivigno Edificio residenziale
58	Ex-Hotel di Piattamala	115	Trivigno Edificio accessorio (114)
59	Ex dependance Stelvio	116	Trivigno Edificio rurale parzialmente diroccato
66	Ex-mulino zona cartiera	117	Trivigno Edificio rurale
67	Cappella di s. Giuseppe		

*(Il numero indicato è il codice identificativo della scheda di progetto dell'Allegato A)*

#### Art. 55.4 Edifici presenti nel catasto 1840-50

Sono stati individuati nelle tavole PR1-PR3 tutti gli edifici censiti dal catasto storico (1840-1850). Ove è accertata tale preesistenza, le richieste di intervento sul patrimonio edilizio esistente dovranno dimostrare, attraverso accurata indagine di rilievo e fotografica, le caratteristiche architettoniche attuali dei manufatti evidenziando permanenze, discontinuità ed eventuali trasformazioni. Il progetto dovrà tenere conto delle parti di valore storico architettonico che andranno adeguatamente valorizzate nel contesto generale dell'intervento.

#### **ART. 56 TESSUTO CONSOLIDATO AD ASSETTO MODIFICABILE – AMBITI R1, R2 ED R3 -**

Si tratta di ambiti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale-commerciale e si suddividono in:

- R1 Tessuto consolidato ad assetto modificabile (isolati che si trovano a ridosso dei nuclei di antica formazione)
- R2 Tessuto consolidato ad assetto modificabile (ambiti costruiti in epoca recente)
- R3 Tessuto consolidato ad assetto modificabile frazioni (ambiti costruiti in epoca recente nelle frazioni)

Per questi beni è prevista la possibilità di attuare interventi volti al miglioramento ed alla riqualificazione dei caratteri insediativi.

Sono ammesse le destinazioni stabilite dall'art 5.1 delle presenti norme con le specificazioni contenute nel presente paragrafo.

Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione e sostituzione edilizia e, nei limiti del presente articolo, di ampliamento. E' consentito l'ampliamento (per i casi in cui tale facoltà non sia già stata sfruttata) di edifici mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del P R G e cioè al 24/07/1986 in deroga al limite posto dall'indice di edificabilità fondiaria, per una sola volta ed in misura non superiore al 20% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc. di nuova volumetria.

E' comunque ammessa la trasformazione a destinazione d'uso residenziale di parti di edifici già utilizzati per attività non più ammesse nell'ambito della zona, anche in deroga agli indici di zona, purché vengano reperiti i parcheggi privati e quelli pubblici nell'area di intervento. Qualora non fosse possibile reperire i parcheggi pubblici nell'area di intervento, è possibile la cessione gratuita altrove o la monetizzazione, sempreché la loro presenza nelle immediate adiacenze non costituisca presupposto essenziale per l'intervento progettato. Tale possibilità è consentita con il permesso di costruire convenzionato.

La facoltà di cui al comma precedente non è ammessa nelle aree con fattori di criticità di cui all'art.58.2.

Per la nuova edificazione si applicano i seguenti indici:

indice	ambito		
	R1	R2	R3
If	≤ 2,00 mc./mq.	≤ 1,50 mc./mq.	≤ 1,00 mc./mq.
It*	≤ 2,00 mc./mq.	≤ 1,50 mc./mq.	≤ 1,00 mc./mq.
Rc	≤ 0,50 mq./mq.	≤ 0,30 mq./mq.	≤ 0,30 mq./mq.
H	≤ 20 m.	≤ 16 m.	≤ 10 m.
Ds	≥ 5,00 m.		
Dc	≥ 5,00 (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m.)		
De	≥ 10,00 m.		
Sm	= 400 mq.		
Sd	≥30%		

E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici contigui o a distanza inferiore a quelle sopra definite, nel caso di ricostruzione, per uniformarsi ad un allineamento preesistente, o previo accordo tra vicini con reciproco impegno alla costruzione in aderenza, sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica.

Con apposito simbolo sulle tavole PR1 sono identificati gli ambiti, per i quali, è prescritto il permesso di costruire convenzionato (PCC) ai sensi dell'art. 60 delle presenti N.T.A.-.

Per le attività commerciali si fa riferimento al titolo IV delle presenti norme, che individuano anche le aree ammissibili per la loro realizzazione.

#### Art. 56.1 Perequazione ed Incentivi volumetrici

Gli incentivi di cui al punto 56.3 e 56.4, riguardanti interventi sulle volumetrie esistenti, possono essere richiesti esclusivamente su interi edifici e sono consentiti in deroga agli indici if-it-Rc-Sm -Sd, previsti in ogni ambito.

Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti con il permesso di costruire convenzionato.

In casi eccezionali, da realizzarsi solo tramite pianificazione attuativa, può essere derogato anche l'indice H.

Gli incentivi di cui al punto 56.4, riguardanti costruzioni da realizzarsi su lotti liberi, sono consentiti in deroga agli indici if-it. In casi eccezionali, da realizzarsi solo tramite pianificazione attuativa, può essere derogato anche l'indice H.

#### Art. 56.2 Perequazione

É ammissibile lo sfruttamento dei diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici.

Tale facoltà è ammessa alla condizione che l'indice fondiario non superi del 20% quello ammesso per ogni singolo ambito.

### Art. 56.3 Incentivi volumetrici per il risparmio energetico

Nei casi di sostituzione edilizia è consentito un aumento del volume esistente del 10% purché l'edificio sia certificato in classe energetica A.

Nei casi di nuova costruzione, viene concessa una volumetria aggiuntiva pari al 10% della volumetria costruibile nel lotto, purché l'edificio venga certificato in classe energetica A.

### Art. 56.4 Incentivi volumetrici per la ricettività

Negli ambiti R1, R2 ed R3 in caso di interventi con destinazione alberghiera di cui alla legge regionale 16/07/2007 n.15 art. 22 comma 2 lettera a), è concesso un incentivo volumetrico in misura non superiore al 50% della volumetria esistente. La facoltà di cui sopra è consentita anche in caso di sostituzione edilizia indipendentemente dall'indice fondiario per la nuova edificazione ed in eventuale aggiunta a quanto indicato all'art. 56.3.-.

Per gli interventi ex novo l'incentivo si aggiunge all' If previsto nel lotto.

Negli ambiti R3 la stessa facoltà è concessa per edifici ad uso ricettivo non alberghiero di cui alla legge regionale 16/07/2007 n. 15 art. 32 comma 1 lettere d, e, f.

Gli interventi sulla ricettività che utilizzano questo incentivo sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo a conservare la destinazione d'uso per almeno venti anni.

## **ART. 57 TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO**

### Art. 57.1 Tessuto urbano di completamento centrale

Si tratta di ambiti periferici di recente edificazione e generalmente urbanizzati. Collocati all'interno del tessuto urbano consolidato, comprendono alcune aree libere intercluse e di completamento.

Sono ammesse le destinazioni stabilite dall'art 5.1 delle presenti norme con le specificazioni contenute nel presente paragrafo.

E' consentito l'ampliamento (per i casi in cui tale facoltà non sia già stata sfruttata) di edifici mono o bifamiliari esistenti alla data di adozione del P.R.G. e cioè al 24/07/1986 in deroga al limite posto dall'indice di edificabilità fondiaria, per una sola volta ed in misura non superiore al 20% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc. di nuova volumetria.

Il PR si attua:

- a) con intervento preventivo (P.A. nuovo) esteso almeno alle unità urbanistiche individuate nelle tavole PR1 (vedi anche schede di intervento "Allegato C")
- b) con intervento diretto.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

- |           |   |
|-----------|---|
| <b>It</b> | ≤ 0,6-1,00mc./mq. (vedi singole schede)         |
| <b>If</b> | ≤ 1,00 mc./mq. (nel caso di intervento diretto) |

<b>Rc</b>	≤ 0,30 mq./mq.
<b>H</b>	≤ 14,00 m. (H ≤ 8,50 m. nelle frazioni di Baruffini e Roncaiola)
<b>Ds</b>	≥ 5,00 m. per strade veicolari di larghezza fino a 7 m.
<b>Ds</b>	≥ 7,50 m. per strade veicolari di larghezza compresa tra m. 7 e 15
<b>Ds</b>	≥ 10,00 m. per strade veicolari di larghezza superiore a m. 15
<b>Dc</b>	≥ 5,00 m. (più l'intera maggiore altezza utile rispetto ai 10 m.)
<b>De</b>	≥ 10,00 m. (e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto) Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici oggetto di pianificazione attuativa
<b>Sm</b>	= 400 mq.
<b>Sd</b>	≥ 30%

E' ammessa la costruzione a confine previa specifica previsione dello strumento attuativo.

Per le attività commerciali si fa riferimento al titolo IV delle presenti norme, che individuano anche le aree ammissibili per la loro realizzazione.

#### Art. 57.1.1 Perequazione ed Incentivi volumetrici

Gli incentivi di cui al punto 57.1.3 e 57.1.4 , riguardanti interventi sulle volumetrie esistenti, possono essere richiesti esclusivamente su interi edifici e sono consentiti in deroga agli indici if-it-Rc-Sm -Sd , previsti in ogni ambito.

Gli interventi di cui al comma precedente sono consentiti con il permesso di costruire convenzionato.

In casi eccezionali, da realizzarsi solo tramite pianificazione attuativa , può essere derogato anche l'indice H.

Gli incentivi di cui al punto 57.1.4 , riguardanti costruzioni da realizzarsi su lotti liberi, sono consentiti in deroga agli indici if-it. In casi eccezionali, da realizzarsi solo tramite pianificazione attuativa , può essere derogato anche l'indice H.

#### Art. 57.1.2 Perequazione

É ammissibile lo sfruttamento dei diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici.

Tale facoltà è ammessa alla condizione che l'indice fondiario non superi del 20% quello ammesso per ogni singolo ambito.

#### Art. 57.1.3 Incentivi volumetrici per il risparmio energetico

Nei casi di sostituzione edilizia è consentito un aumento del volume esistente del 10% purché l'edificio sia certificato in classe energetica A.

Nei casi di nuova costruzione, viene concessa una volumetria aggiuntiva pari al 10% della volumetria costruibile nel lotto, purché l'edificio venga certificato in classe energetica A.

#### Art. 57.1.4 Incentivi volumetrici per la ricettività

In caso di interventi con destinazione alberghiera di cui alla legge regionale 16/07/2007 n.15 art. 22 comma 2 lettera a, è concesso un incentivo volumetrico in misura non superiore al 80% della volumetria esistente. La facoltà di cui sopra è consentita anche in caso di sostituzione edilizia indipendentemente dall'indice fondiario per la nuova edificazione.

Per gli interventi ex novo l'incentivo si aggiunge all' If previsto nel lotto.

Gli interventi sulla ricettività che utilizzano questo incentivo sono subordinati alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo a conservare la destinazione d'uso per almeno venti anni.

#### Art. 57.2 Tessuto urbano di completamento di versante

Si tratta di ambiti localizzati sul versante orobico, in parte già edificati, che riguardano soprattutto case per la residenza temporanea.

Per le destinazioni d'uso si fa riferimento all'art. 5.1 con esclusione dei punti f -g -h.

Per quanto riguarda il punto c, non sono ammesse sedi politiche e sindacali.

La realizzazione degli interventi e l'inserimento nel contesto paesaggistico, in linea generale dovrà fare riferimento alle norme di cui all'art. 37. Tuttavia, stante l'elevato valore di naturalità del territorio di versante, ed in particolare di quello compreso nel SIC, l'attenzione nell'inserimento paesaggistico ambientale, nel rapporto con il contesto e nell'uso dei materiali dovrà essere particolarmente curato.

#### Art. 57.3 Perequazione nel tessuto urbano di completamento di versante

~~La tavola PR1 individua le aree con diritto edificatorio di 0,2 mc/mq suddivise in:~~

- ~~— aree per la perequazione a Trivigno da utilizzare esclusivamente per gli ambiti di Trivigno;~~
- ~~— aree per la perequazione a Costamoscia, Gabrella, Canali e Piscina da utilizzare esclusivamente per gli ambiti di Gabrella; Canali e Piscina.~~

~~Tali diritti edificatori potranno essere raggruppati esclusivamente negli ambiti di tessuto urbano di completamento di versante fino al raggiungimento degli indici urbanistici edilizi specifici ammessi nelle aree di Trivigno (vedi art. 57.3.1) e a Gabrella-Piscina-Canali (vedi art. 57.3.2)~~

~~Le aree per la perequazione già sfruttate per la loro potenzialità edificatoria non potranno più essere utilizzate a tale scopo.~~

#### Art 57.3.1 Trivigno

Il P.G.T. si attua con piano attuativo o con permesso di costruire a seconda delle indicazioni riportate nelle tavole PR1.

L'edificazione dovrà avvenire nelle aree individuate nelle tavole PR1. Tali aree, ~~che, ai sensi dell'art. 57.3, hanno il diritto edificatorio di 0,2 mc./mq~~ dovranno anche rispettare, all'interno dei rispettivi perimetri, gli indici sotto riportati.

**It** ≤ 0,4 mc./mq. (intervento con piano attuativo)

<b>If</b>	≤ 0,4 mc./mq. (intervento con permesso di costruire)
<b>Rc</b>	≤ 0,30
<b>H</b>	≤ 7,00 ml.
<b>Ds</b>	≥ 10,00 ml e secondo fasce di rispetto
<b>Dc</b>	≥ 5,00 ml.
<b>De</b>	≥ 10,00 ml.

In ogni caso i relativi volumi edilizi dovranno essere realizzati al lordo dei volumi esistenti

~~Possono concorrere a generare volumetria edificabile, le aree perimetrale nella tav PR1 “aree per la perequazione a Trivigno” fino al raggiungimento della capacità volumetrica derivante dagli indici It ed If..~~

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R. 12/200 .

#### Art 57.3.2 Cabrella, Piscina, Canali

Il P.G.T. si attua con permesso di costruire .

L'edificazione dovrà avvenire nelle aree individuate nelle tavole PR1. Tali aree, ~~che, ai sensi dell'art. 57.3, hanno il diritto edificatorio di 0,2 mc/mq~~ dovranno anche rispettare, all'interno dei rispettivi perimetri, gli indici sotto riportati.

<b>If</b>	≤ 0,4 mc./mq.
<b>Rc</b>	≤ 0,30
<b>H</b>	≤ 7,00 m.
<b>Ds</b>	≥ 10,00 ml e secondo fasce di rispetto
<b>Dc</b>	≥ 5,00 ml.
<b>De</b>	≥ 10,00 ml.

In ogni caso i relativi volumi edilizi dovranno essere realizzati al lordo dei volumi esistenti.

~~Possono concorrere a generare volumetria edificabile( fino al raggiungimento della capacità volumetrica derivante dall'indice If), gli appezzamenti inclusi negli ambiti : “aree per la perequazione a Costamoscia, Cabrella, Canali e Piscina da utilizzare esclusivamente per gli ambiti di Cabrella, Canali e Piscina.~~

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005.

#### Art. 57.4 Piano attuativo completato

Si tratta di piani di lottizzazione già completati all'interno dei quali sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia .Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 5.1 delle presenti norme. Singoli edifici non costruiti durante l'attuazione del PL mantengono i medesimi diritti edificatori accordati originariamente nell'approvazione del PL.

### Art. 57.5 Aree soggette a preventivo piano attuativo (PA)

La tavola PR1 individua le aree di completamento soggette alla preventiva approvazione di piano attuativo. Ogni intervento deve essere regolato da un unico piano attuativo convenzionato, senza possibilità di frazionamento in più strumenti. I piani attuativi debbono prevedere la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate dalla rispettiva Scheda. Per i piani attuativi a destinazione residenziale previsti a Tirano tali aree non dovranno essere inferiori al 30% della St. Nelle Schede viene indicata la destinazione d'uso principale ed altri aspetti di dettaglio per la realizzazione del piano attuativo. Laddove siano previste attività commerciali ci si deve attenere a quanto specificamente disposto dal titolo IV delle presenti norme.

I criteri a cui si deve attenere la disciplina dei piani attuativi sono i seguenti:

- a. la cessione di aree per servizi pubblici (tutte interne al perimetro dell'area di completamento) deve garantire la connessione tra altre aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale già esistenti nonché adeguati spazi per i marciapiedi e per la viabilità lenta. In generale le aree da cedere per l'attuazione del piano sono quelle indicate in ogni singola scheda;
- b. il valore assoluto del volume potrà essere incrementato fino ad un massimo del 10% nel caso di certificazione in classe energetica A
- c. Il volume complessivo previsto per ciascun piano attuativo compete ai proprietari delle aree incluse in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni. Il volume additivo di cui alla precedente lettera b compete al proprietario dell'edificio da realizzare con riferimento non al terreno di proprietà ma ai requisiti garantiti per l'edificio.

Le schede dei piani attuativi sono definite nell'allegato C alle presenti N.T.A.-.

Nella predisposizione del piano attuativo dovrà essere acquisito l'assenso esplicito degli enti gestori delle reti sulla congruità di acquedotto, fognatura ed impianto di depurazione per i carichi insediativi previsti.

### Art. 57.6 Aree soggette a PII

Si tratta di programmi integrati di intervento che sono già stati inseriti nel documento di inquadramento approvato con del. C.C. n. 25 del 26/05/06 e smi e che sono stati riportati nelle tavole PR1.

## **ART. 58 CRITICITÀ**

### Art.58.1 Ambiti sparsi in aree di franquia

Si tratta di aree edificate, esterne all'agglomerato urbano.

Per esse, onde evitare fenomeni di saldatura con il resto della città, sono ammessi solo interventi sugli edifici esistenti, di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R. n. 12/2005 e, nei limiti del presente articolo, di ampliamento o di nuova costruzione. Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.

Per altezza massima, agli effetti dell'art.64 della L.R.12/2005, si intende l'altezza esistente.

Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. In tal caso è consentito un aumento del volume del 10% purché l'edificio sia certificato in classe energetica A. In caso di intervento di sostituzione edilizia, è altresì consentito un ulteriore aumento del volume fino al max del 10% realizzabile utilizzando i diritti edificatori attribuiti a compensazione della cessione di aree per servizi pubblici.

Gli indici urbanistici sono i seguenti:

<b>If</b>	≤ 0,70 mc./mq.
<b>Rc</b>	≤ 0,30 mq./mq.
<b>H</b>	≤ 10,00 m.
<b>Ds</b>	≥ 5,00 m. per strade veicolari di larghezza fino a 7 m.
<b>Ds</b>	≥ 7,50 m. per strade veicolari di larghezza compresa tra m. 7 e 15
<b>Ds</b>	≥ 10,00 m. per strade veicolari di larghezza superiore a m. 15
<b>Dc</b>	≥ 5,00 m. (più l'intera maggiore altezza utile rispetto ai 10 m.)
<b>De</b>	≥ 10,00 m. (e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto)
<b>Sm</b>	= 400 mq.
<b>Sd</b>	≥ 30%

#### Art.58.2 Aree con fattori di criticità

Nella tavola PR1 sono segnalate le aree in cui sorgono costruzioni che presentano criticità in relazione:

- alla destinazione d'uso contrastante rispetto a quella prevalente;
- alle dimensioni ed alla tipologia del costruito, in contrasto con il contesto circostante.

Le aree con fattori di criticità sono state sinteticamente descritte nelle schede di cui "all'Allegato D" delle presenti norme. In considerazione delle caratteristiche dell'ambito, della posizione e dei fattori di criticità è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata, secondo gli indirizzi indicati nelle schede stesse. Gli eventuali programmi integrati di intervento dovranno essere inseriti nel DP.

Gli interventi meno importanti che rispettino i seguenti requisiti:

- o Eliminazione dei fattori di criticità riscontrati;
- o Destinazione d'uso coerente con quella indicata nella scheda;
- o Recupero delle volumetrie esistenti e delle superfici coperte fino al raggiungimento degli indici urbanistici dell'immediato contesto; nel caso di coesistenza di contesti diversi in aderenza alla medesima area, si terrà conto dell'indice urbanistico minore.

potranno essere consentiti con pianificazione attuativa.

In considerazione della delicatezza delle aree nelle quali ricadono gli ambiti di criticità, nella pianificazione attuativa si dovranno porre in essere tutte le attenzioni paesaggistiche ed ambientali. Oltre a quanto previsto all'art 37 e 38 delle NTA dovranno essere prodotte simulazioni fotografiche dai principali punti di

vista ed eventuale modello in scala atto ad una migliore comprensione della distribuzione volumetrica e del rapporto con il contesto.

Nel frattempo, all'interno delle aree con fattori di criticità, sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo le eventuali eccezioni indicate nelle singole schede.

### **ART. 59 AREE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)**

La tavola PR1 individua le aree soggette a permesso di costruire convenzionato. I relativi interventi sono disciplinati dalle disposizioni di cui alla seguente tabella, prescrizioni che, in relazione alle caratteristiche ed alle esigenze indotte dallo specifico intervento, possono essere integrate prevedendo, in sede convenzionale, le eventuali ulteriori prestazioni necessarie per assicurare un'adeguata dotazione delle urbanizzazioni ed un corretto assetto urbanistico con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi, alle infrastrutture ed ai percorsi per la viabilità veicolare e ciclopedonale ed alle aree a verde. La convenzione può prevedere, secondo quanto stabilito dall'art.11 delle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, la monetizzazione delle aree a parcheggio sempreché la loro presenza nelle immediate adiacenze non costituisca presupposto essenziale per l'intervento progettato.

Per tutto il resto valgono le norme relative all'ambito di riferimento individuato sulle tavole PR1.

Le aree soggette a permesso di costruire convenzionato sono le seguenti:

**Tabella delle aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato**

DATI STATO DI FATTO				PROGETTO
PCC	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area coperta (m <sup>2</sup> ) circa	Volume orientativo (mc)	prescrizioni minime
1	2'408	884	2'600	I parcheggi pubblici devono essere realizzati in fregio alla strada. Cessione di una fascia lungo la Via Beato Mario Omodei per l'allargamento della strada. Riqualificazione del grande piazzale antistante il deposito. Recupero dell'antica casa del Beato Mario Omodei migliorando l'accesso alla stessa mediante la realizzazione di un collegamento dalla corte degli Andreola, lungo il percorso della roggia. Planivolumetrico obbligatorio.
2	643	621	3'700	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.
3	579	400	2'100	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.

4	803	642	3'200	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.
5	688	450	5'960	I parcheggi pubblici devono essere realizzati in fregio alla strada. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Il volume del corpo di fabbrica prospettante l'incrocio di Via Trivigno con Via Porta Milanese, male inserito con il contesto, dovrà essere ridefinito. Planivolumetrico obbligatorio.
6	1'020	520	6'400	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.
7	1'335	1'010	7'600	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.
8	628	482	4'700	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.
9	2'600	1'030	6'600	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.
10	982	465	4'400	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. La superficie lorda di pavimento non può essere aumentata. Planivolumetrico obbligatorio.
11	1'060	365	1'500	I parcheggi pubblici devono essere realizzati in fregio alla strada. Planivolumetrico obbligatorio
12	1'327	665	2'800	I parcheggi pubblici devono essere realizzati in fregio alla strada. Planivolumetrico obbligatorio
13	2'340	163	2'000	Accordo con Comune di Tirano per l'accesso al lotto. Planivolumetrico obbligatorio.
14	4'216	1'110	11'100	I parcheggi pubblici possono essere monetizzati. La sola destinazione d'uso ammessa è quella ricettiva ed è subordinata alle norme di cui all'art. 56.4 delle Norme del Piano delle Regole del PGT. L'edificazione dovrà essere confinata nell'ambito R2 e dove non sussistano vincoli (fattibilità 4 con gravi limitazioni e vincoli di polizia idraulica). Planivolumetrico obbligatorio.
15	1'714	380	1'900	I parcheggi pubblici devono essere realizzati possibilmente in fregio alla strada, in caso di impossibilità possono essere monetizzati. Cessione di una fascia lungo la Via Cappuccini per la realizzazione del marciapiede. Planivolumetrico obbligatorio.
16	1'178	171	940	L'area si trova in un ambito a prevalente vocazione di servizi. Nel lotto c'è la presenza di un edificio inserito nei nuclei di antica formazione "Edilizia sparsa vincolata." L'edificio storico (ex mulino) potrà essere oggetto anche di demolizione.

				<p>Nel lotto, al lordo dei volumi esistenti, può essere realizzata una volumetria di 1578 mc; inoltre è permesso l'approdo di un volume di mc.1169,97, derivante dallo spostamento parziale del volume consentito nel PII di S. Agostino. Il tutto è subordinato alla stipula della convenzione del PII di S. Agostino. L'area resta subordinata al rispetto degli indici urbanistici di cui all'ambito R2.</p> <p>In caso di mantenimento dell'edificio esistente, la volumetria non collocabile nel comparto potrà essere spostata secondo il meccanismo di cui all'art. 3 penultimo comma delle N.T.A del PR.</p> <p>Sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 5.1 Cessione di una fascia per allargamento dell'incrocio di Via del Rodun con Via alla Polveriera. Planivolumetrico obbligatorio</p>
17	1'540	-	-	<p>Accordo con Comune di Tirano per l'accesso al lotto e per la realizzazione di una strada ciclo-pedonale</p> <p>Planivolumetrico obbligatorio.</p>
18				<p>L'area deve mantenere gli indici relativi all'ambito artigianale 1 e 2 secondo le previsioni del P.R. ed essere adeguata ai disposti degli art. 34 e 37, ultimo comma delle presenti norme.</p> <p>Planivolumetrico obbligatorio.</p>
19	770	300	1957	Planivolumetrico obbligatorio.
20				<p>Cessione di parte della proprietà di giardino per allargamento della via Rasica.</p> <p>Possibilità di aumento volumetrico dell'autorimessa fino ad ospitare 2 posti auto</p>
21				<p>Ricomposizione volumetrica con recupero delle volumetrie esistenti e concentrazione sul lato a sud. Comprende la ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione e cambio di sagoma dell'edificio mapp.55 e la demolizione dell'edificio mapp. 302.</p> <p>Planivolumetrico obbligatorio.</p>

## **ART. 60 AMBITI ARTIGIANALI INDUSTRIALI**

### **Art. 60.1 Generalità**

Sono le aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali, a depositi e magazzini commerciali, e relativi uffici tecnici ed amministrativi. ai sensi dell'art. 5.2. Sono pure consentite le seguenti destinazioni:

- a) mense aziendali;
- b) spacci aziendali secondo le limitazioni di cui alle norme commerciali;
- c) laboratori di ricerca ed analisi a servizio delle attività artigianali;
- d) attrezzature ricreative e di servizio alle attività artigianali;
- e) residenze di stretta pertinenza dell'attività produttiva, nei rapporti specificati negli articoli seguenti;
- f) il commercio che, per sua natura, non è adatto ad essere svolto entro gli ambiti a prevalente destinazione residenziale o che è a stretto servizio delle attività artigianali come, in via esemplificativa le vendite all'ingrosso di materiali per l'edilizia, di profilati metallici, di semilavorati in legno, la vendita di gas e combustibili in genere;

- g) i servizi di logistica e trasporti;
- h) la produzione e/o trasformazione energetica.

Nel rispetto dell'art. 216 della L.N. 27/7/1934 n. 1256 (T.U. Leggi sanitarie) non potranno essere ammesse le industrie insalubri di cui alla 1 classe del D.M. 23/12/1976.

Per le attività commerciali si fa riferimento al titolo IV delle presenti norme, che individuano anche le aree ammissibili per la loro realizzazione.

### **Art. 60.2 ambito artigianale industriale 1**

Il PR. si attua con intervento diretto o con pianificazione attuativa nel rispetto dei seguenti indici:

Uf  $\leq$  1,00 mq./mq.

Ut  $\leq$  1,00 mq./mq.

Rc  $\leq$  0,40 mq./mq.

H  $\leq$  12,00 m.

Ds  $\geq$  5,00 m.

Dc  $\geq$  5,00 m. (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m.)

De  $\geq$  10,00 m. (e comunque almeno pari all'altezza dell'edificio più alto); deroghe potranno essere ammesse per edifici minori non costruibili in aderenza all'edificio principale per norme di sicurezza.

Sm = 750 mq

Sd  $\geq$  20%

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mq per lotto. Sono consentiti ampliamenti degli edifici industriali esistenti anche in deroga alla dimensione minima del lotto Am ed agli indici Uf If e Rc ( definiti dal primo comma del presente articolo) fino ai 20% del volume totale esistente alla data di adozione del P R G e cioè al 24/07/1986.

### **Art. 60.3 Ambito artigianale industriale 2**

Il P.G.T. si attua secondo il P.I.P. (comparto sovra comunale) approvato con Del.G.R.L. n. 42455 del 12/04/1999 e s.m.i e le n.t.a. del P.I.P. del " comparto comunale" approvato con del. C.C. n. 57 del 27/10/1993 e s.m.i. con i relativi indici urbanistici ed edilizi. Alla scadenza delle singole convenzioni comunque sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a),b),c),e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

La superficie da destinare a parcheggio privato non potrà comunque essere inferiore a 1 mq/10 mc. tenendo in considerazione che il volume è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SLP per un'altezza di ml 3,50 (e comunque non inferiore a mq. 17 per addetto).

Lo strumento attuativo può prevedere la costruzione in aderenza sul confine quando vi sia in proposito un accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire:

- in aderenza
- con uguali caratteristiche architettoniche
- sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mq.-.

#### **Art. 60.4 Ambito industriale dismesso da recuperare**

Si tratta di una vasta area sede per diversi decenni della cartiera, da poco caduta in disuso.

Per essa è possibile intervenire solo con un piano attuativo di recupero/ricostruzione, dei fabbricati esistenti.

Il piano attuativo deve prevedere la cessione gratuita di tutte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate dalla rispettiva Scheda e comunque non inferiore al 10% della St.

E' comunque ammesso il recupero della SLP esistente.

Nelle Schede vengono indicati gli aspetti di dettaglio per la realizzazione del piano attuativo.

Gli indici da applicare sono i seguenti:

H ≤ 12,00 m. (salvo comprovate esigenze di ordine tecnologico)

Ds ≥ 5,00 m.

Dc ≥ 5,00 m. (più l'intera maggiore altezza utile rispetto i 10 m.)

De ≥ 10,00 m. (e comunque almeno pari alla altezza dell'edificio più alto).

Deroghe potranno essere ammesse per edifici minori non costruibili in aderenza all'edificio principale per norme di sicurezza.

La superficie da destinare a parcheggio privato non potrà comunque essere inferiore a 1 mq./10 mc. tenendo in considerazione che il volume è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la SLP per un'altezza di ml 3,50 (e comunque non inferiore a mq. 17 per addetto).

Lo strumento attuativo può prevedere la costruzione in aderenza sul confine quando vi sia in proposito un accordo tra i proprietari confinanti con impegno reciproco a costruire:

- in aderenza
- con uguali caratteristiche architettoniche
- sullo stesso filo e con la stessa altezza di fabbricato verso ogni proprietà pubblica.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mq.

#### **Art. 60.5 Ambito industriale sottoposto a pianificazione attuativa**

Si tratta di un'area in parte compresa nel PIP sovra comunale (costituita da reliquati di proprietà comunale) ed in parte in un ambito artigianale industriale 1.

Per essa è possibile intervenire solo con un piano attuativo. Gli indici da utilizzare sono rispettivamente quelli del PIP sovra comunale e dell'ambito artigianale industriale 1, per le rispettive aree di competenza.

Ai proprietari dei capannoni esistenti nell'area contigua, qualora siano proprietari anche di lotti posti in continuità, interni al presente piano attuativo, è data facoltà di ampliarli utilizzando i diritti edificatori dell'area artigianale industriale 1, inserita nel presente PA. Nella scheda vengono indicati gli aspetti di dettaglio per la realizzazione del piano attuativo.

#### **ART. 61    *AMBITO ARTIGIANALE “CANTINA VINICOLA”***

Si tratta di un ambito destinato esclusivamente alla produzione vinicola; alla commercializzazione ed alle attività complementari a quella principale. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sopra descritte.

Sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, (quest'ultima senza cambio di destinazione d'uso) così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

#### **ART. 62    *VERDE PRIVATO E/O SPAZI SIGNIFICATIVI DA PRESERVARE***

Sono le aree destinate alla conservazione ed il mantenimento degli spazi esistenti in quanto ritenuti importanti nel contesto (per visuali o per vicinanza a strade) ed alla conservazione del verde esistente. Sono ammesse le destinazioni stabilite dall'art 5.1 delle presenti norme.

Il P.G.T. si attua sugli edifici esistenti con intervento diretto; sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005 e di ampliamento in misura non superiore al 20% della volumetria esistente alla data di adozione del PGT. Per gli edifici che avessero già usufruito di tale ampliamento in vigore del P.R G, tale facoltà non potrà più essere utilizzata.

E' vietata la costruzione nel sottosuolo; ad eccezione della realizzazione di centrali termiche e di parcheggi privati a diretto uso di edifici della stessa proprietà.

#### **ART. 63    *AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA***

Tali aree derivano da ambiti con caratteristiche di rischio geologico idrogeologico e sismico, individuati nello studio allegato al P.G.T. sulla componente geologica, idrogeologica e sismica, in fascia 4, con caratteristiche di inedificabilità generale. Al capo 2, art 75.4 delle presenti N.T.A., sono riportate le norme sugli interventi ammissibili.

### **CAPO 3    *AMBITI AGRICOLI***

#### **ART. 64    *GENERALITÀ***

Comprende le parti di territorio destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Esse derivano dalla definizione, alla scala di maggior dettaglio, delle aree agricole strategiche del P.T.C.P. e da individuazioni comunali. Solo in alcune di esse è concentrata la possibilità edificatoria ( vedi

art. 65) mentre le restanti aree sia di derivazione del P.T.C.P. sia di scala comunale, sono aree multifunzionali di valore paesaggistico ed eco sistemico, riconosciute ai fine dell'accorpamento dei diritti volumetrici.

All'interno degli "ambiti agricoli strategici" si applicano (fermo restando quanto previsto dall'art. 65) le norme di dettaglio degli ambiti sottesi, di valore paesaggistico ambientale, individuati nelle tavole PR5.

In considerazione del pregio paesaggistico del conoide di Cologna la tavola PR1 prevede alcune aree di atterraggio dei volumi per le attività agricole, ferma restando la possibilità di utilizzare i diritti edificatori generati da tutti gli ambiti agricoli previsti.

#### **Art. 64.1 Interventi ammissibili**

Gli interventi ammissibili in tali aree sono quelli previsti dall'art. 59 della L.R. 12/05.

In particolare, sono ammesse esclusivamente le opere destinate all'abitazione rurale, oltre che le attrezzature e gli impianti necessari al miglior funzionamento dell'azienda agricola; sono altresì ammessi locali per la trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti ottenuti in loco dalla coltivazione del fondo, ivi comprese le attività di valorizzazione del patrimonio rurale, ovvero di ricezione ed ospitalità.

Sono ammessi anche interventi per la migliore stabilità dei versanti (opere di sistemazione geologica, idraulica, forestale, ecc.).

L'accorpamento dei diritti volumetrici di cui all'art 59 della L.R.12/2005, per tutte le costruzioni da realizzare in ambiti agricoli, può essere generato anche da terreni di proprietà inseriti in ambiti a valenza paesaggistico ambientale di cui agli artt. 17-21-22-23-24-25-26-27-28 delle presenti norme,fermo restando quanto disposto nel presente capo. Per il resto vige quanto disposto dal Titolo III (artt. 59, 60, 61, 62) della Legge Regionale 12/05.

I nuovi edifici destinati al ricovero e all'allevamento degli animali (esclusi gli allevamenti di animali di bassa corte, per usi familiari) dovranno distare almeno 200 ml. da zone residenziali, commerciali o destinate ad attività terziaria ai sensi del P.G.T. La distanza da case sparse o isolate dovrà essere di almeno 100 ml. Si fa comunque riferimento alle normative di settore (regolamento locale di igiene, DGRL n.VIII/5868 del 21/11/07 e D.D.G. Sanità n. 20109.)

Pur nella conforme vocazione alla destinazione agricola, nel piano vengono individuate due distinte tipologie di aree agricole: l'una ,descritta nell'art. 65, per la sua collocazione a ridosso di edifici sparsi, non prevede la possibilità di realizzare stalle. All'art. 65 vengono anche normate le aree agricole con specifica possibilità di destinazione a stalla.

Per gli edifici esistenti, non più adibiti ad uso agricolo, indicati nella tavola P.R.8, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 comma1 della L.R.12/2005. Le destinazioni d'uso, in tali casi, sono quelle individuate all'art.5.1 punti a), b) con esclusione, oltre a quelle già espresse nell'articolo, dei punti c), d), e), f), g), h).

Ove tali edifici abbiano caratteristiche tradizionali, si dovrà rispettare la normativa tipologica di cui 'Allegato B'.

Su tutte le aree computate a fini edificatori, comprese quelle situate nei comuni contermini, è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari a cura e spese del richiedente.

La realizzazione dell'intervento edilizio è subordinato alla presentazione ed alla trascrizione nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, di un atto di vincolo sottoscritto dal richiedente stesso e dal proprietario dell'immobile, se persona diversa, che preveda il mantenimento della destinazione delle opere da realizzare al servizio dell'attività agricola.

Le tipologie edilizie di tutti gli edifici devono in ogni caso essere congruenti al paesaggio rurale; si dovranno utilizzare materiali di finitura esterna di tipo tradizionale, con trattamento naturale.

E' vietata la realizzazione di strutture prefabbricate in cemento.

Gli edifici ed i manufatti dovranno essere attentamente inseriti nel contesto paesaggistico circostante.

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

Per Trivigno, la realizzazione di eventuali interventi nelle aree previste, dovrà essere estremamente attento al rapporto con il paesaggio circostante limitando al max. i movimenti terra e ponendo attenzione all'inserimento dei volumi sotto il profilo del rapporto con il contesto paesaggistico e ambientale.

I materiali dovranno essere rigorosamente costituiti da legno trattato al naturale e pietra per le parti a contatto con il terreno.

#### **ART. 65 AREE AGRICOLE A1 ED A2**

Gli interventi ammissibili sono quelli previsti dal precedente art. 64 ad esclusione delle stalle per i soli ambiti A1.

Per poter costruire nelle aree agricole A1 ed A2 è necessario vincolare terreni coltivati di proprietà o in affitto aventi SAU (superficie agricola utile) complessiva superiore a 4.000 mq.

Il piano si attua con intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

Indici urbanistici: vedi l'art. 59 della L.R. 12/05

Altezze e distanze:

$H \leq 7,50$  ml. Per Trivigno  $H \leq 6,00$  ml.

$D_s \geq 20,00$  m e comunque nel rispetto del Codice della strada

$D_c \geq 5,00$  m. (per nuovi edifici)

$D_c \geq 15,00$  m. (per nuovi edifici destinati al ricovero e all'allevamento degli animali)

$D_e \geq 10,00$  m. (per nuovi edifici, se almeno uno degli edifici prospicienti è destinato ad abitazione)

$R_c \leq 0,30$  mq/mq.

La volumetria edificata non potrà comunque superare, per ciascuna azienda:

V per le abitazioni rurali  $\leq 800$  mc.

V per le attrezzature e gli impianti strumentali  $\leq 3500$  mc. in A1 e  $\leq 4200$  mc in A2 ,

$S_m = 800$  mq

Sd≥50%

I progetti relativi alla realizzazione di stalle in località Trivigno dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza.

## **CAPO 4    AMBITI DESTINATI ALLA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO DIVERSE**

### **ART. 66    AMBITI PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO**

#### **Art. 66.1    Infrastrutture stradali e ferroviarie di interesse sovracomunale**

Ai sensi dell'art. 102 bis della L.R.12/05, sono state riportati i tracciati con le relative misure di salvaguardia, provenienti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale.

In particolare due alternative di tracciato della S.S.38, entrambe interessanti il comune di Tirano:

“progetto definitivo per appalto integrato denominato S.S.38- Lotto 4, Variante di Tirano dallo svincolo di Stazzona allo svincolo di Lovero ( con collegamento alla dogana di Poschiavo)” ;

“progetto definitivo per appalto integrato denominato S.S.38- Lotto 4 :,Nodo di Tirano Tratta “A” ( svincolo di Bianzone- svincolo La Ganda) e tratta”B” (Svincolo La Ganda- Campone di Tirano).

Inoltre sono stati riportati due tracciati ferroviari :

il prolungamento della linea ferroviaria Colico Tirano in direzione Bormio;

Il tracciato di connessione della stazione di Tirano con il traforo del Mortirolo secondo la proposta riportata nel P.T.R.A.

L'individuazione di tali infrastrutture ha carattere prescrittivo. Su di esse è stabilita una fascia di rispetto, inedificabile, dal ciglio dell'infrastruttura, rispettivamente di 100 metri per i tracciati della S.S.38 e di 30 metri per quelli della linea ferroviaria. Per gli edifici esistenti, all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi solo gli interventi di recupero di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

#### **Art. 66.2    Aree per la viabilità di interesse comunale**

Sono le aree della viabilità esistente o destinate alla realizzazione delle infrastrutture viarie di interesse comunale e dei relativi raccordi .

In tali zone è fatto divieto di qualsiasi intervento edilizio, salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria di eventuali edifici esistenti. Le tavole PR1 riportano anche i tracciati della viabilità ciclo pedonale prevista.

Nella tavola di sintesi del piano dei servizi PS3 sono riportati gli snodi della mobilità veicolare: due svincoli a rotatoria- uno lungo la S.S.38 in corrispondenza del ponte sull'Adda e l'altro in sponda sinistra dell'Adda incrocio via Artigianato via 4 Novembre e la cosiddetta “tangenzialina”. Per quest'ultima lo sviluppo progettuale è subordinato ad un preliminare confronto con ANAS, ente attuatore della nuova SS38, al fine di accertare la compatibilità fisica e funzionale con il progetto della S.S.38 “variante del Poschiavino”.

Per i due svincoli a rotatoria e specificamente per quello posizionato lungo la S.S.38 sulla struttura dell'attuale ponte sull'Adda, la previsione dovrà essere sottoposta ad un approfondito studio del traffico

che verifichi quantitativamente l'efficacia dell'intervento in termini di riduzione del traffico lungo l'attuale Statale e ad una verifica preventiva con ANAS, per escludere che la realizzazione dell'opera determini ulteriori aggravii alle condizioni di deflusso lungo la Statale.

Nella tavola di sintesi del piano dei servizi PS3 sono riportati i tracciati della mobilità leggera costituita da percorsi ciclo pedonali con i relativi raccordi con il verde di connessione tra il territorio rurale e quello urbanizzato, anche ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. 12/05.. Per la viabilità storica si fa riferimento all'art. 16 delle presenti N.T.A che dettaglia, anche ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. 12/05, gli aspetti paesaggistici.

Anche per la viabilità esistente, è previsto il parziale adeguamento nel piano dei servizi, in funzione della graduale pedonalizzazione del centro storico,

### Art. 66.3 Aree ferroviarie

Sono le aree destinate ad accogliere il movimento e la sosta dei mezzi ferroviari nonché le relative infrastrutture ed attrezzature di servizio. Riguardano le Ferrovie dello Stato e la Ferrovia Reticca.

Sono ammessi unicamente costruzioni ed impianti con tale destinazione, nonché servizi strettamente collegati, nelle forme e nei termini previsti dalla legislazione vigente. Per i fabbricati esistenti sono ammesse destinazioni di tipo commerciale legate alla ferrovia. L'area di arrivo delle Ferrovie dello Stato è inserita nell'ambito di "riqualificazione dell'area ferroviaria e di interscambio", nel documento di piano.

In assenza del piano di riqualificazione di cui al comma precedente sono ammessi solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per destinazioni riguardanti direttamente le funzioni ferroviarie o ad esse connesse.

### Art. 66.4 Fasce di rispetto

Le tavole di Piano individuano i limiti delle zone di rispetto o fasce di arretramento cimiteriale, stradale e ferroviario; in particolare:

#### **a) Fascia di rispetto cimiteriale**

Le fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto delle norme di zona, sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di rispetto, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del TU. della Legge Sanitaria 27/7/1934 n. 1265 e il D.P.R. 285/90. Nella zona di rispetto cimiteriale possono essere realizzati solo gli interventi di cui al comma 3 dell'art. 8 del Reg. Reg. n. 1/2007 e all'ultimo capoverso del comma 1 dell'art. 28 della L. 166/2002.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi di recupero di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

E' ammessa l'attrezzatura delle aree a verde pubblico e parcheggio.

#### **b) Fascia di rispetto stradale**

Comprende le aree destinate alla protezione del nastro stradale, secondo le disposizioni del Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione.

In tali aree non è ammessa alcuna opera edilizia, salvo gli interventi di recupero degli edifici esistenti, di cui alle lettere a,b,c,d (ad eccezione della demolizione e ricostruzione) dell'art. 27 comma 1 della L.R.12/2005.

E' ammessa la costruzione, a titolo precario e mediante apposita convenzione, di impianti di distribuzione di carburante per autotrazione con i relativi accessori; sono ammessi impianti tecnologici comunali (opere per l'acquedotto, ecc.), cabine di distribuzione dell'energia elettrica, recinzioni in muratura fino all'altezza massima di 1 m. fuori terra o in rete metallica, siepi a delimitazione della proprietà, parcheggi scoperti.

E' ammessa la realizzazione di opere e la installazione di impianti conformi a quanto indicato nella Circ.Min. 30/12/70 n. 5980.

Qualora la fascia comprenda al suo interno porzioni di lotti individuati graficamente nelle tavole di Piano come edificabili, la relativa superficie potrà essere computata ai fini della determinazione dell'edificabilità sulle restanti porzioni del lotto.

L'indicazione grafica delle fasce di rispetto stradale, nel caso di previsione di nuovi assi stradali, vincola le superfici sottese fino all'approvazione del progetto esecutivo della strada o dei relativi nodi; dopo di che il vincolo, ferme restando le caratteristiche geometriche dello stesso, viene a sposare il tracciato definitivo dell'intervento viabilistico.

#### **b1) Fascia di rispetto per la realizzazione di piste ciclopedonali**

L'argomento è stato trattato nel piano dei servizi a cui si deve fare riferimento.

#### **c) Fascia di rispetto ferroviario**

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee ferroviarie, secondo le disposizioni del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753. E' ammessa l'utilizzazione delle aree di proprietà privata comprese nella fascia di rispetto ferroviario, ai fini del computo della volumetria edificabile, secondo le specifiche destinazioni previste nelle tavole di azionamento.

#### **d) Fascia di rispetto delle risorse idriche.**

E' ammessa l'utilizzazione delle aree di proprietà privata comprese nella fascia di rispetto delle risorse idriche , ai fini del computo della volumetria edificabile, secondo le specifiche destinazioni previste nelle tavole di azionamento.

#### Art. 66.5 Cartellonistica

Si fa riferimento all'art.35 delle presenti N.T.A.

## **CAPO 5 RETI TECNOLOGICHE**

### **ART. 67 CABINE E LINEE ELETTRICHE**

La rete dell'energia elettrica e i relativi fabbricati delle cabine secondarie di trasformazione sono considerate opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della L.N. 29/9/1964 n. 847 e della C.M. 13/1/1970 n. 227. I fabbricati delle cabine secondarie, sono considerati volumi tecnici ed in quanto tali non sono sottoposti alle limitazioni delle zone di piano su cui sorgeranno e non sono computati nel calcolo della volumetria edificabile. Nel caso di edificazione da parte di privati, l'intervento è subordinato al benessere della Commissione Edilizia. L'edificazione delle cabine secondarie potrà essere consentita anche nelle

zone di rispetto stradale mediante autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e non è assoggettata ai vincoli di distanza dai confini, previo accordo fra i confinanti.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto, anche se non specificamente evidenziate nelle tavole del PGT, non verranno rilasciati permessi di costruire che contrastino con le norme di Legge vigenti in materia di elettrodotti, con particolare riferimento ai limiti fissati dal DPCM 8.7.2003, pubblicato nella G.U. n.200 del 29.8.2003, e corrispondenti a ml.10 per le linee da 132 kV, a ml.18 per le linee a 220 kV e a ml.28 per le linee a 320 kV ed alle prescrizioni dettate dai DM 29.05.2008,(metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti).

Le aree indicate nelle tavole PR3, quali aree di rispetto per gli elettrodotti, sono pertanto indicative.

# TITOLO 4 - NORME SPECIFICHE

## CAPO 1 NORME SULLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### **ART. 68 AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

#### Art. 68.1 Generalità'

Le presenti norme disciplinano gli edifici e le aree avente destinazione d'uso commerciale. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.lgs. 114/98 nonché dalla vigente normativa regionale e dal Piano del Commercio che verrà approvato dal Comune di Tirano.

#### Art. 68.2 Definizione della superficie di vendita

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

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.

La porzione della superficie di vendita utilizzata per l'esposizione di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, grandi elettrodomestici e tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Qualora sia accertata la vendita non autorizzata di merci diverse, sarà applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

### Art. 68.3 Definizione delle tipologie distributive

Le previsioni di carattere commerciale sono classificate nel P.G.T. con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'articolo 4 del D.lgs n° 114/98 nonché dalla vigente normativa regionale, e precisamente per il comune di Tirano:

- Esercizi di Vicinato (EV): superficie di vendita NON superiore a 150 mq. Gli esercizi di vicinato sono ulteriormente suddivisi in:
  - EV.A (Esercizio di vicinato alimentare)
  - EV.NA (Esercizio di vicinato non alimentare)
- Medie Strutture di Vendita (MSV): superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq. Le Medie Strutture di Vendita sono ulteriormente suddivise in:
  - MSV.A      Medie Strutture alimentari
  - MSV.NA     Medie Strutture non alimentari

Grandi Strutture di Vendita (GSV): superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita; è necessaria fare riferimento inoltre al punto 4.2 della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054 per ciò che concerne la individuazione di grande struttura organizzata in forma unitaria.

Centro Commerciale (CCom): ai sensi del punto 4.2.1 della DGR n° 8/5054 deve intendersi una Media o Grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

In riferimento al precedente punto è necessario specificare che l'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fino dall'inizio o per trasformazioni e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'Art.4 comma 1 lettera 5 del D.lgs n° 114/98 e di cui al punto 4.2 della D.G.R n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono.

La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente. Per tali attività, agli effetti del loro insediamento, dovranno essere rispettati sia i requisiti complessivi per la superficie totale, che quelli per la specifica tipologia (alimentare e non), per la superficie di vendita da ciascuna coperta.

## **ART. 69 LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

### Art. 69.1 Aree del territorio comunale in cui non è possibile in assoluto l'insediamento di MSV e GSV

In ottemperanza agli indirizzi del PTCP, non è possibile l'insediamento di GSV e di MSV con superficie di vendita superiore ad 800mq sull'intero territorio comunale.,

La tavola PR9 individua gli ambiti dove, in relazione ad aspetti paesaggistici, visuali e di accessibilità non è ammesso l'insediamento di MSV, con superficie di vendita fino a 800 mq. Essi sono posti:

- Nelle vie d'ingresso alla città di Tirano;
- Nelle aree esterne al tessuto urbano consolidato;
- Nella Montagna (comprese le frazioni Cologna e Baruffini e la località Trivigno)
- Nelle altre zone territoriali è permesso lo sviluppo di nuove strutture vendita con le limitazioni di cui al successivo articolo 69.2.

**Art. 69.2 Zone del territorio comunale in cui è possibile l'insediamento di strutture di vendita e loro limitazione**

Esclusi i casi di cui al precedente art.69.1 è permesso lo sviluppo di nuove strutture vendita nelle limitazioni date dalla presente tabella:

ZONA	EV		MSV	
	alimentari	non alimentari	alimentari	non alimentari
Nuclei di antica formazione	sì	sì	Sì, solo se <250 mq*	Sì, solo se <250 mq*
Ambiti destinati alle attività produttive	no	sì	no	sì
Altre zone urbanizzate	sì	sì	sì	sì
Ambiti di trasformazione urbani	sì	sì	sì	sì

\* in forma particolare è permesso che i commercianti degli esercizi di vicinato del centro storico si possano organizzare tra loro in una struttura equivalente ad un centro commerciale, previo convenzionamento con il comune per la gestione degli spazi comuni e/o ad uso pubblico

**Art. 69.3 Strutture di vendita esistenti**

Nel rispetto delle limitazioni esplicitate dalla tabella del precedente articolo 69.2, e fatta salva la disciplina del vigente strumento urbanistico in tema di standard di dotazione, relativamente a tutte le Medie Strutture di Vendita esistenti sul territorio comunale all'entrata in vigore del presente Piano, è consentito il subingresso nella titolarità e gestione delle medesime previa presentazione di specifica comunicazione al competente servizio commercio. Per le MSV, la variazione di settore merceologico dall'esistente NON ALIMENTARE al settore ALIMENTARE è subordinata alle condizioni del nuovo, è consentita invece senza ulteriori formalità la variazione dall'esistente settore ALIMENTARE al settore NON ALIMENTARE. Fermi restando i limiti precedentemente esposti, è consentito ampliare la superficie di vendita delle MSV esistenti senza formalità ulteriori a quelle del normale atto abilitativo edilizio, fino ad un massimo pari al maggiore tra il 20% della Superficie di vendita e i 100 mq.

E' ammissibile lo spostamento di MSV esistenti a Tirano, con superficie di vendita anche superiore agli 800 mq., subordinato a parere favorevole della Giunta Comunale.

Per gli esercizi di vicinato non esistono particolari formalità eccettuate le comunicazioni per il subingresso e l'ottenimento dei normali titoli abilitativi edilizi.

## **ART. 70 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Si ritiene che le strutture di una certa dimensione, per poter essere avviate, debbano obbligatoriamente passare attraverso lo strumento del convenzionamento con il Comune che è il titolare degli interessi della collettività. In questi casi si ritiene che gli strumenti urbanistici più idonei siano: il Permesso di Costruire convenzionato o la pianificazione attuativa in tutte le sue declinazioni previste dalla legislazione vigente (pianificazione negoziata, programma integrato di intervento, Piano Particolareggiato, Piano di Recupero, Piano di Lottizzazione) per l'attivazione dei quali sarà necessario effettuare uno specifico studio di valutazione delle conseguenze sull'abitato dei nuovi insediamenti.

Il limite che l'amministrazione ritiene debba richiedere obbligatoriamente la suddetta procedura è individuato in mq.150 di superficie di vendita (corrispondente all'esercizio di vicinato).

In particolare: per strutture con superficie di vendita superiore a 150 mq, fino a 400 mq, gli interventi potranno essere realizzati con un permesso di costruire convenzionato.

Per strutture con superficie di vendita superiore a 400mq gli interventi dovranno essere autorizzati previa approvazione di piano attuativo.

Tutte le MSV devono effettuare inoltre una valutazione dell'impatto complessivo come stabilito al successivo art. 71.

### **Art. 70.1 Convenzionamento**

Ogni interessato ad aprire nuove attività commerciali, nei casi di cui all'art. 72, deve, preventivamente all'attuazione dell'intervento edilizio necessario o, in assenza d'opere, prima dell'apertura, convenzionarsi con il Comune per stabilire le principali condizioni cui sottoporre l'attività.

In particolare la convenzione dovrà trattare i seguenti temi:

le aree da cedere per standard (che potranno rimanere di proprietà privata con uso pubblico o, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, diventare di proprietà pubblica.

gli accessi alla viabilità pubblica

lo studio degli spazi aperti, con valutazione dei percorsi pedonali, di quelli carrabili, delle aree di carico e scarico e della necessaria qualità ambientale e la loro connessione con le aree d'interesse pubblico

la verifica della disponibilità di parcheggio per l'utenza

Per gli interventi soggetti a Piano Attuativo la convenzione urbanistica sostituisce e comprende gli aspetti sopra menzionati.

## **ART. 71 VALUTAZIONE DELL'IMPATTO COMPLESSIVO**

Le MSV sono soggette a verifica di compatibilità di impatto complessivo.

La valutazione dell'impatto complessivo, da presentarsi a cura del richiedente all'atto della domanda, sarà effettuata da parte del Area Tecnica del comune di Tirano.

Nella valutazione di impatto delle medie strutture di vendita devono essere considerati:

Dal punto di vista commerciale:

- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
- ricadute occupazionali del nuovo punto vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- integrazione con le altre tipologie di vendita

Dal punto di vista urbanistico-paesaggistico:

- condizioni di accessibilità pedonale, ciclabile, automobilistica e con mezzi pubblici;
- sistema dei parcheggi;
- sistema logistico;
- relazioni con gli spazi e servizi pubblici comunali;
- integrazione con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesaggistiche e ambientali del contesto circostante;
- valutazione dell'impatto visivo in relazione al contesto costruito e paesaggistico;
- emissioni acustiche e luminose;

Nel caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Dovrà sempre essere predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di cui si dovrà avere particolare cura, anche nello studio del raccordo con quelli esistenti.

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

Qualora l'impatto delle MSV sia sostenibile, si ritiene che le relative autorizzazioni possano essere rilasciate alla condizione della presenza dei requisiti soggettivi e professionali laddove richiesti.

Qualora invece l'impatto delle MSV sia giudicato non sostenibile (laddove per esempio ci si trovi in presenza di attività non dotate degli standard previsti, oppure non si sia in grado di realizzare integralmente gli standard con le relative cessioni) la MSV non può essere aperta.

Nel valutare il fabbisogno effettivo minimo di parcheggi si dovranno tenere in considerazione le caratteristiche specifiche dell'esercizio e dell'intorno, prevedendo la possibilità di insediamenti anche in aree pedonalizzate o da pedonalizzare, purché adeguatamente servite di mezzi di trasporto pubblico o dotate di parcheggi al contorno.

## **ART. 72 DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**

Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente art. 71.2 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico:

Per le GSV lo standard minimo è pari al 200% della SLP. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico.

Per le MSV lo standard minimo è pari al 100% della SLP. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione parziale fino al max. del 50% di tale standard, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

É fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

Il Comune con la presente regolamentazione e localizzazione provvede ad adeguare il proprio strumento urbanistico generale ai criteri di cui alle D.G.R n° 8/5054 e VII/6024 del 5 dicembre 2007, in conformità agli Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del settore commerciale della Regione Lombardia ed in coerenza con il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale approvati con Delibera del Consiglio Regionale n° VIII/215 del 2 ottobre 2006.

## **ART. 73 CORRELAZIONE TRA PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI E PROCEDURE AUTORIZZATIVE COMMERCIALI**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di Esercizi di Vicinato o di Medie Strutture è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico edilizio.

Le procedure e le modalità sono quelle riportate al paragrafo 4 della D.G.R.18 dicembre 2003 - n. 7/15716 e nel piano del commercio.

## CAPO 2 COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

### **ART. 74 GENERALITÀ**

Lo studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica costituisce parte integrante del P.G.T.-.

Di seguito viene riportata per coordinamento la sola disciplina delle classi di fattibilità come indicata nelle Norme Tecniche dello studio di cui al precedente paragrafo. Gli interventi consentiti e autorizzati sono comunque soggetti alle ulteriori disposizioni di carattere sovraordinato riportate nelle suddette norme o comunque derivanti da altre fonti legislative vigenti in materia.

### **ART. 75 PRESCRIZIONI PER LE CLASSI E SOTTOCLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

Nelle classi e sottoclassi di fattibilità geologica valgono inderogabilmente, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, le prescrizioni di seguito indicate in ordine ai vincoli, alle destinazioni d'uso, alle cautele generali da adottare per gli interventi, agli studi ed alle indagini da effettuare per gli approfondimenti del caso, alle opere di riduzione del rischio ed alla necessità di controllo dei fenomeni in atto. Nelle aree caratterizzate dalla sovrapposizione di più sottoclassi gli interventi ammissibili dovranno ottemperare alle prescrizioni di entrambe le perimetrazioni.

#### **Art. 75.1 Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni**

Si tratta di aree per le quali non sono state individuate situazioni di rischio geologico o comunque problemi tali da richiedere approfondimenti che in qualche maniera influenzino l'urbanizzazione o la modifica della destinazione d'uso delle particelle. Permane l'obbligo di applicazione delle norme tecniche vigenti al momento dell'approvazione del progetto. Non sono state rinvenute aree con classe di fattibilità 1.

#### **Art. 75.2 Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni**

Vi ricadono quelle aree caratterizzate da una situazione geologica favorevole alla realizzazione ed allo sviluppo del tessuto urbanistico, nelle quali sono state rilevate puntuali e ridotte limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, che prevedono l'adozione di soluzioni progettuali ordinarie in relazione alle condizioni specifiche di esercizio e alla tipologia delle strutture di fondazione o contenimento.

In queste aree viene quindi identificata una situazione medio – buona al fine di un potenziale sviluppo, anche diversificato, in ambito urbanistico – edificatorio, sono dunque ammesse tutte le tipologie di intervento che non apportino un peggioramento delle condizioni di sicurezza dell'area a patto che vengano rispettate le indicazioni di seguito fornite.

#### **A) NUOVA EDIFICAZIONE**

Tutti i progetti di nuove opere dovranno essere accompagnati da Relazione Geologica che dimostri di

aver analizzato le diverse problematiche geologiche e contenga approfondimenti di carattere geologico – tecnico e/o idrogeologico finalizzati alla verifica delle condizioni di sicurezza dei fronti di scavo previsti ed eventualmente del sistema edificio-pendio. Per opere geologicamente poco rilevanti (ad es. edilizia residenziale ad uno/due piani, opere di contenimento di altezza inferiore ai 2 m, depositi di attrezzi agricoli e ricoveri per massimo due autovetture) le caratteristiche geotecniche dei terreni interessati dalla realizzazione del progetto potranno anche essere definite, in assenza di specifiche indagini, estrapolando dati provenienti da terreni adiacenti e/o da prove eseguite nelle immediate vicinanze. Eventuali interferenze con la falda freatica o con elementi idrografici superficiali imporranno comunque l'adozione di tutte le misure volte alla preservazione della loro integrità quali-quantitativa.

#### B) AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

Sono ammessi, senza integrazioni di tipo geologico, interventi che comportano ampliamento di superfici non residenziali sia mediante sopraelevazioni che mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi.

Per ampliamenti di superficie residenziale, produttiva e ricettiva, valgono per altro le prescrizioni fornite nel paragrafo precedente per le nuove edificazioni.

#### C) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono ammessi, senza integrazioni di tipo geologico, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.N. 457/78<sup>1</sup>. Per gli interventi d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 valgono le prescrizioni delle nuove edificazioni.

#### D) OPERE VARIE

Per la realizzazione di opere di vario tipo che comportino sensibili modifiche dell'originario assetto idrogeologico del territorio (quali ad esempio parcheggi, strade comunali, strade di accesso, opere di sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua e opere di interesse pubblico), dovrà essere eseguito studio geologico, geomorfologico e geotecnico che tenga conto delle prescrizioni fornite per le nuove edificazioni.

### Art. 75.3 Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali si sono riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone è pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine rispetto alle aree in classe 2 per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, mediante campagne geognostiche, prove in sito o di laboratorio, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, ecc.). Ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

---

<sup>1</sup> Si rimarca come i limiti sugli interventi facciano riferimento alle definizioni contenute in un testo di legge specifico. Eventuali diverse definizioni intervenute con normative successive vanno quindi valutate attentamente di caso in caso.

Le porzioni di territorio ricadenti nella classe 3 sono quindi meno idonee alla futura urbanizzazione, espansione residenziale e artigianale e/o alla localizzazione di strutture ricettive e dovranno essere utilizzate qualora non vi siano altri spazi a disposizione.

Tutti i progetti di nuove opere dovranno essere accompagnati da Relazione Geologica che dimostri di aver analizzato le diverse problematiche geologiche caratteristiche di ogni sottoclasse di fattibilità, come di seguito specificato.

#### A) NUOVA EDIFICAZIONE

È consentita con limitazioni e comunque previa realizzazione di Relazione Geologica che analizzi le problematiche geologiche presenti, nel rispetto delle condizioni proprie della sottoclasse di appartenenza (indicate dettagliatamente nel seguito). Tale studio geologico dovrà inoltre stabilire il grado di rischio dell'area in relazione all'intervento in progetto e fornire le indicazioni per la progettazione di eventuali opere necessarie alla messa in sicurezza del nuovo edificio e/o per l'adozione di misure organizzative per la mitigazione del rischio.

Nel caso in cui lo Studio Geologico evidenzi la necessità di realizzare opere di sistemazione idrogeologica si dovrà provvedere a:

- progettare le opere di sistemazione necessarie, da allegare al Progetto dell'edificio come parte integrante della documentazione per il rilascio del Permesso di Costruire;
- ad opere ultimate per il ritiro della Licenza di abitabilità e/o agibilità dell'edificio dovrà essere prodotta al Comune una dichiarazione a firma dei tecnici coinvolti nella progettazione delle medesime che attesti che tutte le opere prescritte sono state eseguite e che indichi, a carico del soggetto titolare dell'opera, la periodicità dei controlli e degli interventi di manutenzione delle opere di messa in sicurezza. Tale documento dovrà contestualmente attestare l'avvenuta riduzione del rischio e solleverà l'Amministrazione circa ogni responsabilità futura derivante da incuria dei manufatti.

Dovranno inoltre essere previste, da valutare puntualmente per ogni intervento, provvedimenti costruttivi atti a limitare la situazione di rischio propria di ogni sottoclasse.

**Sottoclasse 3x:** All'interno di tali aree dovrà di norma essere limitata la realizzazione di nuovi edifici residenziali e di strutture che comportino un assembramento di persone (alberghi, ristoranti, grandi complessi residenziali, scuole, ospedali).

La documentazione geologica da allegare alla pratica progettuale dovrà comprendere la verifica geologica delle condizioni di stabilità del versante a monte del sito e la valutazione della funzionalità delle opere di difesa eventualmente esistenti.

Lo studio andrà condotto ricavando, preferibilmente mediante apposito rilievo topografico oppure dalla cartografia più recente disponibile oppure dall'integrazione dei due metodi, alcune sezioni significative lungo le quali condurre le analisi traietto grafiche previa definizione delle aree sorgenti e del tipo di materiale coinvolto (blocchi instabili lungo pareti fratturate, falde detritiche, discariche di materiali di risulta, terrazzamenti instabili ecc ecc.).

Sulla base delle risultanze di tali studi bisognerà prevedere in progetto, se necessario, gli interventi costruttivi e di difesa per la messa in sicurezza del sito in relazione all'opera da realizzare (quali ad

esempio consolidamento e/o disgaggio di blocchi instabili, realizzazione di barriere paramassi, rinforzo in c.a. delle murature di monte dell'edificio, assenza di aperture sul lato di monte dell'edificio, sistemazione di terrazzamenti instabili ecc.).

**Sottoclasse 3v:** I progetti dovranno comprendere la verifica delle condizioni di stabilità del pendio su cui andrà a realizzarsi l'opera intesa come verifica del sistema edificio-pendio e verifica delle condizioni di sicurezza rispetto a dissesti idrogeologici (fenomeni di instabilità delle scarpate, di scivolamento lento, di ammaloramento di murature di terrazzamento, deflussi idrici sotterranei ecc.) della parte di versante interessato dall'opera.

Dovranno pertanto essere realizzati: un rilievo geologico dettagliato della zona per un intorno significativo al sito di progetto e la verifica di stabilità dei fronti di scavo previsti nonché delle scarpate e del pendio circostante. Si dovranno infine prevedere gli eventuali interventi per la messa in sicurezza del sito in relazione alle opere da realizzare (opere di sostegno, sistemazione dei tratti di muretti a secco instabili ecc.)

**Sottoclasse 3i:** all'interno di tali aree dovrà essere di norma limitata la realizzazione di nuovi edifici residenziali; la realizzazione di nuovi edifici che comportino un assembramento di persone (alberghi, ristoranti, grandi complessi residenziali, scuole, ospedali) e di installazioni il cui allagamento comporti un sensibile rischio di inquinamento (ad esempio aree di deposito per prodotti pericolosi o inquinanti quali acidi diversi, detersivi diversi, petrolio e prodotti derivati, prodotti farmaceutici ecc.) è inoltre subordinata alla redazione di una perizia geologica asseverata con i contenuti di seguito specificati; i piani terra, seminterrati ed interrati dei nuovi edifici non dovranno essere infine destinati ad usi residenziali.

La Relazione Geologica dovrà comprendere un'analisi della situazione idrologica e idraulica volta alla definizione della pericolosità. Alla luce delle informazioni acquisite dovranno essere fornite le indicazioni di competenza per la progettazione delle eventuali opere di difesa dei nuovi edifici (che non dovranno per altro in alcun modo danneggiare gli edifici esistenti) prevedendo anche, se necessario, opere di sistemazione idraulica e/o di consolidamento. In considerazione delle opere di regimazione presenti bisognerà inoltre valutare il loro stato di conservazione e di manutenzione realizzando gli interventi ritenuti necessari alla messa in sicurezza l'edificio in progetto.

**Sottoclasse 3c:** in aree di conoide o morfologicamente ad esse riconducibili nei pressi di aste vallive e in corrispondenza delle zone di raccordo versante-piana alluvionale delle incisioni laterali, in aggiunta alle prescrizioni da adottare per la mitigazione degli effetti idraulici (v. sottoclasse 3i) è necessario adottare misure per la riduzione degli effetti provocabili dal coinvolgimento dell'area da parte di flussi detritici.

Per i progetti di nuove edificazioni dovrà dunque essere eseguito un rilievo geologico tecnico di una porzione adeguata di versante sovrastante il sito volto alla corretta delimitazione del bacino afferente e al posizionamento di eventuali forme di dissesto anche potenziali presenti al suo interno. Secondo la posizione all'interno dell'area bisognerà inoltre definire dal punto di vista quantitativo i parametri idraulici (velocità, tirante idraulico e direzione della corrente, trasporto solido ecc.). Alla luce delle informazioni acquisite dovranno essere progettate le opere di difesa dei nuovi edifici prevedendo anche, se necessario, opere di sistemazione idraulica e/o di consolidamento anche in settori non adiacenti agli edifici da realizzare. In considerazione delle opere di regimazione presenti bisognerà inoltre valutare il

loro stato di conservazione e di manutenzione (es. volumi di invaso disponibili all'interno delle vasche di sedimentazione presenti, stato di conservazione dei tratti tombinati, quantità di materiale in alveo ecc.) indicando e/o andando a realizzare gli interventi necessari.

Orientativamente in fase progettuale dovranno essere seguiti i seguenti criteri per la mitigazione del rischio:

- evitare la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
- evitare la destinazione residenziale/commerciale ai piani terra;
- i lati rivolti verso la corrente dovranno essere realizzati in cemento armato e lungo i medesimi non si dovranno prevedere aperture ad altezza inferiore a 2,0 m.
- gli accessi dovranno essere posizionati lungo i prospetti sicuri (generalmente quelli di valle);
- prevedere la realizzazione di opere di difesa quali pennelli di deviazione o arginature che oltre a proteggere gli edifici in oggetto non dovranno in alcun modo arrecare danno ad edifici già esistenti e rispettare altri vincoli insistenti sull'area;
- prevedere vie di deflusso e/o contenimento delle acque e/o dei materiali all'interno degli alvei esistenti;
- escludere la realizzazione di installazioni il cui allagamento comporti un sensibile rischio di inquinamento (ad esempio aree di deposito per prodotti pericolosi o inquinanti quali acidi diversi, detersivi diversi, petrolio e prodotti derivati, prodotti farmaceutici ecc.).

**Sottoclasse 3g:** si rende necessaria la preventiva realizzazione di una campagna geognostica volta alla migliore definizione possibile dei parametri fisico-meccanici dei terreni ed eventualmente del livello della falda. Sulla base delle risultanze di tali indagini dovranno essere condotte apposite verifiche che definiscano le metodologie più appropriate per garantire la stabilità dei fronti di scavo, le strutture di fondazione ritenute più idonee e ogni altro accorgimento necessario ai fini della stabilità a lungo periodo delle opere medesime.

#### B) AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

Sono ammessi, di norma, interventi che comportino ampliamento di superfici residenziali, non residenziali produttive e ricettive, sia mediante sopraelevazioni che mediante la realizzazione di nuovi corpi edilizi.

Per ogni sottoclasse valgono per altro le prescrizioni fornite nel paragrafo precedente per le nuove edificazioni.

#### C) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Sono ammessi, senza integrazioni di tipo geologico, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.N. 457/78.

Per gli interventi d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 e comunque per gli interventi che comportino cambiamenti di destinazioni d'uso con ampliamenti di superficie residenziale produttiva e ricettiva, valgono, per ogni sottoclasse, le prescrizioni delle nuove edificazioni.

#### D) OPERE VARIE

Per la realizzazione di opere di vario tipo che comportino sensibili modifiche dell'originario assetto idrogeologico del territorio (quali ad esempio parcheggi, strade comunali, strade di accesso, opere di

sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua, opere di derivazione e collettamento), tenendo conto delle prescrizioni per ogni sottoclasse, dovrà essere approntato dettagliato studio geologico, geomorfologico, idrogeologico, geotecnico e valangologico con esame dell'interazione opera-territorio nonché dei rischi naturali ed indotti dalla realizzazione di ciascun intervento e degli accorgimenti da adottare per la riduzione del medesimo.

#### **Art. 75.4 Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni**

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle.

Si dovrà escludere qualsiasi nuova edificazione, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è altresì ammissibile, alle condizioni indicate, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico quali infrastrutture viarie, di reti tecnologiche, di fabbricati tecnici, di opere di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti non altrimenti localizzabili. In genere sono aree destinate allo sviluppo di attività d'uso del suolo diverse dall'insediamento antropico e dall'urbanizzazione, previo appositi studi geologici e progettazioni.

Eventuali opere che non prevedano la presenza continuativa di persone dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Per ciascuna sottoclasse, in relazione alle diverse problematiche geologiche, viene di seguito esaminata la normativa per le nuove edificazioni, gli interventi di ampliamento e di recupero degli edifici esistenti e per le opere di varia natura.

#### **A) NUOVE EDIFICAZIONI**

Nella classe 4 non è consentita alcuna nuova edificazione ad uso residenziale e/o di alto impatto geologico. Sono consentite le opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica, idraulica e valanghiva per la messa in sicurezza dei siti nonché opere pubbliche o di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa di persone (strade, opere di derivazione e convogliamento) non realizzabili altrove.

In particolare per ogni sottoclasse valgono le seguenti prescrizioni.

**Sottoclasse 4f:** dovrà di norma essere evitata la costruzione di qualsiasi tipo di opera che comporti l'esecuzione di rilevanti scavi, il sovraccarico del pendio o l'ostacolo alla circolazione idrica sia sotterranea che superficiale. Gli interventi di stabilizzazione dei versanti dovranno essere valutati mediante dettagliato studio geologico-geomorfologico che comprenda anche le necessarie verifiche di stabilità, nonché la caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica delle rocce sciolte e/o lapidee interessate dalla realizzazione delle opere.

**Sottoclasse 4i:** è vietata la realizzazione di qualsiasi nuova costruzione che comporti la riduzione delle possibilità di espansione del corso d'acqua in caso di piena e peggiori le condizioni di deflusso delle acque, nonché ostacoli la possibilità di accesso ai corsi d'acqua per le periodiche operazioni di pulizia o

svaso. Di ciò si dovrà tenere conto anche nella progettazione di interventi di sistemazione idrogeologica e regimazione idraulica, strettamente finalizzati al miglioramento delle caratteristiche idrogeologiche ed idrauliche della zona, i quali dovranno comunque escludere tombinamenti di tratti del corso d'acqua (art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., art. 41 del D. Lgs. 152/99). Tali opere dovranno essere precedute da accurati studi idrogeologici e idraulici volti a caratterizzare l'evoluzione morfodinamica del tratto di corso d'acqua in cui è previsto l'intervento. In particolare lo studio, esteso all'intero bacino, dovrà determinare le portate di piena, i tempi di corrivazione e di ritorno degli eventi alluvionali, i parametri geotecnici per il dimensionamento dei manufatti e il trasporto solido associato all'evento di piena di progetto. Allegato al progetto dovrà inoltre essere presente una Relazione Tecnica in cui vengono giustificate le scelte progettuali effettuate ed ipotizzata la successiva evoluzione morfodinamica del tratto di alveo interessato dall'intervento. Dovrà inoltre in genere essere esclusa la realizzazione di sotterranei e scantinati e di installazioni il cui allagamento comporti un sensibile rischio di inquinamento (ad esempio aree di deposito per prodotti pericolosi o inquinanti quali acidi diversi, detergenti diversi, petrolio e prodotti derivati, prodotti farmaceutici ecc.).

**Sottoclasse 4c:** non è consentita alcuna nuova edificazione se non le opere tese al miglioramento delle condizioni di deflusso del corso d'acqua e alla realizzazione di aree di espansione/regimazione del trasporto solido associato alle portate liquide, nonché le opere di difesa per le aree adiacenti quali pennelli deviatori o arginature.

**Sottoclasse 4x:** è vietata qualsiasi nuova edificazione che comporti l'esposizione di beni e/o persone al pericolo di caduta massi. Per gli interventi consentiti che, in relazione alla possibilità di generare vibrazioni connesse alla loro esecuzione, comportino la destabilizzazione o la mobilitazione di materiale lapideo o misto, dovranno essere previste misure di protezione da adottare in fase esecutiva volte a tutelare l'integrità delle strutture sottostanti esistenti e l'incolumità dei loro fruitori. Sono ammessi, previa realizzazione di esauriente studio geologico, geomorfologico e geologico-tecnico, gli interventi per l'esecuzione di opere di messa in sicurezza degli edifici ed infrastrutture esistenti, da localizzare e dimensionare con apposita progettazione, e quelli per la manutenzione delle opere di difesa già realizzate.

## B) EDIFICATO ESISTENTE

Sono consentiti unicamente gli interventi previsti all'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/1978 (interventi di manutenzione ordinaria: riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed integrazione o mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti – interventi di manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso – interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio).

In considerazione della situazione di rischio nella quale si trovano le porzioni di edificato che ricadono nella classe 4, vengono di seguito fornite, per ogni sottoclasse, le indicazioni utili alla mitigazione dello stesso. Sino alla realizzazione delle opere di sistemazione si dovranno per altro quanto prima predisporre le necessarie misure organizzative per fronteggiare il rischio quali piani di protezione civile.

**Sottoclasse 4f:** le porzioni di edificato che ricadono in tale sottoclasse necessitano della realizzazione di opere di riparo dai movimenti franosi e di stabilizzazione del corpo franoso. Per l'edificato esistente in area Fq, alle quali ai sensi della D.G.R. 22 dicembre 2005 n. 8/1566 è possibile attribuire unicamente la classe 4, è necessario per consentire la realizzazione di interventi di ristrutturazione la produzione di una verifica di compatibilità condotta mediante uno studio specifico sull'area secondo le metodologie previste dalla D.G.R. medesima le quali possono anche condurre ad un declassamento della pericolosità dell'area secondo le procedure previste all'art. 2 delle presenti Norme Tecniche.

**Sottoclasse 4c:** per i fabbricati esistenti posti in questa sottoclasse dovrà essere prevista la realizzazione delle opere di difesa e l'adozione degli accorgimenti tecnici indicati per la nuova edificazione in classe 3c. Sino all'esecuzione degli interventi di messa in sicurezza si dovrà prevedere l'applicazione di un piano di protezione civile.

**Sottoclasse 4x:** le aree che ricadono in tale sottoclasse richiedono l'esecuzione **urgente** di adeguate opere di difesa (attive o passive), da localizzare e dimensionare con apposita progettazione. La caduta massi è infatti un fenomeno troppo aleatorio per poter pensare all'allertamento e allo sgombero degli edifici, che vanno quindi protetti con interventi sul territorio.

#### C) OPERE VARIE

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico che non prevedano la presenza continuativa di persone (quali ad esempio opere di derivazione e di convogliamento, strade comunali, strade di accesso, opere di sistemazione idrogeologica dei versanti e dei corsi d'acqua), dovranno essere valutate puntualmente e dovranno essere corredate da apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

## CAPO 3 DISPOSIZIONI VARIE

### **ART. 76 NORME E DISPOSIZIONI ULTERIORI**

Per quant'altro non disciplinato dalle presenti Norme, valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente, quelle del piano del commercio, nonché le norme di polizia idraulica connesse al reticolo idrico minore.

Sono, altresì, da tenere presenti, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ove prevalenti.

#### **Art. 76.1 Norme per la realizzazione di attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione**

Le attrezzature di cui al presente articolo sono rappresentate dagli impianti per la distribuzione di carburante con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni di servizio per la vendita e la

somministrazione di alimenti e bevande con un massimo di mq 150 destinati all'attività di vendita con relativi servizi igienico-sanitari. e posto di lavoro per il personale addetto, con i relativi servizi igienico-sanitari e gli autolavaggi.

I distributori di carburante ad uso pubblico possono essere costruiti nelle fasce di rispetto stradale Nel territorio del comune di Tirano non possono essere ubicate su territori in pendio (versante retico, orobico ,compreso i conoidi).

*Indici urbanistici:*

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Rc :  $\leq 20\%$  della superficie fondiaria per tutte le attrezzature comprese le pensiline;

H : massima degli edifici ml 4,50 con l'esclusione delle pensiline per le quali l'altezza massima non può superare ml 7,00.

*Prescrizioni particolari:*

Ogni pompa ed apparecchiatura dovrà trovarsi ad una distanza:

- non inferiore a ml 10,00 dal limite esterno della strada esistente o della nuova previsione di Piano;
- non inferiore a ml 5,00 dai confini;
- non superiore a ml 50,00 dal limite della strada esistente o della nuova previsione di Piano.

Dovrà essere destinata a verde il 15% della superficie fondiaria con messa a dimora di arbusti e alberi tipici del luogo.

**Art. 76.2 Localizzazione delle stazioni radio base per telefonia mobile**

L'ubicazione di stazioni Radio-Base per telefonia mobile è ammessa esclusivamente all'interno di aree di proprietà comunale che saranno individuate dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 76.3 Accessori**

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del P R G e cioè al 24/07/1986, ed esterni ai nuclei storici di cui all'art. 55, è ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati accessori destinati esclusivamente a legnaia, ripostiglio, cuccia.

Tali accessori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- essere pertinenziali, con espresso atto di asservimento da trasciversi nei registri immobiliari, ad un edificio principale esistente. Qualora l'edificio principale sia costituito da più unità immobiliari il fabbricato accessorio deve essere unico;
- avere una altezza massima di ml. 2.50 dal piano di calpestio all'estradosso della copertura;
- avere una slp di 1mq/100mc di volume urbanistico dell'edificio principale con un max non superiore ai 30 mq;
- la distanza dai confini deve essere maggiore di 5,00;
- il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/20 rispetto all'area libera disponibile;
- la distanza tra le pareti degli accessori e le pareti finestrate di edifici antistanti, non della stessa proprietà, deve essere maggiore di 10 ml.

- Per la distanza tra le pareti degli accessori e le pareti finestrate di edifici antistanti, della stessa proprietà, si fa riferimento al codice civile.

Questi fabbricati devono essere costruiti in legno, in muratura di pietrame a vista, o intonacati e devono, comunque, essere finiti a regola d'arte.

Nell'impossibilità di realizzare detti edifici accessori sul lotto di pertinenza dell'edificio principale o su lotti contigui, l'accessorio può essere realizzato su terreno distante dall'edificio principale di cui trattasi, non più di 50 metri, purché all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato.

Nel caso di lotti non contigui, qualora, sul terreno in esame, non esista alcuna costruzione, l'1/20 è calcolato sull'area scoperta che si ottiene detraendo, dalla superficie del lotto, la massima area coperta desunta dal rapporto di copertura fissato per ogni singola zona.

Non è consentito, salvo che per il servizio di cantieri temporanei, l'utilizzo di baracche in lamiera o "container".

# ALLEGATO B - NORMATIVA TIPOLOGICA PER LE AREE DEFINITE MAGGENGO

## PUNTO 1 EDIFICI CON CARATTERISTICHE TRADIZIONALI

### LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO

#### *PREMESSA*

Una corretta rappresentazione dello stato di fatto precedente ad ogni intervento o trasformazione ricadente in ambiti di tutela ambientale è la premessa indispensabile per una coerente esecuzione del progetto in rapporto alle finalità della tutela e per una reale possibilità di verifica e di controllo della compatibilità.

Anche quando trattasi di valori paesistici e ambientali non bisogna dimenticare che il contesto spaziale entra nella sua totalità quale caratterizzante - in ultima istanza - dei valori "formali". Pertanto la rappresentazione dello stato di fatto o del progetto, anche ai fini delle autorizzazioni di cui all'oggetto, non può limitarsi agli aspetti di percezione esteriore della porzione di paesaggio e dell'opera architettonica in esame, ma poiché le modificazioni (anche minime) degli spazi e delle strutture intervengono su un contesto tridimensionale complesso - nel quale gli elementi percepibili non sono meno importanti di quelli nascosti - è necessario che ogni componente venga rappresentata e analizzata compiutamente.

#### *RILIEVO METRICO*

Il rilievo metrico (o altre forme analoghe di rappresentazione quali: isometrie, assonometrie, prospettive geometriche, ecc.) deve rappresentare il fenomeno ambientale in rapporto alle finalità dello strumento al quale attengono nel modo più completo e approfondito possibile, senza tuttavia introdurre elementi incongrui rispetto a tale strumento.

#### *RAPPRESENTAZIONE DELLA STRUTTURA MATERIALE (RILIEVO MATERICO)*

E' la fase rappresentativa nella quale vengono valutate le risorse tecnologiche di un edificio antico in rapporto alla sua riutilizzazione.

#### *RAPPRESENTAZIONE DEL CONTESTO*

La rappresentazione dello stato esistente inoltre deve essere intesa come analisi di un processo dinamico e pertanto dovrà contenere anche tutti gli elaborati grafici e cartografici relativi alle trasformazioni del contesto ambientale ed edilizio e pertanto dovrà contenere anche tutti gli elaborati grafici e cartografici relativi alle trasformazioni del sistema ambientale, quali catasti storici, fonti di archivio, denunce al nuovo catasto edilizio urbano, strumenti urbanistici precedenti. E' fondamentale comprendere le principali fasi di trasformazione del contesto facendo riferimento sia alle notizie storiche generali, sia a quelle più specificamente collegabili all'area di intervento.

### ***IL PROGETTO ESECUTIVO***

Il progetto esecutivo deve presentare la soluzione di una serie di problemi sia di carattere ambientale, operabilità e benessere, sia di carattere tecnologico, ponendo l'accento sulle componenti strutturali e sul loro eventuale stato di degrado.

Si tratta quindi di valutazioni assai minute che devono trovare una scala di rappresentazione adeguata. Il complesso di indicazioni richieste riteniamo renda insufficiente la scala di 1:100 e richieda, per un adeguato approfondimento del sistema ambientale e soprattutto tecnologico, l'adozione della scala 1:50 con eventuali sviluppi di particolari a scala ancora maggiore per l'analisi di fasi di degrado o strutturali ai quali si accennerà più avanti.

Il rilievo deve esprimere la dinamica edilizia riportando, con opportune simbologie e schede descrittive, le principali fasi di sviluppo e trasformazione dei singoli manufatti o di gruppi di essi; formulare valutazioni storico-critiche in riferimento ai caratteri stilistici e compositivi dei manufatti; descrivere i rapporti che legano tali manufatti con l'ambiente circostante.

### ***RAPPRESENTAZIONE DEL DEGRADO***

E' la fase indispensabile, specificamente propria del processo di recupero, che tende a valutare la qualità del manufatto disponibile in funzione delle finalità della ristrutturazione.

Si può distinguere fra degrado ambientale e degrado tecnologico. Il degrado ambientale, originario o indotto, investe le condizioni di utilizzabilità e il riscontro di benessere e può essere individuato in carenze nella distribuzione verticale e orizzontale dei vani interni, nell'insufficiente aerazione e illuminazione, nella carenza di servizi fondamentali soprattutto igienici, nella mancanza di impianti tecnologici. Il degrado tecnologico concerne lo stato di obsolescenza dei componenti di tale tipo di edificio: (intonaci), muratura, solai, coperture, chiusure, parti strutturali e di tamponamento in legno, ecc.; con i relativi fenomeni che accentuano tale processo, soprattutto in ordine all'azione di agenti meteorici non più controllati o di fenomeni di infiltrazioni dal sottosuolo e simili.

### ***ANALISI DELLE RISORSE STRUTTURALI E DEL DISSESTO***

Accanto al rilievo metrico nel quale già dovrebbe essere rappresentata la forma delle strutture, si devono approfondire e rappresentare, con apposita simbologia, i materiali costituenti le strutture portanti (pietra, legno, ecc.), la loro funzione (muri portanti, semiportanti, portati) oltre alle loro caratteristiche dovute alla forma, all'uso dei materiali inerti, ai leganti (muri a secco, muri a sacco; analisi dei tipi di malte).

Anche e soprattutto per le strutture orizzontali valgono le stesse indicazioni: si dovrà individuare la loro natura.

## **PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE GENERALI**

In generale è richiesta:

- Conservazione delle strutture portanti orizzontali con recupero, ove necessario, anche di travi portanti ammalorate con uso di tralicci metallici (tipo "Lpr Peter Cox");

- Generale rispetto delle pendenze preesistenti delle coperture e dei materiali tipo esistenti (manto di copertura, struttura di gronda) od adeguamento ad essi in caso di situazioni che risultino in contrasto;
- Conservazione di eventuali elementi architettonici esistenti;
- Conservazione degli elementi lapidei significativi (architravi, stipiti, davanzali, balconi, mensole);
- Sostanziale mantenimento del "taglio", della composizione e posizione delle aperture esistenti, salvo in casi di obiettiva impossibilità (per dimostrate esigenze tecniche o funzionali).

## **COPERTURE**

Per le coperture a falde è d'obbligo il rispetto della situazione preesistente con il manto di copertura in "piode locali" con rifacimento dei manti di copertura in contrasto ambientale.

Le coperture avranno andamento regolare con falde convergenti al colmo e gronde poste alla stessa quota.

Le falde dovranno avere pendenza continua con esclusione di variazioni di pendenza nella stessa falda. Dovrà essere mantenuta la pendenza preesistente (circa 30 gradi). E' vietata la realizzazione di abbaini in falda e di lucernari a raso tetto.

La struttura della copertura sarà in legno, con recupero di tutti gli elementi non ammalorati rispettando, ove possibile l'antico sistema costruttivo. Un eventuale ispessimento della copertura dovuta al cambiamento della tecnologia realizzativa (posa di isolamento, di guaina, di doppio tetto o "tetto freddo") dovrà essere coperta da muro di facciata o dall'ultimo travetto visibile in facciata.

## **GRONDE**

La gronda del tetto sarà costituita da delle semplici piode, a mo' di copertina dei muri portanti. E' vietata la realizzazione di gronde sporgenti, di scossaline di protezione, di converse e di mantovane. Nei punti di incontro tra le coperture e le murature o dove si possono temere infiltrazioni delle acque meteoriche, potranno essere posate guaine isolanti e manti impermeabili nascosti da "piode" di protezione.

## **COMIGNOLI**

I fumaioli dei camini (comignoli) saranno realizzati con la stessa finitura delle pareti d'ambito dell'edificio; le coperture dei fumaioli (cappelli e torrini) saranno realizzate con pietra locale. Per ogni edificio è prevista la possibilità di realizzare al massimo un comignolo per ogni unità abitativa. I comignoli di nuova realizzazione saranno comunque finiti a pietra a vista.

## **MURATURE**

Dovranno essere conservate le murature d'ambito preesistenti con interventi di restauro conservativo.

La finitura delle murature d'ambito sarà esclusivamente in pietra locale con paramento esterno a "secco" (prevalentemente gneiss metamorfico). Solo in casi particolari e ove è dimostrata la preesistenza è ammissibile una finitura con rabcocchi di malta di calce (grassello con eventuali pigmenti di terre naturali) o raso pietra.

## **BALCONI E SCALE ESTERNE**

Ove sia documentata la preesistenza in facciata di un balcone in legno (in genere coincidente con il pianerottolo della scala esterna in pietra) esso potrà essere mantenuto. La struttura della scala sarà in pietra a “secco”, mentre il pianerottolo sarà in pietra o in legno (in base a quanto documentato come preesistenza) e il parapetto sarà costituito da struttura in legno (sia i montanti che i parapetti).

## **DAVANZALI**

Davanzali, soglie, architravi, stipiti in pietra dovranno essere eseguiti con superfici a spacco o trattate a bocciarda grossa, martellinati o comunque grezzi.

## **NUOVE APERTURE - SERRAMENTI**

Il rapporto vuoti-pieni delle facciate dovrà essere rispettoso della situazione attuale e dei rapporti compositivi originari. Nuove aperture, con dimensioni analoghe a quelle preesistenti potranno essere realizzate solo in casi di necessità sui fronti meno visibili o in corrispondenza della porta di accesso. Le porte di accesso potranno essere a due ante apribili verso l'interno con seconda porta finestra ad un'anta apribile verso l'interno.

I serramenti esterni di chiusura (persiane, antoni) non sono ammessi. In genere le finestre saranno realizzate con inferriate con tipologia analoga a quelle preesistenti o antoni interni, tende oscuranti o antoni a scomparsa nella mazzetta della muratura.

## **CASELLI**

E' ammissibile, nel caso di dimostrata necessità, la realizzazione di piccoli volumi ad uso ripostiglio o deposito, della superficie max. di 8,00 mq. da realizzarsi secondo la tipologia preesistente, possibilmente nella zona a monte dell'edificio principale e ad esso adiacente, con tettuccio a due falde o sul fianco con tetto ad una falda. I rivestimenti di facciate, o di porzioni di queste, -quali timpani od altro- in legno a vista, saranno realizzati utilizzando tavole, tondi o mezzi tondi, assoni, ecc.; è vietato l'uso di rivestimenti del tipo a perline.

## **SCALE ESTERNE**

Sul fronte verso valle era spesso tradizionalmente collocata una scala in pietra a secco ad una rampa. Tali elementi devono essere conservati con eventuali interventi di consolidamento.

## **TINTEGGIATURE E VERNICIATURE**

Eventuali tinteggiature di intonaci esterni (fasce o altri particolari preesistenti) saranno realizzate con velature di calce (grassello).

Il legname esterno sarà mantenuto al naturale, con eventuale spazzolatura e trattamento a cera d'api è ammesso solo l'eventuale uso di vernici protettive impregnanti opache e trasparenti.

## **IMPIANTI TECNOLOGICI**

E' vietata la posa di antenne esterne permanenti, di cavi (se non interrati). La posa di pannelli fotovoltaici è ammissibile per le sole esigenze della costruzione, qualora non sia presente la rete elettrica. Per

quanto riguarda eventuali antenne provvisorie, potranno essere posate per il solo periodo di utilizzo temporaneo del fabbricato.

### **SCAVI E MOVIMENTI TERRA**

Gli interventi di recupero dovranno prevedere soluzioni che comportino il minor impatto possibile sul contesto. Nel caso in cui sia indispensabile provvedere a scavi e riporti del terreno questi dovranno essere limitati e comportare, comunque, il ripristino delle superfici vegetali preesistenti.

### **SISTEMAZIONI ESTERNE**

Sono, in linea di massima, da evitare nuove recinzioni permanenti. Nel caso in cui siano strettamente necessarie esse dovranno essere realizzate con parapetti lignei (legno naturale spazzolato con eventuale uso di vernici impregnanti opache e trasparenti) innestati nel terreno o in eventuali muri di contenimento in pietra a secco o con rabbocchi di malta di calce (grassello). I traversi dei parapetti dovranno essere in legno di sezione circolare, diametro cm. 6/8 con montante verticale in legno a sezione circolare (diametro cm.10/12).

I progetti dovranno dettagliare le essenze vegetali esistenti e previste. Non sono ammesse essenze esotiche.

### **GARANZIA FIDEJUSSORIA PER GLI INTERVENTI**

Per l'esatto e puntuale adempimento dei criteri costruttivi previsti dal presente regolamento, i proprietari richiedenti dovranno prestare idonea garanzia in misura proporzionale al costo di costruzione dell'intervento (fa fede relativo computo metrico estimativo dei lavori).

La cauzione, pari al 5% sul costo di costruzione, in contanti o con idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa, dovrà essere versata presso il c/c intestato al "Comune di Tirano" e verrà restituita a collaudo avvenuto dei lavori.

## **PUNTO 2 EDIFICI GIA' RISTRUTTURATI**

### **LA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Molti edifici nell'area dei maggenghi hanno subito pesanti o totali ristrutturazioni con risultati non sempre coerenti e con casi di chiaro contrasto ambientale e paesaggistico. Per tutti questi casi comunque si ritiene prioritario un intervento di riqualificazione. E' ammesso un eventuale aumento volumetrico (10%), subordinato al giudizio degli esperti ambientali in merito alla qualità architettonica e al miglioramento dell'inserimento nel contesto.

Verranno privilegiati i seguenti fattori:

- Utilizzo di materiali e tecniche tradizionali (anche con soluzioni di architettura contemporanea);
- Revisione dei rapporti vuoti-pieni delle facciate e raggiungimento di un maggior equilibrio compositivo;
- Attenzione alle sistemazioni esterne e al paesaggio antropico;
- Soluzioni ecologiche, di risparmio ed efficienza energetica.

Per quanto riguarda gli elaborati richiesti per la rappresentazione dello stato di fatto si rimanda a quanto previsto al punto 1. per gli ambiti di elevato valore paesaggistico.

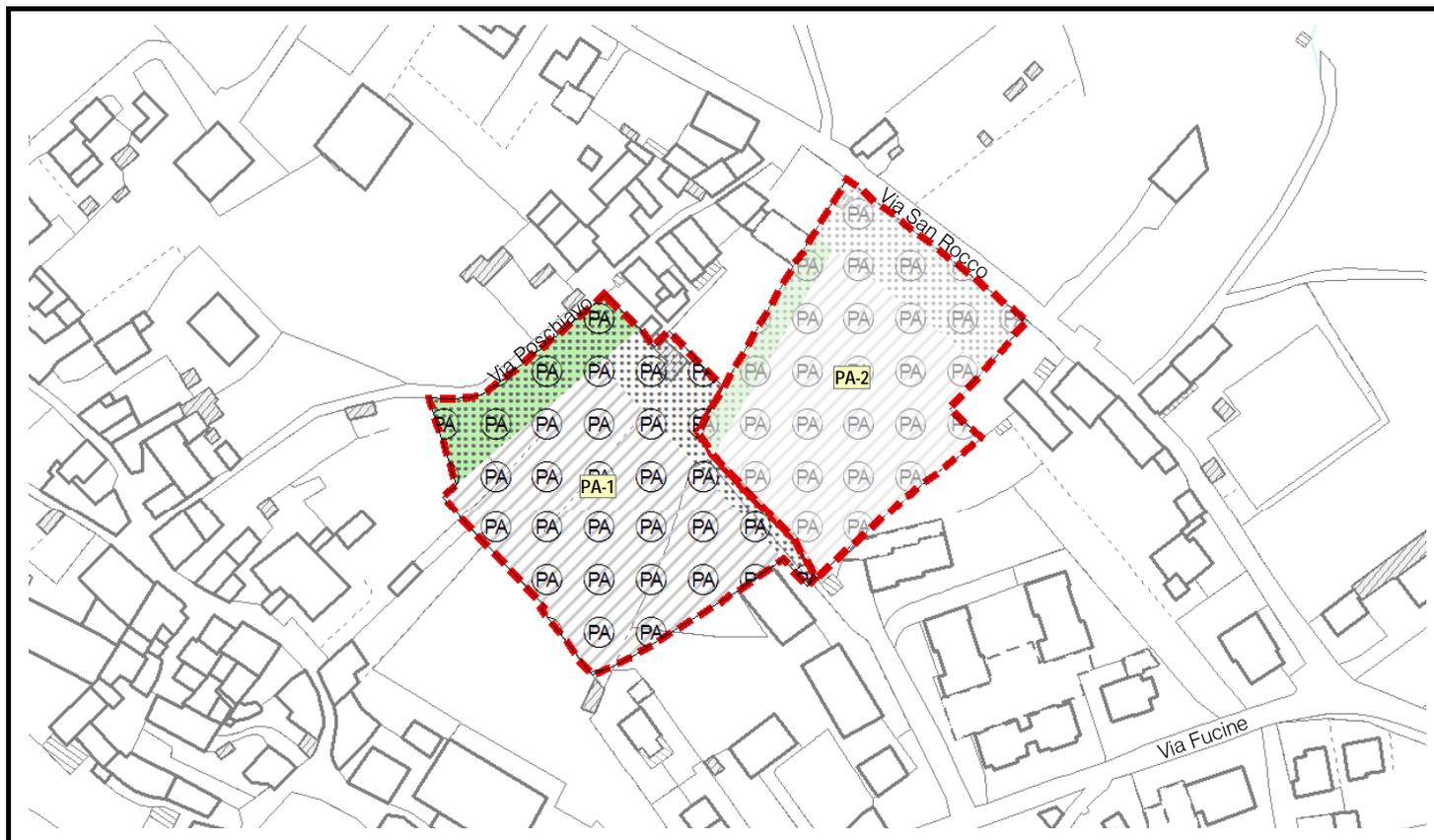
# **ALLEGATO C – SCHEDE DEI PIANI ATTUATIVI (PA)**



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-1

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 1mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-1	5.579	3.905	5.579	1.674	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-1

## *Premessa*

Lo sviluppo urbanistico dei piani attuativi PA-1 e PA-2 è posto in correlazione con quello dei lotti edificabili a permesso di costruire posti a nord, tramite un sistema di viabilità e di valorizzazione della bella Via Poschiavo .

Infatti la cartografia del piano delle regole individua una fascia di verde privato a protezione della via Poschiavo e una previsione di viabilità veicolare e ciclopedonale che porta alla Via Valorsa.

## *Descrizione*

L'area, accessibile dalla via Fucine tramite una bretella di collegamento esistente, si caratterizza per l'esposizione particolarmente favorevole, il contesto paesaggistico di pregio che si snoda lungo la Via Poschiavo, per i muri di delimitazione delle proprietà eseguiti in pietra o raso pietra e per la vicinanza con nuclei di antica formazione e relativo sistema di spazi coltivati ad orto o a verde.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione della aree per viabilità, parcheggi e verde nella posizione indicata dalla planimetria riportata nella scheda e nell'ottica di valorizzazione della via pedonale ciclabile denominata Via Poschiavo.

Mantenimento sostanziale dei muri di confine in pietra (sono ammessi tagli per passaggi di tipo pedonale ciclabile).

La classe energetica B, quale requisito minimo.

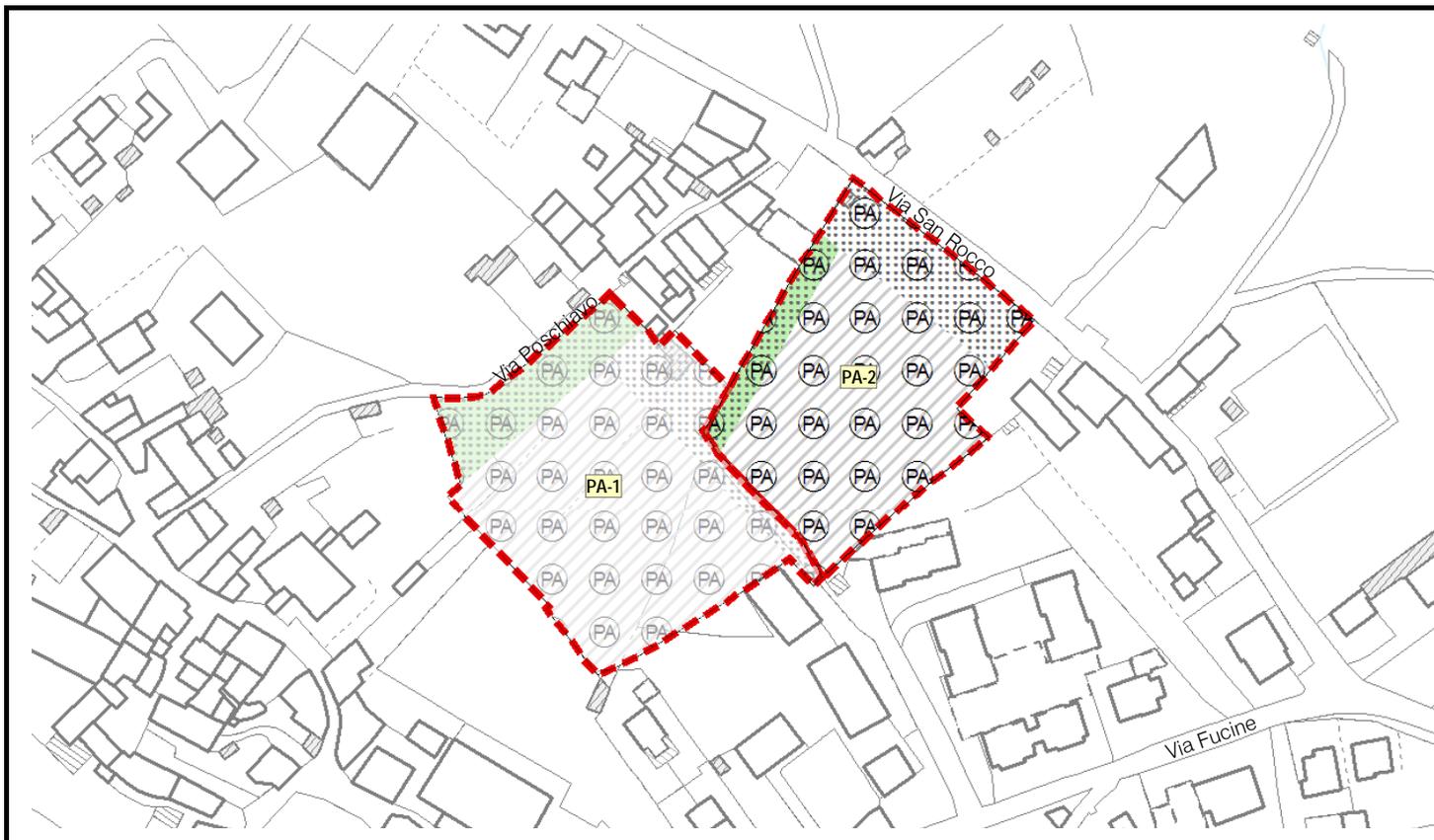
Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-2

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 1mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-2	4.873	3.411	4.873	1.462	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-2

## *Premessa*

Lo sviluppo urbanistico dei piani attuativi PA-1 e PA-2 è posto in correlazione con quello dei lotti edificabili a permesso di costruire posti a nord, tramite un sistema di viabilità e di valorizzazione della bella Via Poschiavo .

Infatti la cartografia del piano delle regole individua una fascia di verde privato a protezione della via Poschiavo e una previsione di viabilità veicolare e ciclopeditoneale che porta alla Via Valorsa.

## *Descrizione*

L'area, accessibile dalla Via San Rocco, si caratterizza per l'esposizione particolarmente favorevole, il contesto paesaggistico di pregio che si snoda lungo la via Poschiavo, per i muri di delimitazione delle proprietà eseguiti in pietra o raso pietra e per la vicinanza con nuclei di antica formazione e relativo sistema di spazi coltivati ad orto o a verde.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione delle aree per viabilità, parcheggi e verde nella posizione indicata dalla planimetria riportata nella scheda e nell'ottica di valorizzazione della via pedonale ciclabile denominata via Poschiavo. I servizi dovranno essere progettati e realizzati con particolare cura; il parcheggio pubblico, dovrà integrarsi in un sistema di verde.

Mantenimento sostanziale dei muri di confine in pietra (sono ammessi tagli per passaggi di tipo pedonale ciclabile e per l'accessibilità al parcheggio di Via San Rocco).

La classe energetica B, quale requisito minimo.

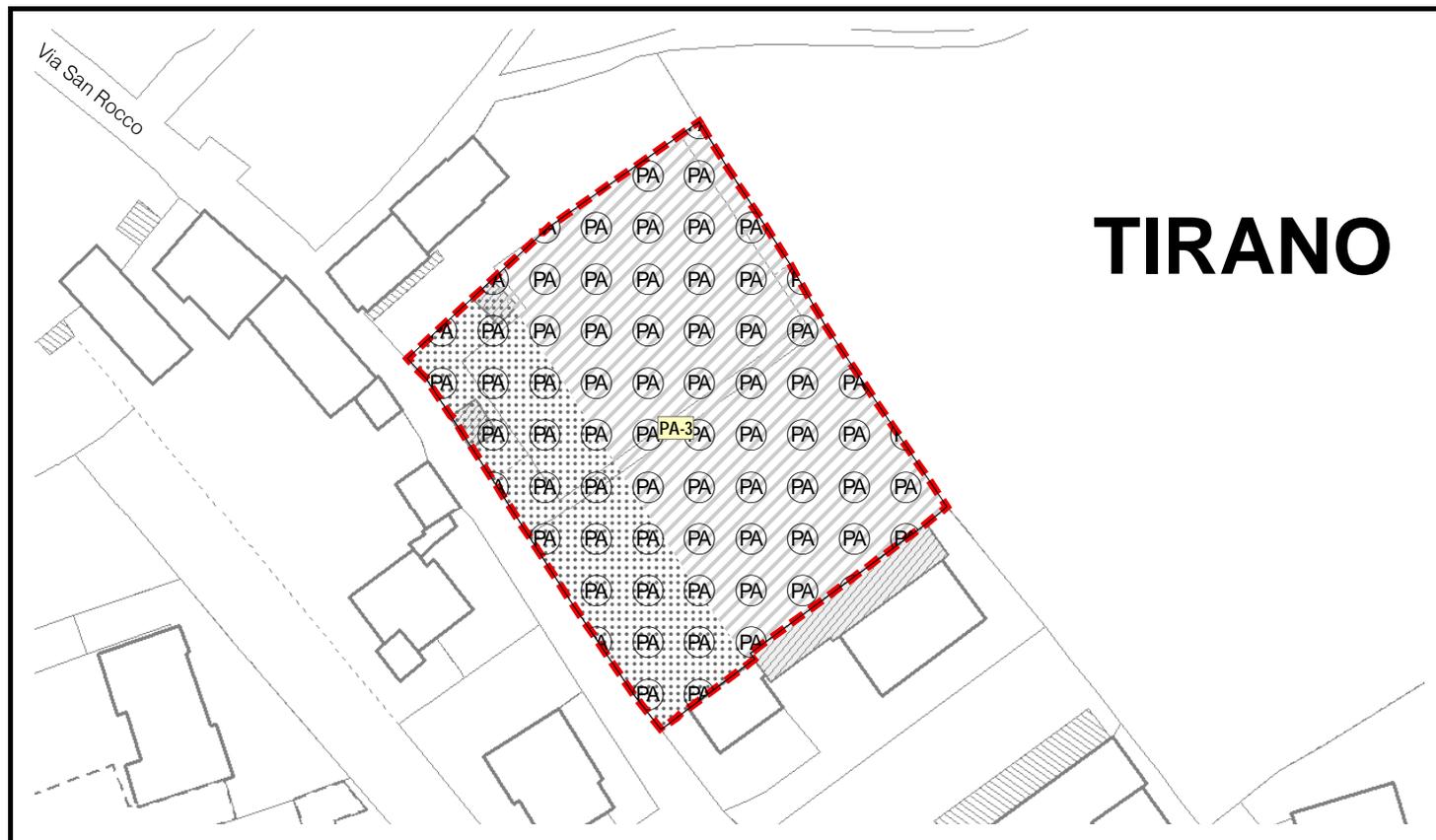
Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-3

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 0,63 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-3	3.078	2.155	1.939	923	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-3

## *Descrizione*

La piccola area, sorge in adiacenza alla Via San Rocco ed è interclusa tra parti già edificate, in un contesto di pregio paesaggistico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di un parcheggio pubblico, che dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

La classe energetica B , quale requisito minimo

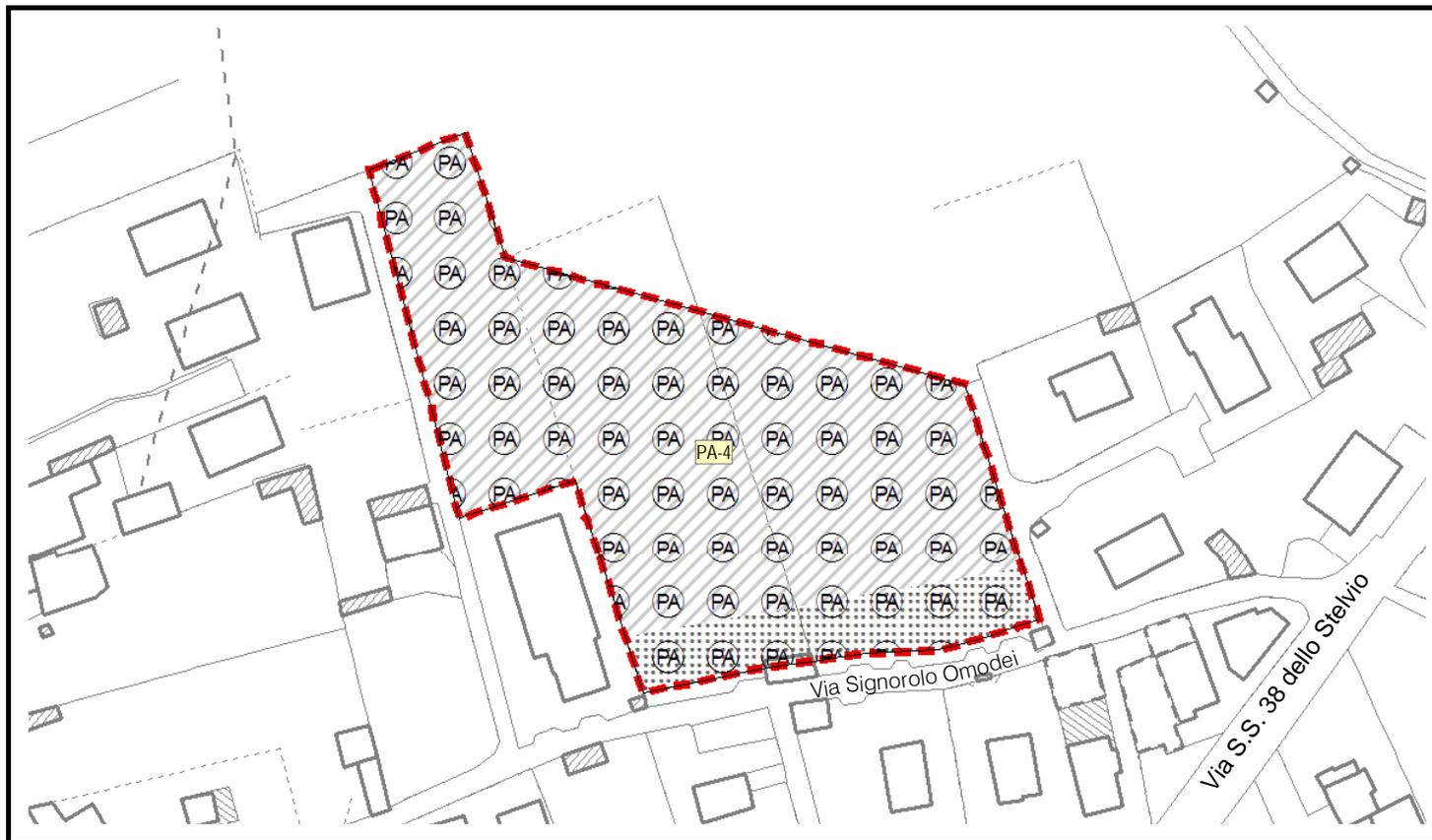
Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-4

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 1mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-4	6.724	4.707	6.724	2.017	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-4

## *Descrizione*

L'area è attestata sulla Via Signorolo Omodei ed è interclusa tra parti della città già edificate.

Un criticità che si riscontra nell'ambito è la dimensione limitata della carreggiata della Via Signorolo Omodei; nella tavola del P.R. si prevede infatti, ove possibile, un allargamento.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di un parcheggio pubblico (profondità minima di 11 mt), che dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni. La rimanente area di cessione, per raggiungere il 30% della St come previsto dal presente PGT, potrà essere monetizzata.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.



# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-5

## Legenda

 Piano attuativo (PA) in previsione

 Area di concentrazione dei volumi (Sf)

 Cessione individuata

 Area a verde

<b>Piano attuativo</b>	<b>St (m<sup>2</sup>) circa</b>
<b>PA-5</b>	<b>7.724</b>

<b>Area di concentrazione dei volumi (m<sup>2</sup>) 70% della St</b>	<b>Volume realizzabile lt 1mc/mq</b>
<b>5.407</b>	<b>7.724</b>

<b>Cessione minima obbligatoria (m<sup>2</sup>) 30% della St</b>	<b>Destinazione d'uso principale</b>
<b>2.317</b>	<b>residenziale art. 5.1 N.T.A.</b>





# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-6

## Legenda

 Piano attuativo (PA) in previsione

 Area di concentrazione dei volumi (Sf)

 Cessione individuata

 Area a verde

<b>Piano attuativo</b>	<b>St (m<sup>2</sup>) circa</b>
<b>PA-6</b>	9.280

<b>Area di concentrazione dei volumi (m<sup>2</sup>) 70% della St</b>	<b>Volume realizzabile lt 1mc/mq</b>
6.496	9.280

<b>Cessione minima obbligatoria (m<sup>2</sup>) 30% della St</b>	<b>Destinazione d'uso principale</b>
2.784	residenziale art. 5.1 N.T.A.





# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-7

## Legenda

 Piano attuativo (PA) in previsione

 Area di concentrazione dei volumi (Sf)

 Cessione individuata

 Area a verde

<b>Piano attuativo</b>	<b>St (m<sup>2</sup>) circa</b>
<b>PA-7</b>	<b>8.113</b>

<b>Area di concentrazione dei volumi (m<sup>2</sup>) 70% della St</b>	<b>Volume realizzabile lt 1mc/mq</b>
<b>5.679</b>	<b>8.113</b>

<b>Cessione minima obbligatoria (m<sup>2</sup>) 30% della St</b>	<b>Destinazione d'uso principale</b>
<b>2.434</b>	<b>residenziale art. 5.1 N.T.A.</b>



# PIANI ATTUATIVI IN PREVISIONE PA-5 PA-6 PA-7

## *Descrizione*

L'ambito è in una posizione particolarmente significativa rispetto alla basilica di Madonna di Tirano ed al suo immediato contesto; si rapporta direttamente con il parco del San Michele sul lato a nord.

Ad ovest confina con la segheria Ghilotti, individuata dal P.R. "ambito di criticità", con potenzialità di tipo residenziale (vedi relativa scheda).

## *Prescrizioni progettuali*

Pur essendo prevista la possibilità di attuazione in momenti diversi, (tre piani attuativi) è evidente che alcune caratteristiche debbano essere ricondotte ad una impostazione unitaria affinché lo sviluppo edilizio sia armonioso e consenta una elevata qualità degli spazi utilizzati siano essi di uso privato che di uso pubblico. Per questo il comparto dovrà avere le seguenti caratteristiche sotto descritte.

### Elementi progettuali comuni ai P.A.

Cessione delle aree individuate nella planimetria della scheda per la realizzazione di verde attrezzato. Gli spazi ad uso pubblico sono collocati sul lato ad ovest dell'area, in modo da formare una ampia fascia a verde che costituisce anche una visuale significativa verso la basilica.

Tale verde attrezzato, potrebbe essere ampliato, qualora venisse sviluppato in futuro un piano sull'area di criticità adiacente, formando un polmone di dimensioni ragguardevoli che si unisce all'attuale parco San Michele.

Gli spazi ad uso pubblico dovranno essere progettati e realizzati con particolare cura; il parcheggio dovrà integrarsi nel verde.

Viabilità solo pedonale e ciclabile all'interno dei P.A. (la strada serve solo all'accesso delle autorimesse interrato comuni e al carico e scarico delle merci ad orari definiti).

Sarebbe opportuno che le autorimesse fossero collegate a formarne una unica, in modo da realizzare solo una entrata ed una uscita comune!

Composizione planimetrica dei lotti edificabili con configurazione a pettine/corte come da indicazioni planimetriche schematiche; spazio esterno alle abitazioni coltivato a verde.

Qualità architettonica elevata.

E' ammessa la realizzazione di un eventuale piccolo fabbricato accessorio ad uso servizi di quartiere per ogni P.A. (deposito raccolta differenziata, deposito biciclette ecc.) che dovrà avere le seguenti caratteristiche: realizzazione in legno H 2,50 ml, tetto piano inerbato. Il fabbricato, di tipo pertinenziale, sarà collocato in posizione centrale, facilmente accessibile, integrato con il verde, senza bisogno di ulteriori verifiche volumetriche.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Ogni piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

La strada di accesso, è stata volutamente esclusa dalla perimetrazione dei piani attuativi, affinché il Comune la possa realizzare direttamente, in qualsiasi momento. Tuttavia, qualora i proprietari della fascia di terreno sottesa dalla strada, la cedano gratuitamente al Comune, sarà loro concesso un diritto edificatorio pari ad 1mc/mq utilizzabile direttamente all'interno dei piani attuativi corrispondenti: PA-5, PA-6 e PA-7.

Il diritto edificatorio sarà riconosciuto, alle medesime condizioni di cui sopra, anche sui terreni posti in continuità con i piani attuativi, localizzati lungo la via San Giuseppe e soggetti a permesso di costruire.

I piani attuativi sono esclusi dall'applicazione della legge per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Prima della autorizzazione di un P.A. dovrà essere redatta una planimetria con gli elementi progettuali comuni affinché sia assicurato il coordinamento tra i vari P.A.

# PIANI ATTUATIVI IN PREVISIONE PA-5 PA-6 PA-7

## SCHEMA TIPOLOGICO DELLE DISTRIBUZIONI PLANIMETRICHE DEGLI INSEDIAMENTI E DEGLI ACCESSI

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Cessione individuata per verde pubblico
-  Cessione individuata per parcheggio pubblico
-  Abitazioni a pettine/corte
-  Piccolo fabbricato accessorio
-  Rampa di accesso al garage interrato
-  Rampa di uscita garage interrato
-  Strada di penetrazione dei P.A.
-  Viabilità pedonale interna ai P.A.





## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-8

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 1mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-8	7.320	5.124	7.320	2.196	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-8

## *Descrizione*

L'area è ubicata a ridosso del nucleo abitato di Madonna di Tirano, completandone l'agglomerato urbano.

Si relaziona a sud con una vasta area di proprietà comunale e con il teleriscaldamento.

Il P.R. prevede la realizzazione di una viabilità veicolare-ciclo-pedonale che collega la Via Polveriera alla Via Argine Sinistro Poschiavino a completamento delle infrastrutture per la mobilità dell'intero insediamento.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione della aree per viabilità, parcheggi e verde nella posizione indicata dalla planimetria riportata nella scheda.

I servizi dovranno essere progettati e realizzati con particolare cura; il parcheggio pubblico, dovrà integrarsi nel verde.

La classe energetica B , quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-9

### Legenda

 Piano attuativo (PA) in previsione

Ambito industriale dismesso da recuperare

Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa
PA-9	39.407

Destinazione d'uso principale
Produttiva art. 5.2 N.T.A.



# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-9

## *Descrizione*

L'area è attestata sulla Via Progresso ed è interclusa nell'area artigianale della città, sede per diversi decenni della cartiera ora dismessa. Per essa è possibile intervenire solo con un piano attuativo esteso a tutta l'area.

## *Prescrizioni progettuali*

Nel P.A. dovrà essere previsto un riordino generale dell'area e dei volumi edilizi.

Nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione e la ricostruzione parziale o totale degli edifici esistenti nel rispetto della volumetria e della superficie lorda preesistente.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 150 mq.-.

Vedi art. 60.4 delle N.T.A. del Piano delle regole.



# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-10

## Legenda

 Piano attuativo (PA) in previsione

Piano attuativo

PA-10

St (m<sup>2</sup>) circa

27.454

Volume realizzabile

lt 0,40 mc/mq

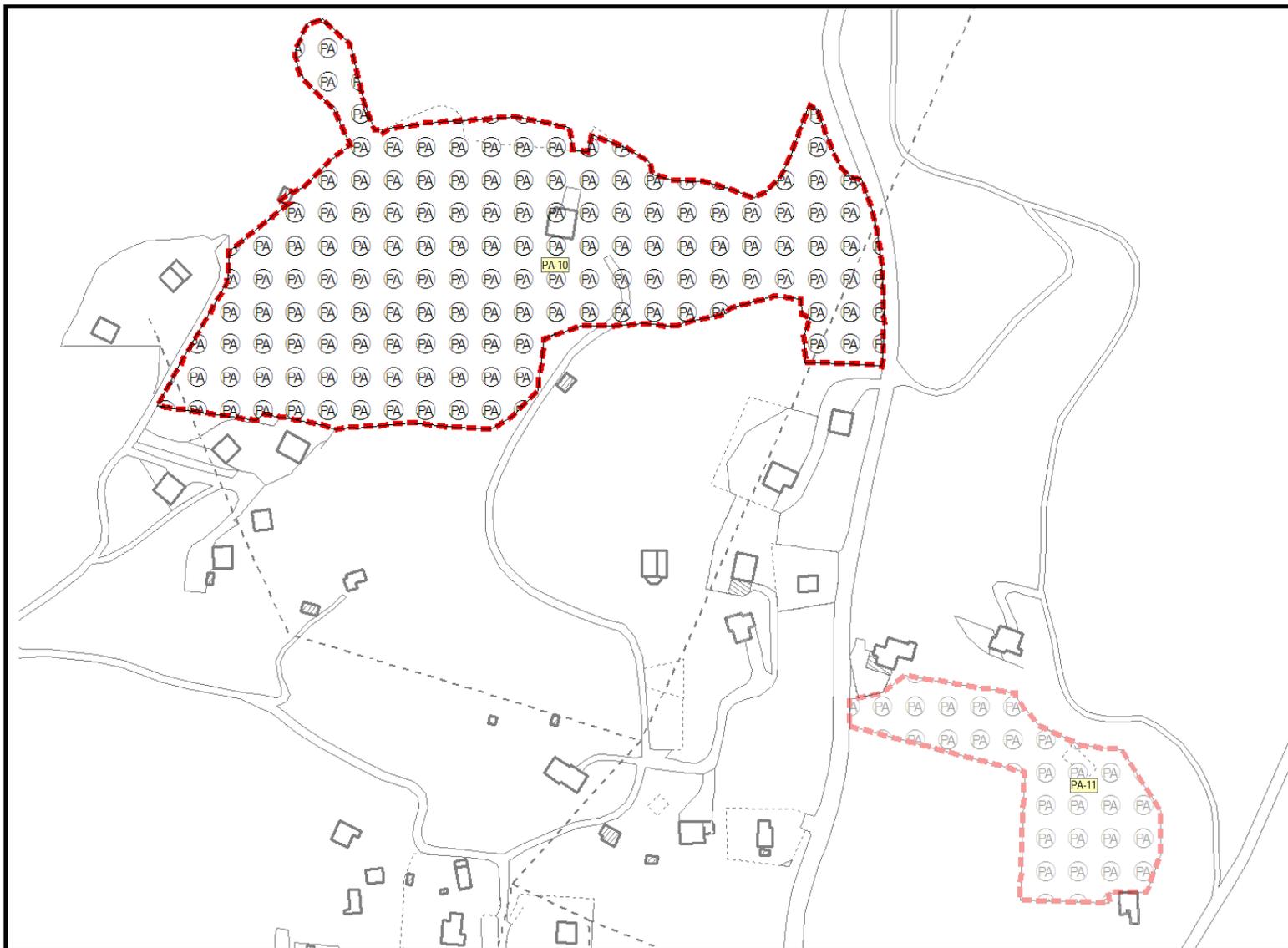
10.982

Cessione minima obbligatoria

18 m<sup>2</sup> / abitante

Destinazione d'uso principale

residenziale art. 5.1 N.T.A.





# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-11

## Legenda

 Piano attuativo (PA) in previsione

**Piano attuativo**

**PA-11**

**St (m<sup>2</sup>) circa**

5.648

**Volume realizzabile**

lt 0,40 mc/mq

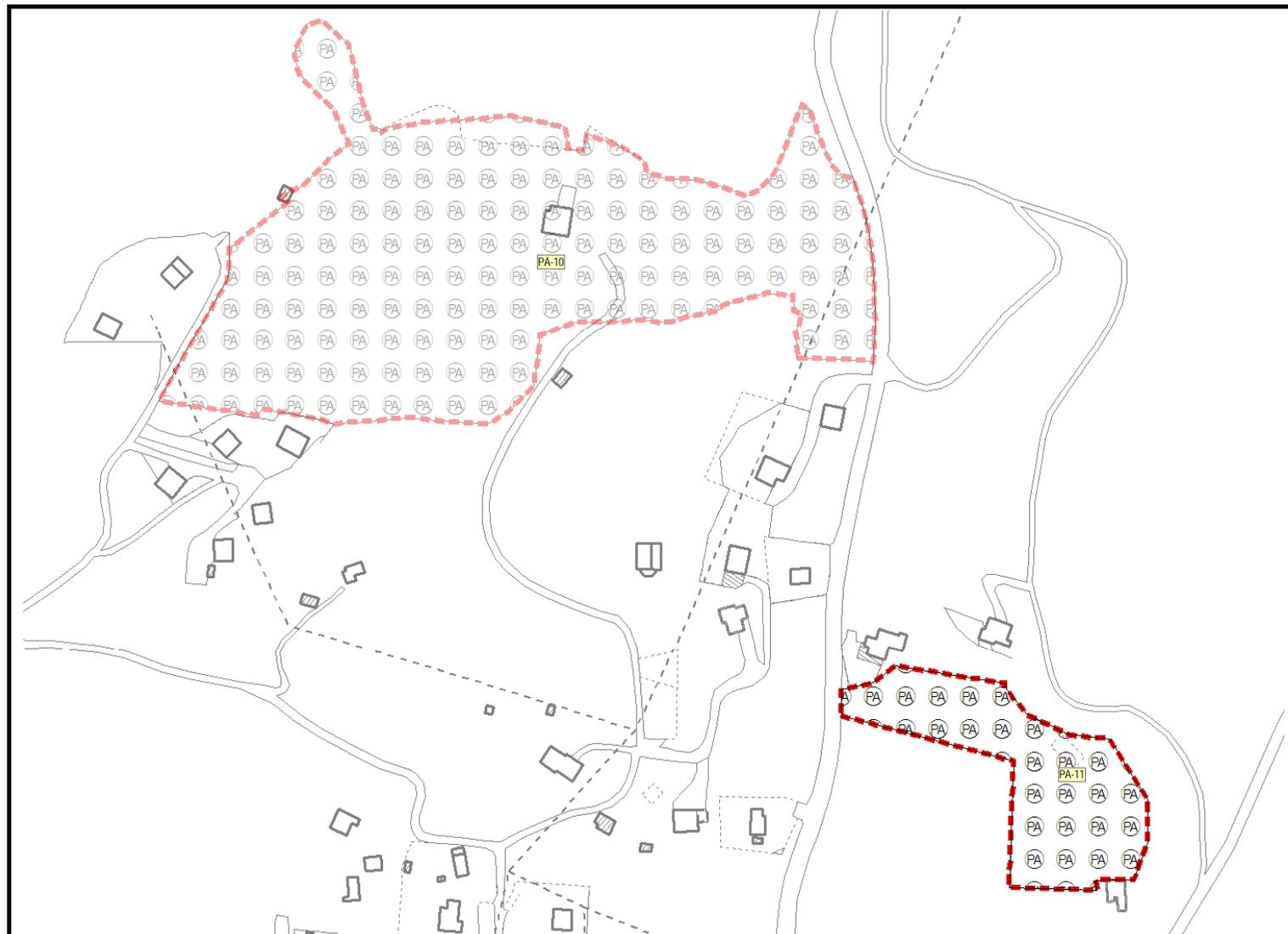
2.259

**Cessione minima obbligatoria**

18 m<sup>2</sup> / abitante

**Destinazione d'uso principale**

residenziale art. 5.1 N.T.A.



# PIANI ATTUATIVI IN PREVISIONE PA-10 PA-11

## *Descrizione*

L'area, costituita da un vasto prato da sfalcio, si estende a valle della strada che collega Cologna con Trivigno.

E' molto bella dal punto di vista paesaggistico, come del resto il contesto formato da prati contornati da boschi, secondo una morfologia di dossi e avvallamenti che rendono il paesaggio molto variabile.

## *Prescrizioni progettuali*

I parcheggi dovranno essere bene inseriti nel contesto paesaggistico con occultamento vegetazionale.

Il progetto e la realizzazione dovranno garantire un inserimento significativo nel contesto paesaggistico.

circostante sia riguardo all'architettura che nei materiali utilizzati.

Questi ultimi dovranno essere di provenienza derivante dalla tradizione costruttiva montana.

Tutto il terreno, tranne la viabilità, dovrà essere inerbito.

Porre particolare attenzione agli aspetti ambientali con uno studio riguardante le modalità di smaltimento delle acque nere, tramite idoneo collettore fognario; per quelle piovane prevedere l'utilizzo ed il rilascio nel terreno per quelle in eccesso.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

L'edificazione dovrà essere concentrata in adiacenza all'edificato esistente, evitando l'edificazione sparsa allo scopo di preservare più possibile le caratteristiche vegetazionali presenti.

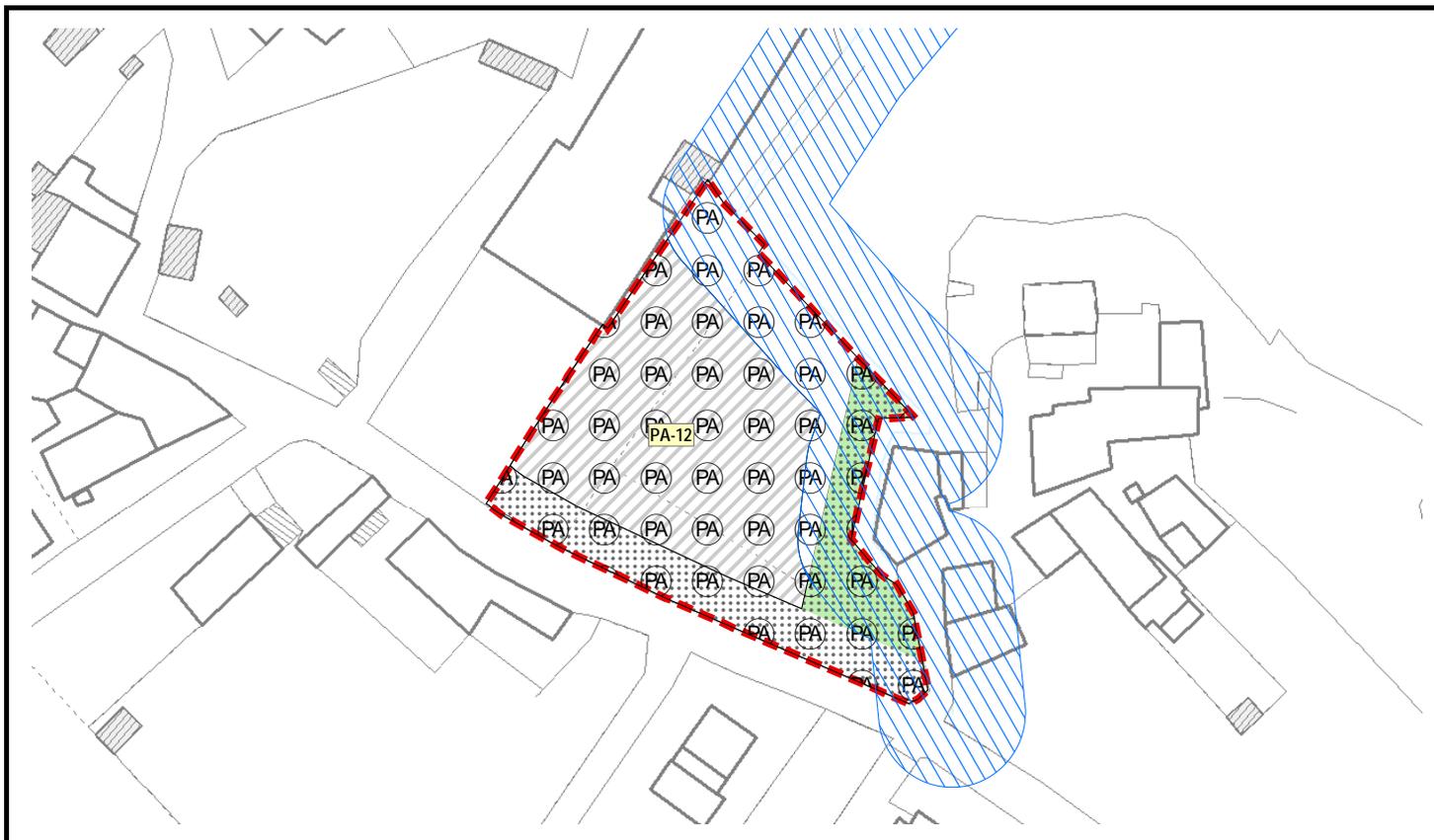
I piani attuativi dovranno essere sottoposti a preventiva valutazione di incidenza.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-12

### Legenda

-  Piano Attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde
-  Area sottoposta a vincolo di polizia idraulica



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> )	Volume realizzabile lt 0,70 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-12	2.125	1.118	1.488	638	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-12

## *Descrizione*

La piccola area, sorge in adiacenza alla Via San Rocco, in un contesto di pregio paesaggistico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di un parcheggio pubblico e spazi ad uso pubblico. Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

I Volumi in progetto dovranno rapportarsi in maniera armoniosa con il piccolo nucleo storico adiacente.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

In considerazione della presenza concomitante di diverse fenomenologie di dissesto potenziale legate a criticità idrauliche sul reticolo minore, alla possibilità che si verifichino fenomeni di flusso su conoide ( sottoclasse 3c) e fenomeni di crollo ( sottoclasse 3x) gli interventi ammessi dovranno essere assoggettati ai disposti dell'art. 75.3 delle N.T.A. " classe geologica 3- fattibilità con consistenti limitazioni", oltre che ai dettami della normativa in materia di polizia idraulica, con particolare riguardo alle distanze di rispetto dagli elementi del reticolo minore.

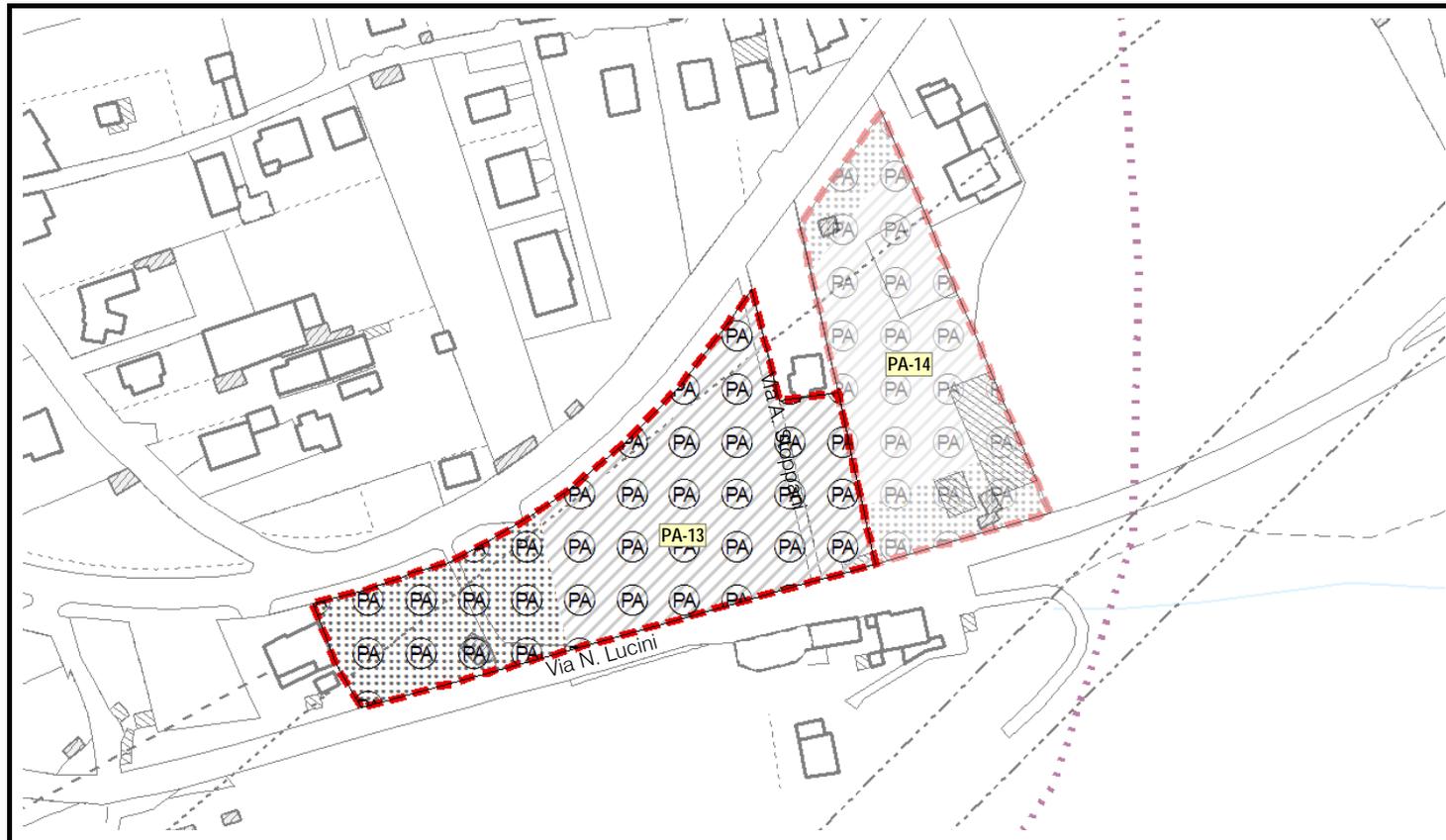
I proprietari delle aree interessate dal P.A. dovranno far predisporre il relativo studio geologico di dettaglio e realizzare le eventuali opere previste per la messa in sicurezza , prima della realizzazione degli edifici. Nella convenzione del piano attuativo ci dovrà essere formale impegno ad eseguire le opere individuate nello studio geologico di dettaglio, con l'assenso delle proprietà in cui devono essere eseguite le opere.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-13

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 1,00 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-13	6.490	4.543	6.490	1.947	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-13

## *Descrizione*

L'area, sorge tra la Via SS. 38 dello Stelvio e la Via Lucini.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di un parcheggio pubblico e spazi ad uso pubblico. Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

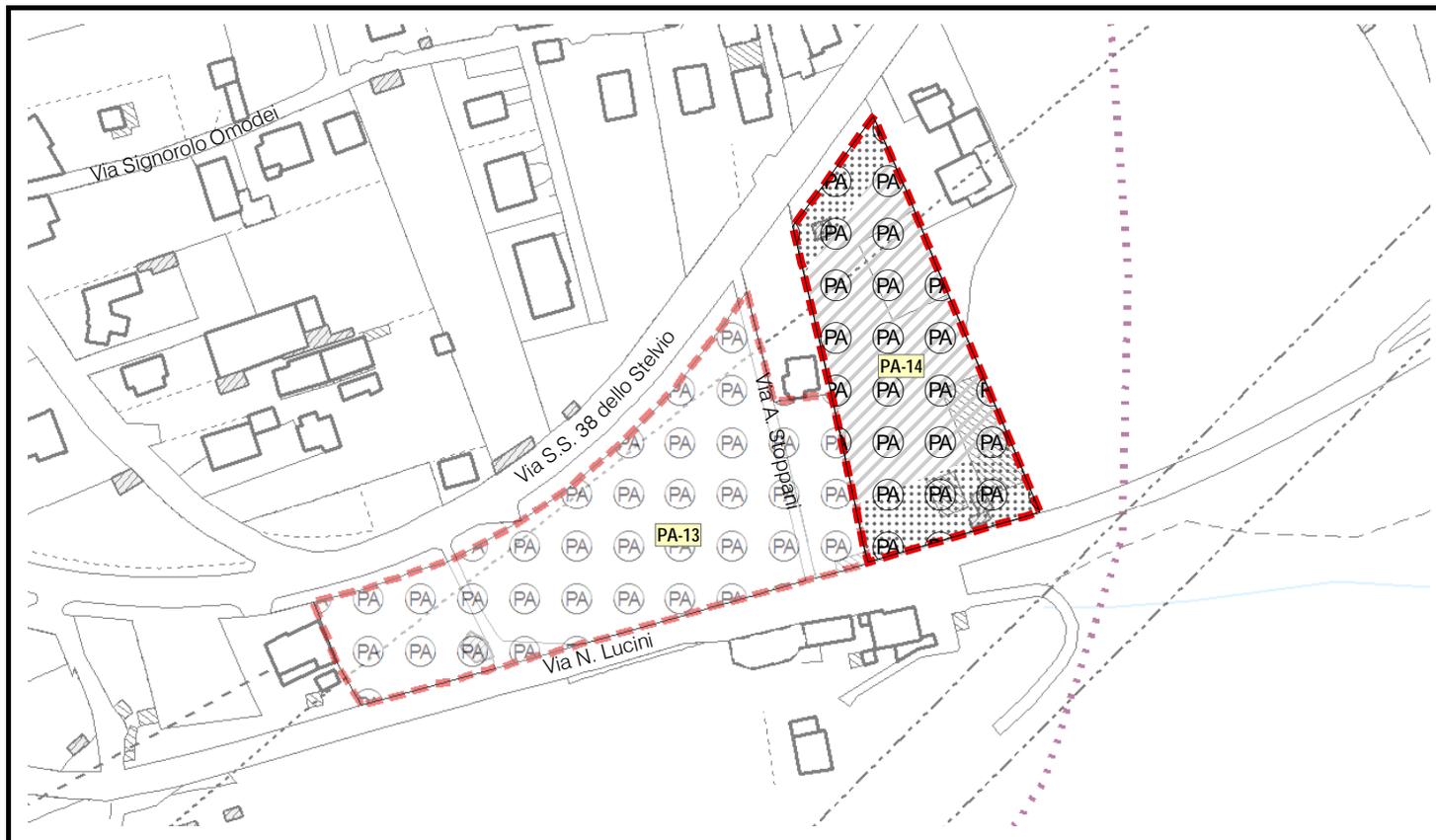
Il piano dovrà contenere la valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della L. 447/95. Il comune dovrà acquisire il parere di ARPA sulla documentazione di clima acustico presentata in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 7/8313 del 08/03/02



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-14

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 1,00 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-14	4.033	2.823	4.033	1.210	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-14

## *Descrizione*

La piccola area, sorge tra la Via SS. 38 dello Stelvio e la Via Lucini.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di un parcheggio pubblico e spazi ad uso pubblico. Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

Il piano dovrà contenere la valutazione previsionale del clima acustico ai sensi della L. 447/95. Il comune dovrà acquisire il parere di ARPA sulla documentazione di clima acustico presentata in conformità ai criteri di cui alla D.G.R. n. 7/8313 del 08/03/02



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-15

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 60% della St	Volume realizzabile lt 0,40 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 40% della St	Destinazione d'uso principale
PA-15	4.423	2.654	1.769	1.769	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-15

## *Descrizione*

La piccola area, sorge in adiacenza alla Via San Rocco, in un contesto di pregio paesaggistico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di un parcheggio pubblico e spazi ad uso pubblico. Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

I Volumi in progetto dovranno rapportarsi in maniera armoniosa con il contesto paesaggistico.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

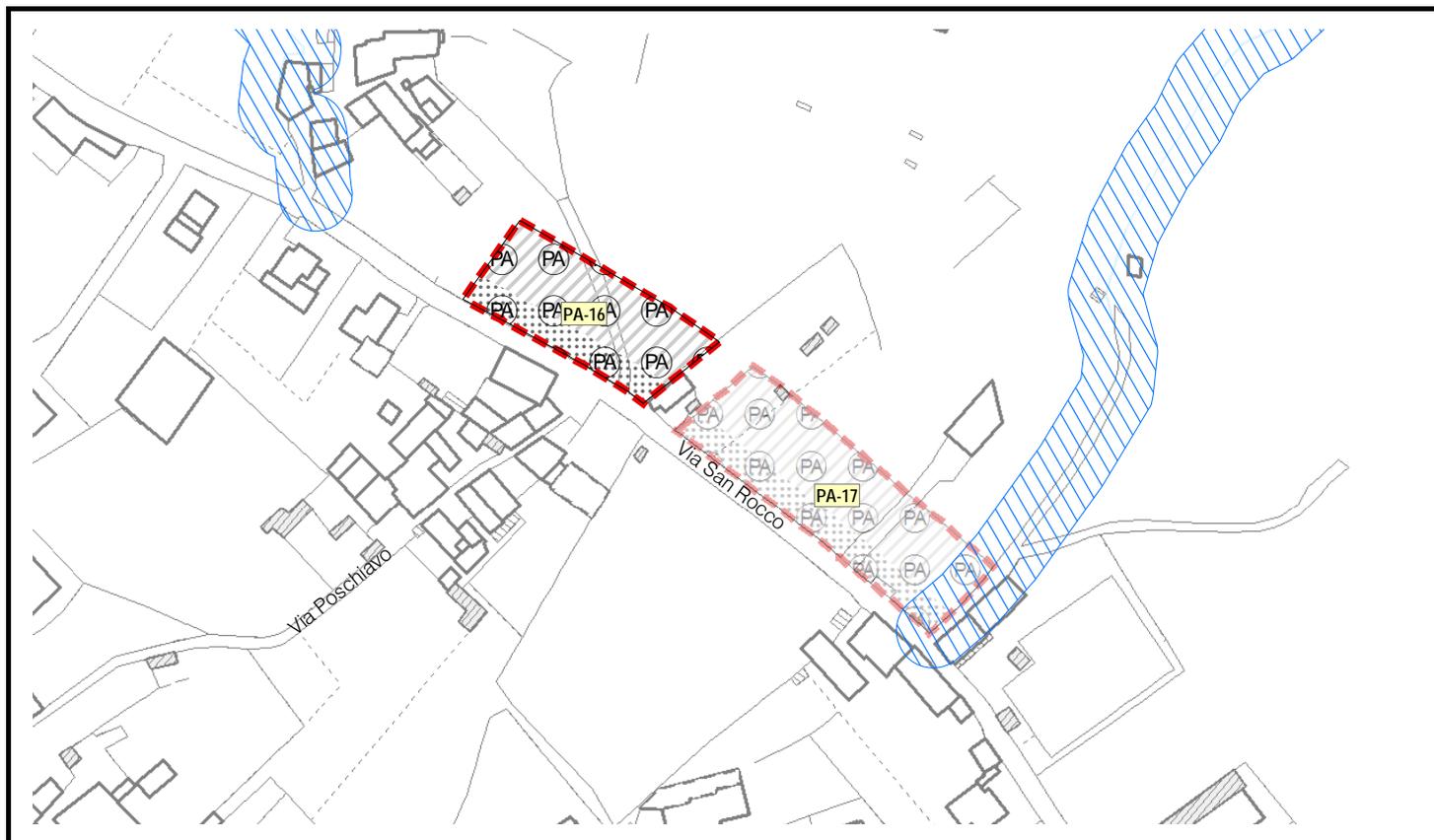
Ai sensi dell'art. 75.3 delle N.T.A. " classe geologica 3- fattibilità con consistenti limitazioni"; l'area ricade in "sottoclasse 3x". Pertanto i proprietari delle aree interessate dal P.A. dovranno far predisporre il relativo studio geologico di dettaglio e realizzare le eventuali opere previste per la messa in sicurezza , prima della realizzazione degli edifici. Nella convenzione del piano attuativo ci dovrà essere formale impegno ad eseguire le opere individuate nello studio geologico di dettaglio, con l'assenso delle proprietà in cui devono essere eseguite le opere.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-16

### Legenda

- Piano Attuativo (PA) in previsione
- Area di concentrazione dei volumi
- Cessione individuata
- Area a verde
- Area sottoposta a vincolo di polizia idraulica



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 0,70 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-16	1.528	1.070	1.070	458	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-16

## *Descrizione*

La piccola area, sorge in adiacenza alla Via San Rocco, in un contesto di pregio paesaggistico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per l'allargamento della strada esistente e la realizzazione di un parcheggio pubblico, che dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

I Volumi in progetto dovranno rapportarsi in maniera armoniosa con il contesto paesaggistico.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

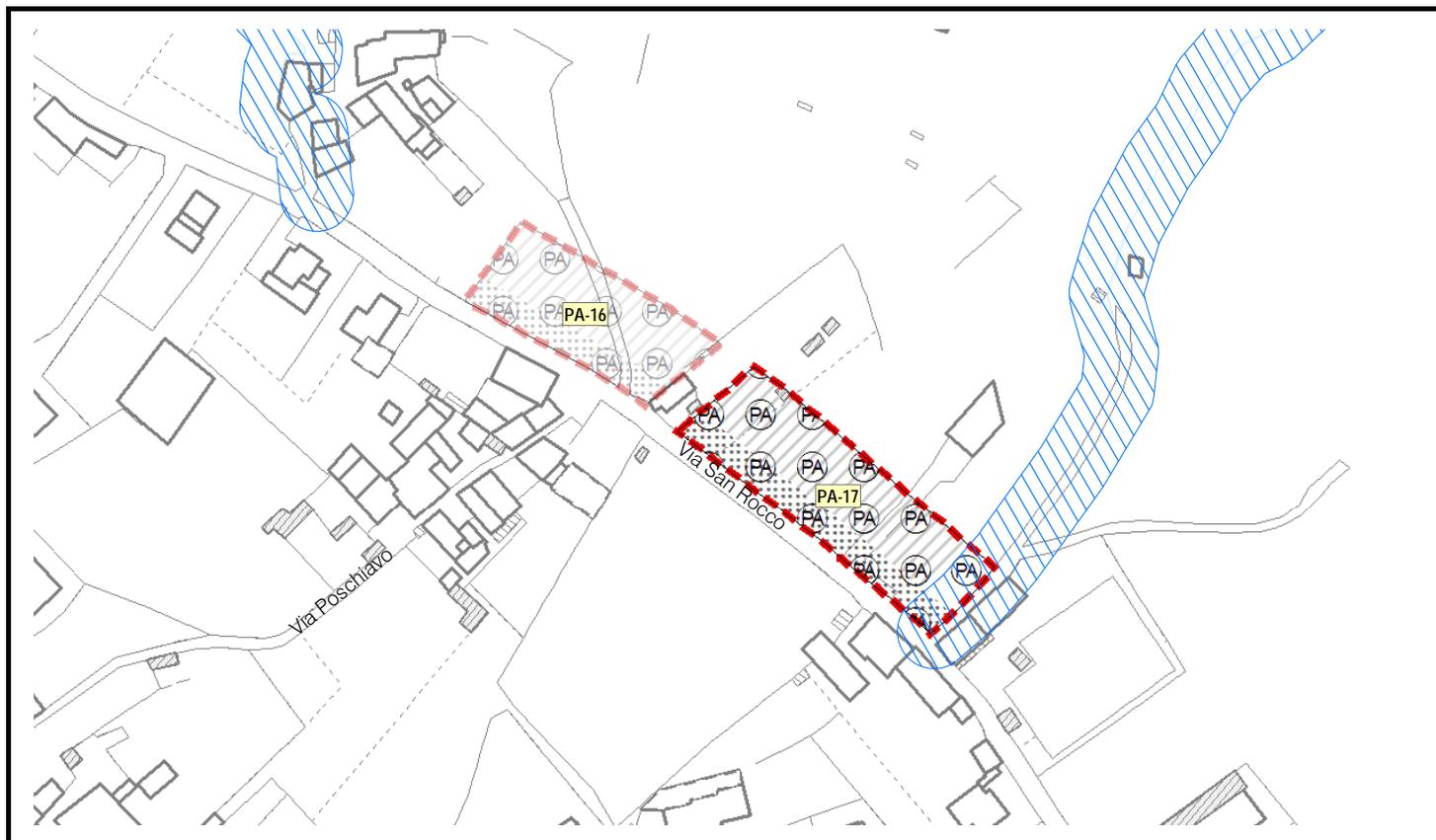
Ai sensi dell'art. 75.3 delle N.T.A “ classe geologica 3- fattibilità con consistenti limitazioni”; l'area ricade in “sottoclasse 3x”. Pertanto i proprietari delle aree interessate dal P.A. dovranno far predisporre il relativo studio geologico di dettaglio e realizzare le eventuali opere previste per la messa in sicurezza , prima della realizzazione degli edifici. Nella convenzione del piano attuativo ci dovrà essere formale impegno ad eseguire le opere individuate nello studio geologico di dettaglio, con l'assenso delle proprietà in cui devono essere eseguite le opere.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-17

### Legenda

-  Piano Attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde
-  Area sottoposta a vincolo di polizia idraulica



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> )	Volume realizzabile lt 0,70 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-17	2.225	1.390	1.557	668	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-17

## *Descrizione*

La piccola area, sorge in adiacenza alla Via San Rocco, in un contesto di pregio paesaggistico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per l'allargamento della strada esistente e la realizzazione di un parcheggio pubblico, che dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

I Volumi in progetto dovranno rapportarsi in maniera armoniosa con il contesto paesaggistico.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

In considerazione della presenza concomitante di diverse fenomenologie di dissesto potenziale legate a criticità idrauliche sul reticolo minore, alla possibilità che si verifichino fenomeni di flusso su conoide ( sottoclasse 3c) e fenomeni di crollo ( sottoclasse 3x) gli interventi ammessi dovranno essere assoggettati ai disposti dell'art. 75.3 delle N.T.A. " classe geologica 3- fattibilità con consistenti limitazioni", oltre che ai dettami della normativa in materia di polizia idraulica, con particolare riguardo alle distanze di rispetto dagli elementi del reticolo minore.

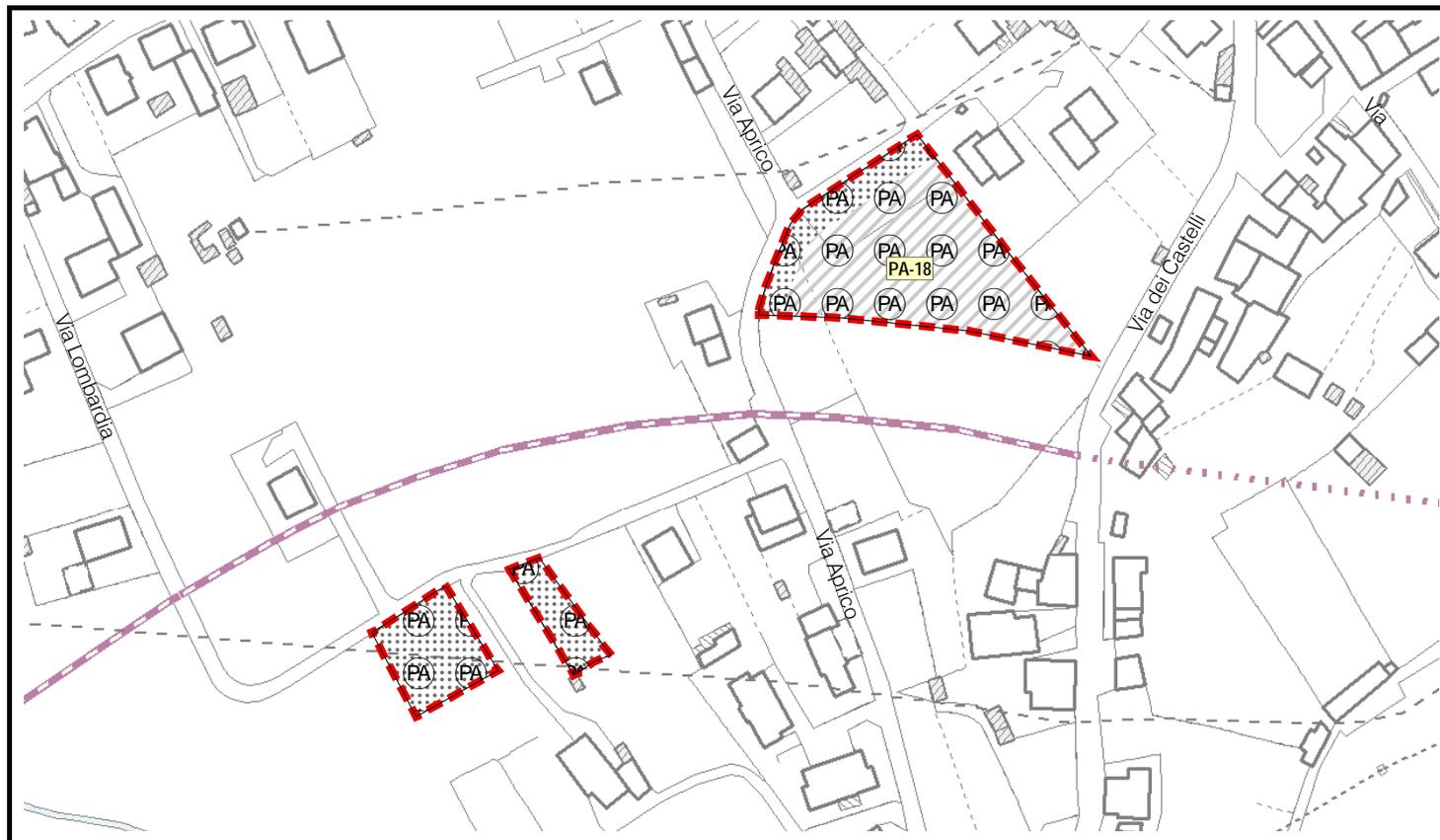
I proprietari delle aree interessate dal P.A. dovranno far predisporre il relativo studio geologico di dettaglio e realizzare le eventuali opere previste per la messa in sicurezza , prima della realizzazione degli edifici. Nella convenzione del piano attuativo ci dovrà essere formale impegno ad eseguire le opere individuate nello studio geologico di dettaglio, con l'assenso delle proprietà in cui devono essere eseguite le opere.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-18

### Legenda

-  Piano attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 60% della St	Volume realizzabile lt 0,60mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 40% della St	Destinazione d'uso principale
PA-18	3.502	2.101	2.101	1.401	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-18

## *Descrizione*

La piccola area, sorge in Via Aprico adiacente al centro storico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione delle aree indicate nella planimetria per l'allargamento della strada esistente e la realizzazione di parcheggi pubblici di cui la zona circostante è particolarmente carente. I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

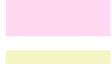
Gli edifici da realizzare dovranno essere progettati con particolare attenzione al contesto del centro storico considerando l'aspetto volumetrico, la composizione architettonica e l'utilizzo dei materiali.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.



# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-19

## Legenda

-  Piano Attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Area individuata per servizi
-  Ambito artigianale-industriale 1
-  Ambito artigianale-industriale 2 - P.I.P. sovracomunale

Piano attuativo	Destinazione d'uso principale
PA-19	Produttiva art. 5.2 N.T.A.

St (m <sup>2</sup> ) circa Ambito artigianale-industriale 1	St (m <sup>2</sup> ) circa Ambito artigianale industriale 2 P.I.P. sovracomunale
24.538	9.971

Ut (1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) Ambito artigianale-industriale 1 (m <sup>2</sup> ) circa	Ut (0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) Ambito artigianale industriale 2 P.I.P. sovra comunale (m <sup>2</sup> ) circa
24.538	5.983



# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-19

## *Descrizione*

L'area è attestata sulla traversa di Via Progresso ed è interclusa nell'area artigianale della città, in parte l'area è compresa in ambito artigianale-industriale 2 nell'area P.I.P. sovra comunale (costituita da reliquati di proprietà comunale) ed in parte in ambito artigianale-industriale 1-.

Quest'ultimo era la parte non edificata del complesso "ex cartiera". Con la dismissione dello stabilimento l'intera proprietà è stata suddivisa in 2 ambiti nel presente piano delle regole PR :

1° ambito edificato in cui si prevede il recupero dei fabbricati con Piano Attuativo (cfr. PA-9);

2° ambito libero da edificazione inserito nel PA-19.

## *Prescrizioni progettuali*

In considerazione delle problematiche particolari dell'ambito, i proprietari, anziché la cessione del 10% della Superficie fondiaria come generalmente stabilito per le aree produttive (Cfr. art. 10 N.T.A. del piano servizi PS) dovranno sistemare a proprie spese l'area per la raccolta differenziata dei rifiuti, già di proprietà comunale, secondo lo studio di fattibilità redatto dall'U.T.C., approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 142 del 21/09/2011, fino alla corresponsione dell'importo dovuto e come sarà meglio individuato nel dettaglio all'atto dell'approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale.

La superficie utile complessiva a destinazione residenziale annessa agli edifici per attività produttive non potrà superare i 100 mq.-.

Vedi art. 60.5 , 34 e 37 ultimo comma delle N.T.A. del Piano delle regole.



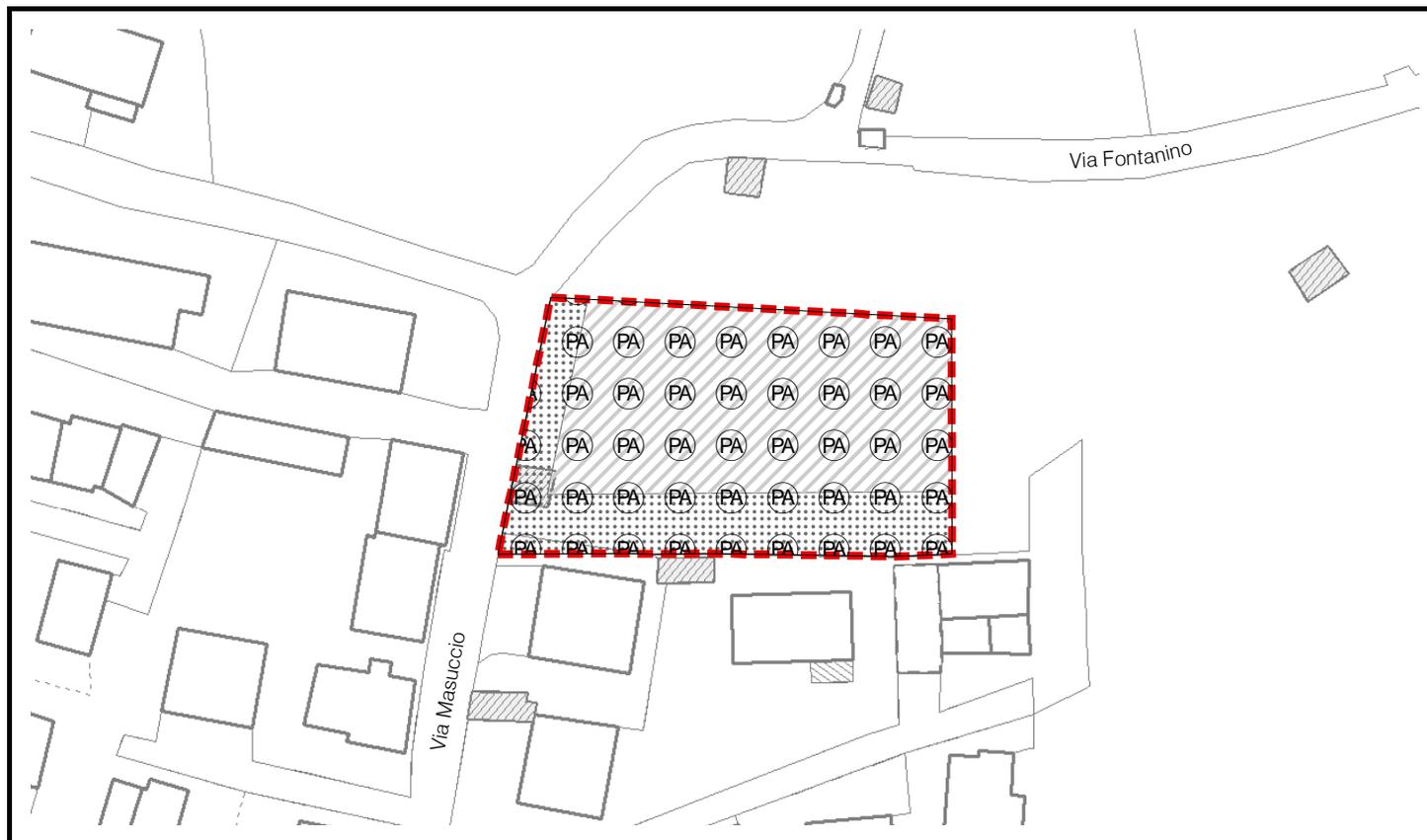
## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-20

### Legenda

 Piano Attuativo (PA) in previsione

 Area di concentrazione dei volumi

 Cessione individuata



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> ) 70% della St	Volume realizzabile lt 1,00 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-20	1.939	1.357	1.939	582	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-20

## *Descrizione*

La piccola area, sorge in adiacenza alla Via Masuccio, in un contesto di pregio paesaggistico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di parcheggi pubblici che dovranno essere realizzati con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

I Volumi in progetto dovranno rapportarsi in maniera armoniosa con il contesto paesaggistico.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

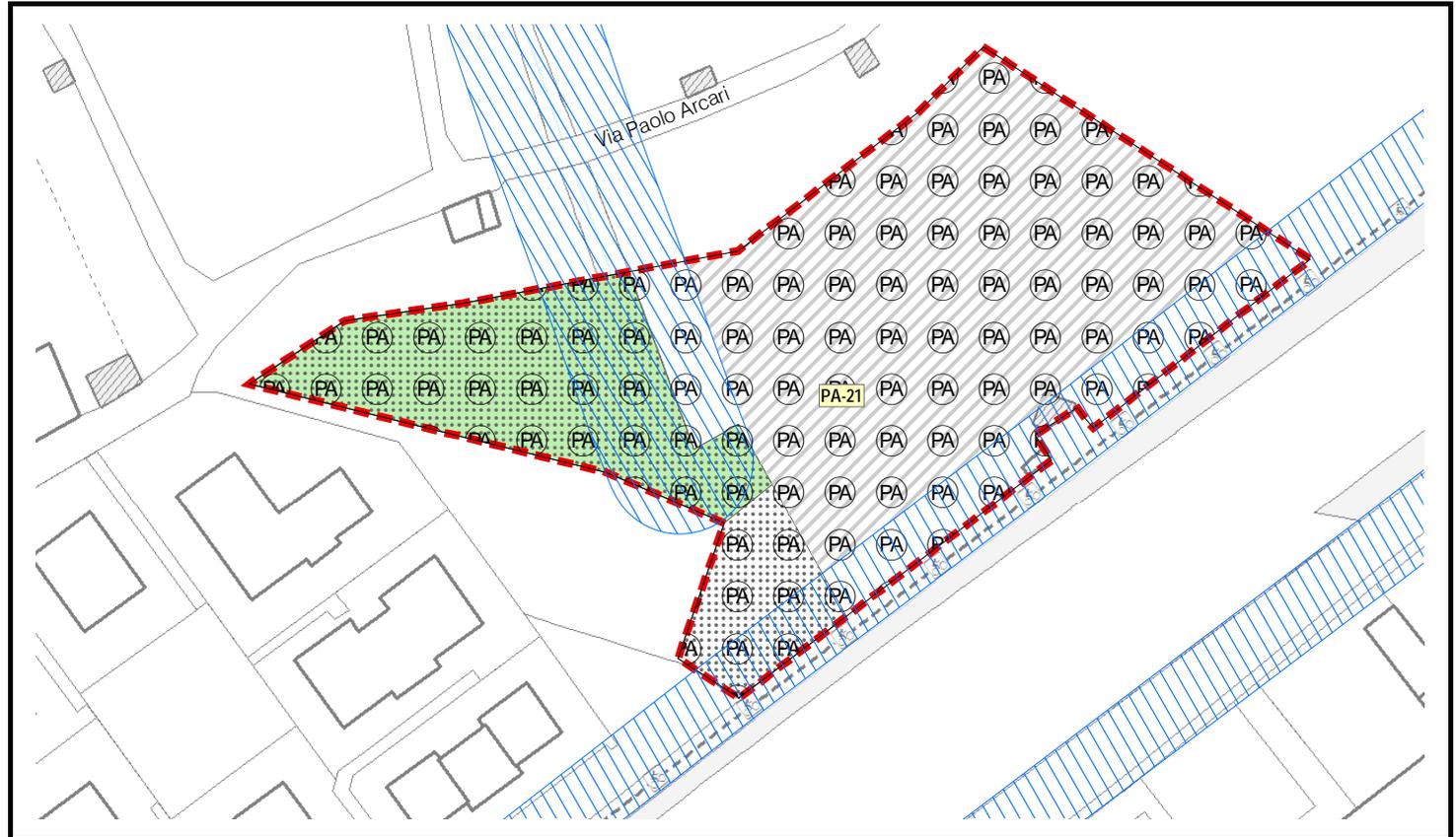
Ai sensi dell'art. 75.3 delle N.T.A " classe geologica 3- fattibilità con consistenti limitazioni"; l'area ricade in "sottoclasse 3c". Pertanto i proprietari delle aree interessate dal P.A. dovranno far predisporre il relativo studio geologico di dettaglio condotto secondo i criteri indicati al par. 2.2.4 dell'allegato 2 alla D.G.R. 30/11/2011, n. IX/2616 e s.m.i.. al fine di pervenire alla zonazione della pericolosità del conoide.( vedi anche PA-21) Ove previste, i soggetti medesimi dovranno realizzare le opere per la messa in sicurezza , prima della realizzazione degli edifici. Nella convenzione del piano attuativo ci dovrà essere formale impegno ad eseguire le opere individuate nello studio geologico di dettaglio, con l'assenso delle proprietà in cui devono essere eseguite le opere.



## PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-21

### Legenda

-  Piano Attuativo (PA) in previsione
-  Area di concentrazione dei volumi
-  Cessione individuata
-  Area a verde
-  Area sottoposta a vincolo di polizia idraulica



Piano attuativo	St (m <sup>2</sup> ) circa	Area di concentrazione dei volumi (m <sup>2</sup> )	Volume realizzabile lt 1,00 mc/mq	Cessione minima obbligatoria (m <sup>2</sup> ) 30% della St	Destinazione d'uso principale
PA-21	4.848	2.722	4.848	1.454	residenziale art. 5.1 N.T.A.

# PIANO ATTUATIVO IN PREVISIONE PA-21

## *Descrizione*

L'area, sorge in adiacenza alla Via Lungo Adda Ortigara, in un contesto di pregio paesaggistico.

## *Prescrizioni progettuali*

Cessione dell'area indicata nella planimetria per la realizzazione di un parcheggio pubblico e spazi ad uso pubblico. Il parcheggio pubblico dovrà essere realizzato con cura anche con l'apposizione di piantumazioni.

I Volumi in progetto dovranno rapportarsi in maniera armoniosa con il piccolo nucleo storico adiacente.

La classe energetica B, quale requisito minimo.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.

Ai sensi dell'art. 75.3 delle N.T.A " classe geologica 3- fattibilità con consistenti limitazioni"; l'area ricade in "sottoclasse 3c". Pertanto i proprietari delle aree interessate dal P.A. dovranno far predisporre il relativo studio geologico di dettaglio condotto secondo i criteri indicati al par. 2.2.4 dell'allegato 2 alla D.G.R. 30/11/2011, n. IX/2616 e s.m.i.. al fine di pervenire alla zonazione della pericolosità del conoide.( vedi anche PA-20) Ove previste, i soggetti medesimi dovranno realizzare le opere per la messa in sicurezza , prima della realizzazione degli edifici. Nella convenzione del piano attuativo ci dovrà essere formale impegno ad eseguire le opere individuate nello studio geologico di dettaglio, con l'assenso delle proprietà in cui devono essere eseguite le opere.

# **ALLEGATO D – SCHEDE DEGLI AMBITI DI CRITICITA'**



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-1**

**Denominazione:** Legnami Ghilotti

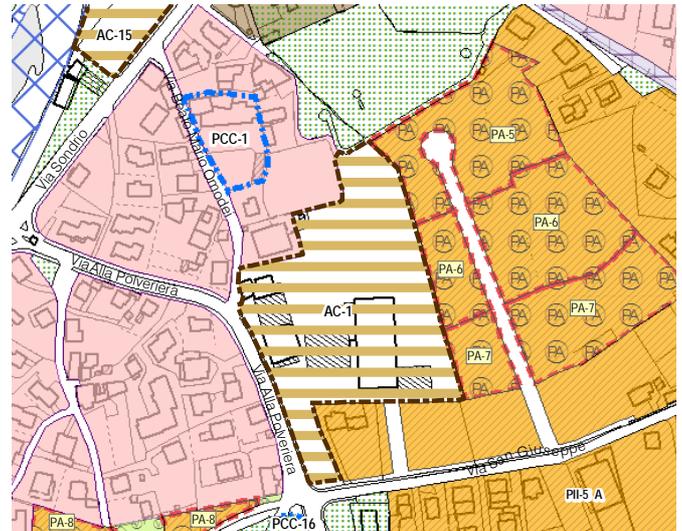
**Località:** Via Polveriera

**Descrizione area** L'area comprende quattro corpi di fabbrica di altezze variabili tra i 5 ed i 9 m di altezza a destinazione artigianale/industriale ed uffici e da un'area di pertinenza utilizzata per l'accatastamento del legname ed a parcheggio.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Segheria

**Superficie territoriale Mq.**

17.040,71

**Area coperta Mq.**

3.395,91

**Volume orientativo Mc.**

20.600,00

**Criticità riscontrata**

Attività industriale in un ambito che è divenuto residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

Nel frattempo è possibile realizzare adeguamenti tecnologici strettamente necessari per sopravvenute disposizioni di legge o strutture provvisorie connesse al funzionamento dell'azienda.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-2**

**Denominazione:** Supermercato IPERAL

**Località:** Via Elvezia

**Descrizione area** L'area comprende diversi volumi inseriti in Nucleo di antica formazione e un parcheggio

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Attività commerciale

**Superficie territoriale Mq.**

2.781,00

**Area coperta Mq.**

854,81

**Volume orientativo Mc.**

8.000,00

**Criticità riscontrata**

Media struttura di vendita che occupa solo parzialmente il vecchio mulino. Problemi di altezza e di integrazione con il centro storico

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-3**

**Denominazione:** Ex Hotel Castello di Piattamala **Località:** Via Elvezia

**Descrizione area** L'area, isolata nell'ambiente naturale, è ubicata in prossimità al Poschiavino ed al valico di frontiera di Piattamala, ed è inserita in 'Nucleo di antica formazione' e ricade in area non soggetta a trasformazione urbanistica.  
L'area comprende 4 corpi di fabbrica dei primi del '900 e dall'area di pertinenza parte a verde e parte utilizzata a cortile.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Inutilizzato

**Superficie territoriale Mq.**

10.422,77

**Area coperta Mq.**

1.500,65

**Volume orientativo Mc.**

15.500,00

**Criticità riscontrata**

Ex centrale e poi albergo dismesso ubicato in area complessa

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata, la quale dovrà comunque tenere conto delle gravi limitazioni imposte dagli aspetti geologici del luogo (4x – Fattibilità con gravi limitazioni per presenza di fenomeni di crollo, possibilità di coinvolgimento dell'area legate alla dinamica del torrente Poschiavino) e dei vincoli esistenti.

Il complesso si inserisce nel contesto di un ambito di valore ambientale lungo il torrente Poschiavino (da valorizzare) e della porta di accesso a Tirano.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Le destinazioni d'uso dovranno essere congruenti con lo stato di dissesto geologico attuale e/o con i risultati dello studio geologico di dettaglio.



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-4**

**Denominazione:** Capannone PENSINI

**Località:** Tra Viale Italia e Via Monte Padrio

**Descrizione area** L'area è incastonata in ambito residenziale e comprende tre corpi di fabbrica: A) (uffici e abitazione): 180mq x 11H; B) deposito in calcestruzzo 181mq+264mq x 6H; C) copertura passaggio-deposito 12m x 20m x 7H. Il cortile di pertinenza è utilizzato per l'accatastamento di materiali edili.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Vendita materiali edili

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
2.774,47	586,05	5.800,00

**Criticità riscontrata**

Attività di deposito e vendita materiali edili in ambito residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-5**

**Denominazione:** Area Maganetti – Ferrovia Retica

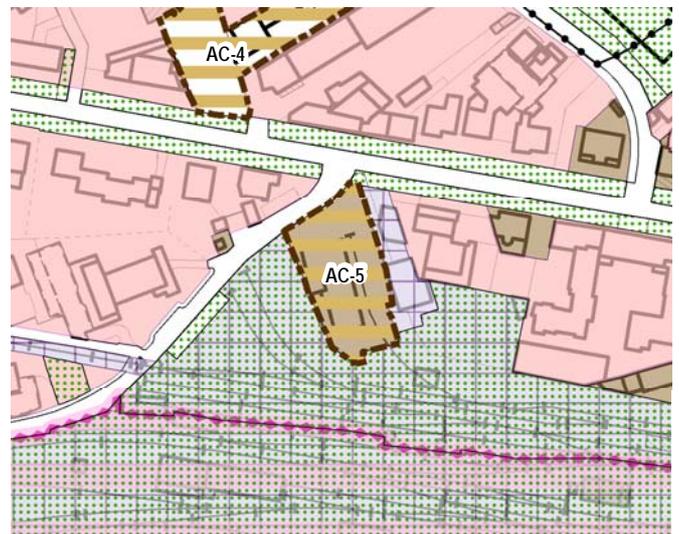
**Località:** Viale Italia angolo Via San Giuseppe

**Descrizione area** L'area è incastonata in ambito ferroviario e comprende un immobile di grosse dimensioni e il cortile esterno asfaltato di pertinenza esclusiva della ferrovia retica dai primi del '900. L'area è inserita in 'Nucleo di antica formazione'.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Deposito, travaso combustibile

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
2.159,43	636,90	3.600,00

**Criticità riscontrata**

Attività di travaso combustibile nella pertinenza ferroviaria ed in prossimità delle abitazioni.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

*N° area*

**AC-6**

**Denominazione:** Ex autorimessa SALA

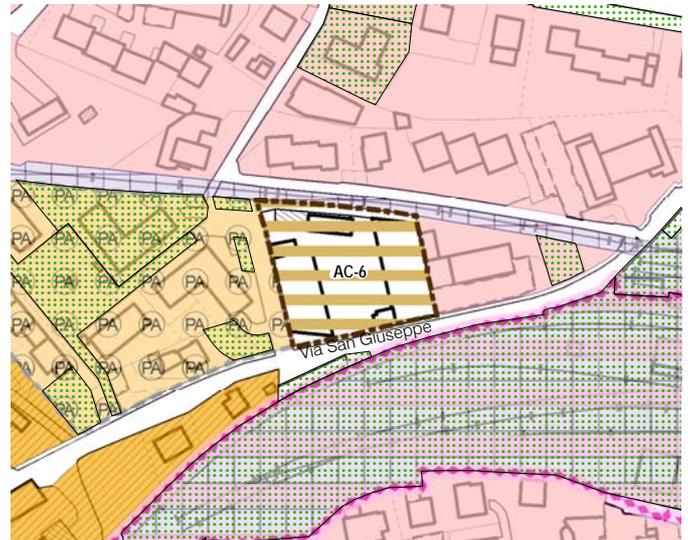
**Località:** Via San Giuseppe

**Descrizione area** L'area comprende due grandi capannoni ad uso autorimessa, un fabbricato a 2 piani ad uso residenziale, una tettoia ed un cortile interno sterrato. L'area è chiusa con un muro di recinzione.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Deposito autorimessa

**Superficie territoriale Mq.**

2.187,65

**Area coperta Mq.**

1.380,00

**Volume orientativo Mc.**

8.300,00

**Importante volume ad uso deposito in zona urbanizzata**

Importante volume ad uso deposito in zona residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-7**

**Denominazione:** Rimessa Perego

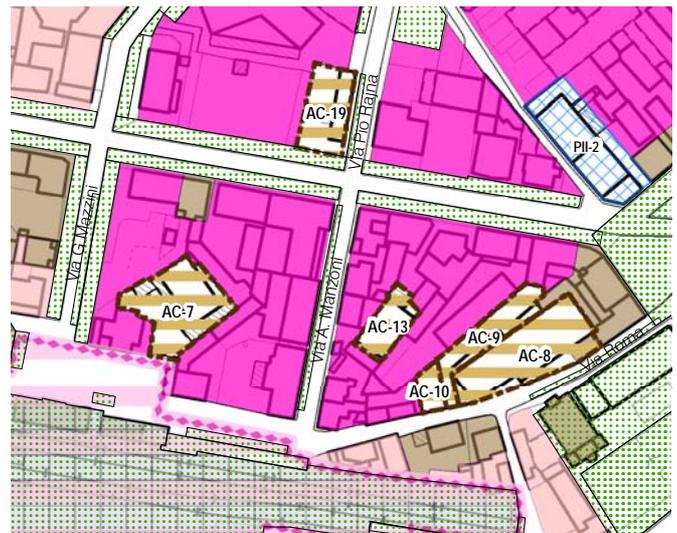
**Località:** Piazza Stazione

**Descrizione area** L'area comprende una rimessa autobus, un locale lavaggio automezzi e il cortile di pertinenza.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Rimessa e lavaggio autobus

**Superficie territoriale Mq.**

1.096,32

**Area coperta Mq.**

528,39

**Volume orientativo Mc.**

2.650,00

**Criticità riscontrata**

Garage autobus in posizione centrale in zona residenziale con ingresso da piazza Stazione.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-8**

**Denominazione:** Autorimessa Perego

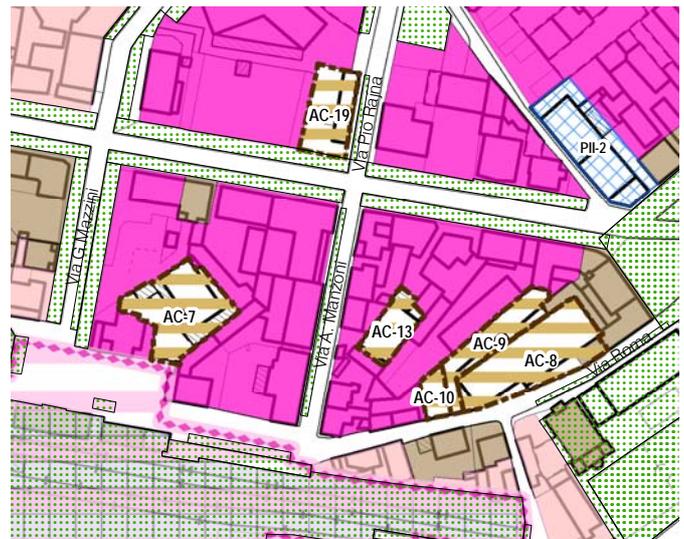
**Località:** Via Roma

**Descrizione area** L'area comprende una autorimessa con officina autobus ed il cortile di pertinenza incastonata in zona residenziale.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Autorimessa, officina autobus

**Superficie territoriale Mq.**

1.134,90

**Area coperta Mq.**

1.076,66

**Volume orientativo Mc.**

6.000,00

**Criticità riscontrata**

Importante volume in zona centrale residenziale.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

La pianificazione negoziata può essere coordinata con le vicine aree con fattori di criticità AC-9 e AC-10.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-9**

**Denominazione:** Deposito Marchi 2

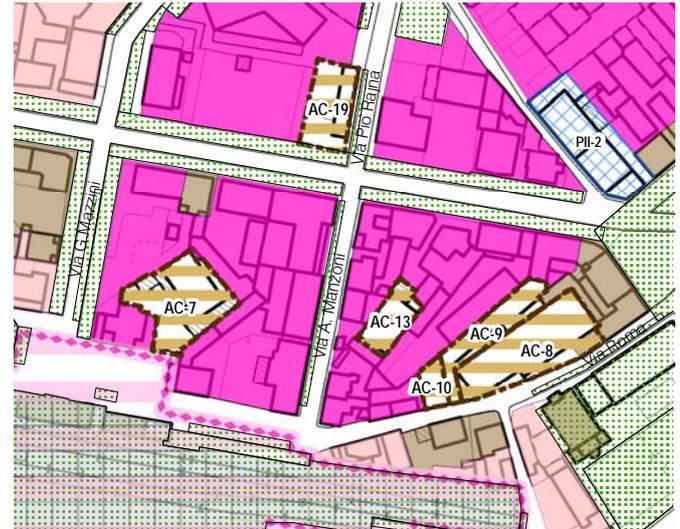
**Località:** Via Roma 6

**Descrizione area** L'area comprende un corpo di fabbrica ad uso deposito incastonato in zona residenziale.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Deposito

**Superficie territoriale Mq.**

503,15

**Area coperta Mq.**

497,55

**Volume orientativo Mc.**

4.600,00

**Criticità riscontrata**

Importante volume in zona centrale residenziale.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

La pianificazione negoziata può essere coordinata con le vicine aree con fattori di criticità AC-8 e AC-10.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-10**

**Denominazione:** Deposito Marchi 1

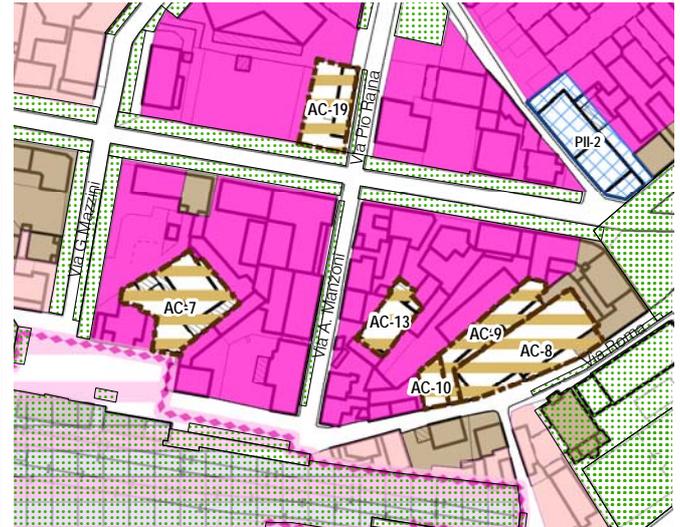
**Località:** Via Roma 8

**Descrizione area** L'area comprende un corpo di fabbrica ad uso deposito incastonato in zona residenziale.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Deposito

**Superficie territoriale Mq.**

190,42

**Area coperta Mq.**

190,42

**Volume orientativo Mc.**

1.200,00

**Criticità riscontrata**

Importante volume in zona centrale residenziale.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

La pianificazione negoziata può essere coordinata con le vicine aree con fattori di criticità AC-8 e AC-9.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-11**

**Denominazione:** Industria Selva

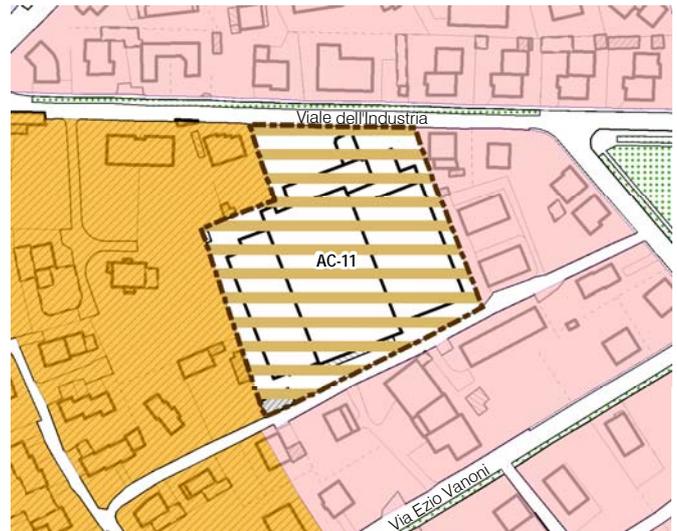
**Località:** Viale Dell'Industria

**Descrizione area** Area artigianale incastonata in ambito residenziale che comprende un capannone industriale, una palazzina uffici e l'area di pertinenza sostanzialmente ad uso parcheggio.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Industria

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
9.005,99	5.874,40	16.000,00

**Criticità riscontrata**

Industria in ambito residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-12**

**Denominazione:** Magazzino commerciale CAPELLI **Località:** Via Lungo Adda V° Alpini

**Descrizione area** L'area comprende un capannone ad uso magazzino commerciale di circa 290 mq e 6 m di altezza e lo spazio di pertinenza a cortile.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Il magazzino è utilizzato per la vendita concimi e antiparassitari

**Superficie territoriale Mq.**

992,86

**Area coperta Mq.**

281,74

**Volume orientativo Mc.**

**Criticità riscontrata**

Negoziato a servizio dell'utenza agricola con commercio di concimi ed antiparassitari in ambito residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-13**

**Denominazione:** Officina Nazzari

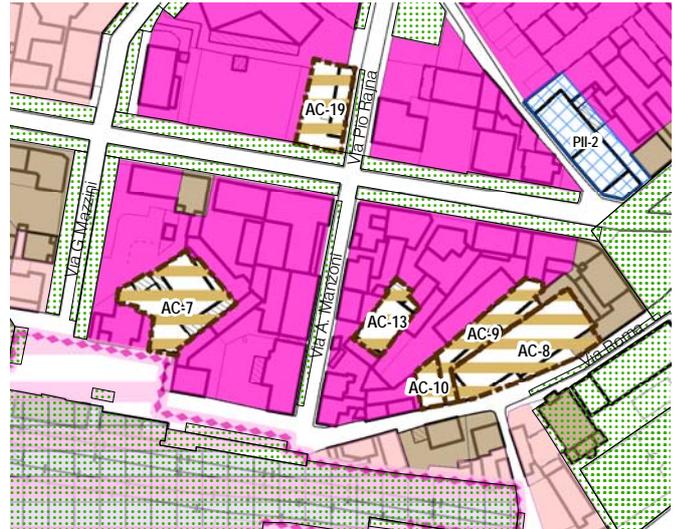
**Località:** Viale Italia

**Descrizione area** L'area comprende un capannone ed il cortile ed è incastonata in zona residenziale.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Officina di Elettrauto

**Superficie territoriale Mq.**

407,30

**Area coperta Mq.**

322,48

**Volume orientativo Mc.**

1.600,00

**Criticità riscontrata**

Capannone incastonato entro un ambito residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole.



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-14**

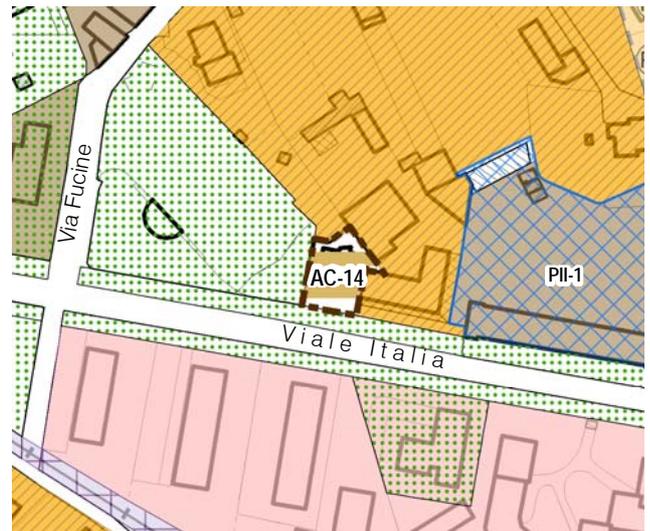
**Denominazione:** Tamoil - Stazione di Servizio      **Località:** Viale Italia

**Descrizione area** L'area, con accesso da Viale Italia, comprende un fabbricato residenziale con il piano terra utilizzato per esposizione automobili ed autolavaggio, e un'area di pertinenza occupata da una stazione di servizio.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Stazione di servizio dotata di area per il lavaggio e l'esposizione delle automobili.

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
413,73	264,00	

**Criticità riscontrata**

Stazione di servizio ubicata in fregio a Viale Italia che ostacola la mobilità veicolare e pedonale dell'arteria stradale a causa dell'interferenza con gli autoveicoli in transito nella Stazione di servizio medesima.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-15**

**Denominazione:** Complesso Diocesano  
(Ex casa del fanciullo)

**Località:** Piazza della Basilica

**Descrizione area** Il complesso è ubicato tra Piazza della Basilica, Via Sondrio ed il Torrente Poschiavino. L'area comprende diversi volumi inseriti in Nucleo di antica formazione ed un'area di pertinenza utilizzata parte a parcheggio, parte a verde e parte per attività sportiva.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Comunità di recupero per tossicodipendenti

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
7.424,00	1.227,00	15.000,00

**Criticità riscontrata**

Si tratta di un complesso con 3 corpi di fabbrica (A 650mq x 16,5m H; B 450mq x 8m H; C 180mq x 4m H) di cui il primo presenta problemi di altezza e di scarsa qualità architettoniche in un contesto di pregio storico ed architettonico. Sottoutilizzo degli spazi.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale e ricettività collegata al turismo religioso art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-16**

**Denominazione:** Complesso artigianale  
Imballaggi Tirano La Perfetta  
di Garbellini Lino e C.

**Località:** Via Lungo Adda IV Novembre

**Descrizione area** Il complesso è localizzato in loc. Foro Boario sulla sponda sinistra del fiume Adda. L'area comprende diversi volumi corpo A 12,5x20x6H; corpo B 12,5x30x6H; corpo C 7,6x25x3,5H; corpo D 12,5x20x8H.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



Ambito territoriale

**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Capannone di deposito

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
2.210,00	1.131,74	6.500,00

**Criticità riscontrata**

Ex capannone industriale in ambito misto

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

La Pianificazione negoziata potrà essere estesa anche all'adiacente area ricadente nel 'Tessuto ad assetto modificabile R2' e pertanto comprendere tutto l'ambito territoriale indicato nella planimetria di riferimento.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale e ricettivo art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole.



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-17**

**Denominazione:** Petrolkero S.N.C.

**Località:** Via Lungo Adda IV Novembre

**Descrizione area** Il complesso è localizzato in loc. Foro Boario sulla sponda sinistra del fiume Adda. L'area comprende 3 volumi e da un'area di pertinenza utilizzata a parcheggio..

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Deposito di combustibili

**Superficie territoriale Mq.**

1,920,95

**Area coperta Mq.**

359,10

**Volume orientativo Mc.**

1.800,00

**Criticità riscontrata**

Deposito e commercio di combustibili in prossimità di altre attività ed abitazioni.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

Quest'ultima potrà comprendere anche l' ambito di criticità AC-18.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale e ricettivo art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-18**

**Denominazione:** Ex- carcere

**Località:** Via Giustizia

**Descrizione area**

Struttura carceraria non più utilizzata venduta recentemente dal Comune a privato. L'area comprende due corpi di fabbrica: una palazzina di 320 mq x 8 m H, l'ex-carcere di 520 mq x 8 m H, ed un'area di pertinenza utilizzata parte a parcheggio e parte a verde.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Deposito

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
3.818,32	868,23	6.700,00

**Criticità riscontrata**

Ex-struttura carceraria dismessa ubicata in ambito misto.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

Quest'ultima potrà comprendere anche l' ambito di criticità AC-17.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale e ricettivo art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-19**

**Denominazione:** Sede Telecom

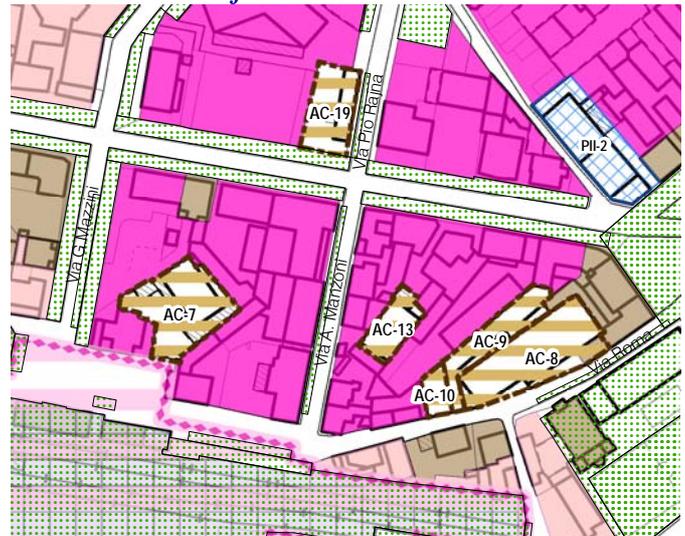
**Località:** Viale Italia angolo Via P. Rajna

**Descrizione area** L'area comprende un immobile ed un cortile di pertinenza.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Sede operativa Telecom

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
726,90	183,20	1.282,40

**Criticità riscontrata**

Sede operativa telefonica con immissioni di onde elettromagnetiche dagli impianti presenti ubicata in centro Tirano in ambito residenziale.

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole



**COMUNE DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-20**

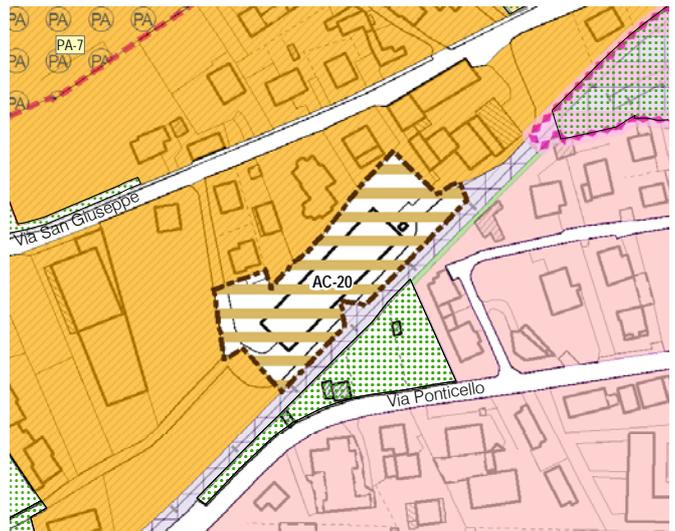
**Denominazione:** La Casa del Legno s.r.l. **Località:** Via San Giuseppe 19

**Descrizione area** L'area è incastonata in ambito residenziale e comprende un corpo di fabbrica ad uso falegnameria con annessi uffici di circa m 68 x m 19 x H 6,5 Il cortile di pertinenza è utilizzato per l'accatastamento di legname.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Laboratorio di falegnameria e uffici

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
4.150,38	1.403,97	8.400,00

**Criticità riscontrata**

Attività artigianale (laboratorio falegnameria) in ambito residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale e ricettivo art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole



**CITTA' DI TIRANO (SO)**

**Piano di Governo del Territorio**

**AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

**AC-21**

**Denominazione:** Ex-postale

**Località:** Via Mazzini

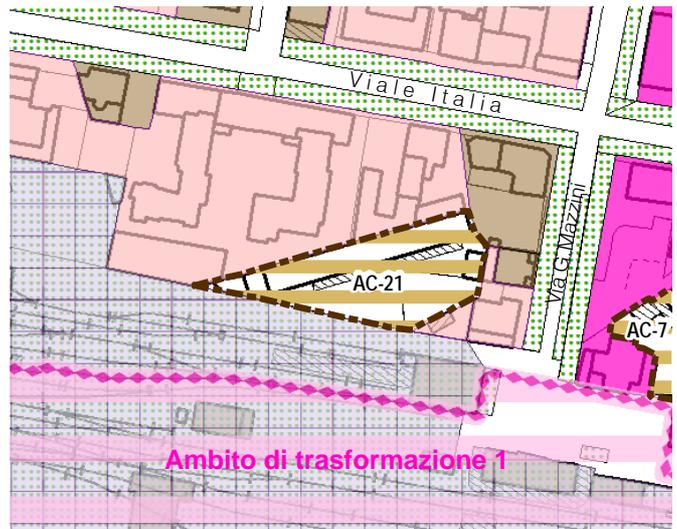
**Descrizione area**

L'area è incastonata in ambito residenziale e comprende un corpo di fabbrica di circa m 86 x m 9 x H media 4,20 e un piccolo volume ad uso autorimessa di circa m 9 x m 6 x H 4,20. Il cortile di pertinenza è utilizzato per l'accatastamento di materiale ed a parcheggio.

**Rif. fotografico dell'area**



**Planimetria di riferimento**



**Destinazione d'uso prevalente attuale**

Officina gommista e locali ad uso depositi e piccolo volume ad uso autorimessa

<b>Superficie territoriale Mq.</b>	<b>Area coperta Mq.</b>	<b>Volume orientativo Mc.</b>
1.942,61	750,55	3.152,30

**Criticità riscontrata**

Attività artigianale (gommista) e volumi dismessi in abbandono in ambito residenziale

**Proposta di adeguamento**

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata.

**Destinazione d'uso potenziale ammessa**

Residenziale e ricettivo art. 5.1 delle NTA del Piano delle Regole