

# Comune di Sondrio



## Piano di Governo del Territorio

### Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio

Revisione conservativa 2014

Adottato con DCC n°50 del 27.06.2014 - Approvato con DCC n°81 del 28.11.2014

### Redattori del PGT

**d:rh** architetti  
associati

Arch. Sergio Dinale  
Arch. Paola Rigonat Hugues  
Arch. Enrico Robazza

Venezia  
via Temanza 1  
30174 Venezia Mestre  
tel +39 041 959850  
fax +39 041 5067610

Como  
via Pessina 15  
22100 Como  
tel/fax +39 031 3371748

[studio@drhassociati.com](mailto:studio@drhassociati.com)

*Gruppo di progettazione*

**d:rh**architetti  
associati

Arch. Sergio Dinale  
Arch. Paola Rigonat Hugues  
Arch. Enrico Robazza

Venezia  
via Temanza 1  
30174 Venezia Mestre  
tel +39 041 959850  
fax +39 041 5067610

Como  
via Pessina 15  
22100 Como  
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com  
[www.drhassociati.com](http://www.drhassociati.com)

*collaborazione*

Arch. Kristiana D'Agnolo

*Ufficio tecnico comunale*

Arch. Elena Abbiati  
Geom. Luciano Balsarri  
Ing. Luca Gugliatti  
Geom. Maura Libera

## **Elaborati del Piano di Governo del Territorio di Sondrio**

### **Elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio**

- PGT Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio

### **Elaborati del Documento di Piano**

- Relazione illustrativa del Documento di Piano
- Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e per la pianificazione attuativa
- DP 1 "Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- DP 1 "Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- DP 2 "Carta degli ambiti di trasformazione" (scala 1: 5.000)
- DP 3 "Carta illustrativa" (scala 1: 5.000)
- DP 4 "Tavola di sintesi dei vincoli" (1:10.000)
- DP 5 "Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte nord" (1:5000)
- DP 5 "Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte sud" (1:5000)
- DP 6 "Parametri per la perequazione e compensazione urbanistica" (scala 1:10000)
- tav.CG0: Relazione illustrativa e Normativa geologica di Piano
- tav.CG1: Carta Idrogeologica di fondovalle (scala 1:5.000)
- tav.CG2: Carta Geotecnica di fondovalle (scala 1:5.000)
- tav.CG3: Carta del dissesto con legenda PAI (scala 1:10.000)
- tav.CG4: Carta di pericolosità sismica locale (P.S.L. – scala 1:10.000)
- tav.CG5 (A,B,C,D): Carta dei Vincoli (scala 1:10.000 e 1:5.000)
- tav.CG6: Carta di sintesi (scala 1:10.000)
- tav.CG7 (A,B,C,D): Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano (scala 1:10.000 e 1:5.000)
- tav.CG8: Carta geologica (scala 1:2.000)
- tav.CG9: Carta del dissesto (scala 1:1.000)
- tav.CG10: Carta delle aree omogenee (scala 1:1.000)
- tav.CG11: Carta di pericolosità per caduta massi e colate di terreno – Iniziale e finale (scala 1:2.000)
- tav.CG12: carta di raffronto (scala 1:2.000)

### **Elaborati del Piano dei Servizi**

- Norme Tecniche di Attuazione
- PdS 1 "Usi e classificazione dei servizi localizzati" (scala 1: 5.000)
- PdS 2 "Carta delle modalità attuative" (scala 1: 5.000).
- PdS 3 "Progetto dei servizi" (scala 1: 5.000)

- Relazione illustrativa

***Elaborati del Piano delle Regole***

- Norme Tecniche di Attuazione
- PdR 1 "Tavola dei vincoli. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 1 "Tavola dei vincoli. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000)
- PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000)
- PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Frazioni" (scala 1:2.000)
- PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Frazioni" (scala 1:2.000)

## **Indice**

### **Capo 1. Disposizioni generali**

*Art. 1 - Finalità ed efficacia degli elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio*

### **Capo 2. Definizioni**

*Art. 2 – Perequazione e Compensazione urbanistica, misure di incentivazione*

*Art. 3 - Definizioni urbanistiche ed edilizie*

### **Capo 3. Usi del territorio**

*Art. 4 – Vocazioni funzionali e usi del territorio*

### **Capo 4. Vincoli e tutele**

*Art. 5 – Disposizioni generali*

*Art. 6 - Vincoli geologici e idrogeologici*

*Art. 7 - Vincoli derivanti dall'applicazione diretta di disposizioni nazionali*

*Art. 8 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*

*Art. 9 - Vincoli derivanti dalla legislazione nazionale di individuazione comunale e altri vincoli*

*Art. 10 - Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti*

### **Capo 4. Disposizioni varie**

*Art. 11 – Difformità cartografiche*

## Capo 1. Disposizioni generali

### ***Art. 1 - Finalità ed efficacia delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio***

1. Le Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio sono parte integrante del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

2. Le Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio assumono efficacia per tutti gli strumenti del Piano di Governo del Territorio stesso in merito a:

- definizioni urbanistiche ed edilizie;
- usi del territorio;
- vincoli e tutele;
- sensibilità paesaggistica delle diverse parti del territorio comunale.

3. Le Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio assumono valore vincolante.

Le indicazioni contenute negli elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio possono essere modificate secondo le modalità definite dalla L.R. 12/2005, senza che ciò comporti variante al Documento di Piano.

## Capo 2. Definizioni

### **Art. 2 – Perequazione e Compensazione urbanistica, misure di incentivazione**

Il Piano di Governo del Territorio di Sondrio utilizza gli istituti della Perequazione e Compensazione urbanistica e delle misure di incentivazione.

Gli istituti della Perequazione urbanistica e della Compensazione urbanistica vengono utilizzati nei documenti costitutivi del Piano di Governo nel seguente modo:

- la Perequazione urbanistica viene utilizzata unicamente negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano;
- la Compensazione urbanistica viene utilizzata nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi;
- le Misure di incentivazione vengono utilizzate nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Il Piano di Governo del Territorio utilizza gli istituti della Perequazione e Compensazione urbanistica con le definizioni di seguito specificate.

#### *a. Perequazione urbanistica*

La Perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione è inoltre finalizzata all'acquisizione a titolo gratuito da parte del comune delle aree destinate alla realizzazione dei servizi previste dal Piano dei Servizi e dagli Ambiti di Trasformazione.

La Perequazione urbanistica è ottenuta negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano applicando lo stesso Indice di utilizzazione del suolo degli Ambiti di Trasformazione (Iat), come di seguito definito, all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le Superfici lorde di pavimento consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

#### *b. Compensazione urbanistica*

La Compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e alla viabilità, anche oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di diritti edificatori (espressi in SIp), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo. Tale diritto edificatorio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità.

La Compensazione urbanistica si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole e sulla base dell'elaborato DP 6 "Parametri per la perequazione e compensazione urbanistica" all'interno del quale vengono attribuiti gli indici a fini perequativi, e deve essere oggetto di specifica convenzione.

E' inoltre consentito il recupero su altra area, e dove ciò sia ammissibile, della eventuale capacità edificatoria espressa dalle aree di cui all'art. 9 ultimo a-linea (Aree a verde di pregio) delle presenti Definizioni e disposizioni generali che venisse limitata dalle prescrizioni date dal Piano comunale del Verde, cui il citato art. 9 rimanda; in questo caso, alla misura compensativa non corrisponde alcuna cessione gratuita.

#### *c. Misure di incentivazione*

Le Misure di incentivazione sono finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione dell'edilizia ecosostenibile.

Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di SIp nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s. m. e i.

I livelli di ecosostenibilità, in relazione alla classe energetica degli edifici, sono articolati in tre fasce:

- massimo, corrispondente alla classe energetica A+ o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente,
- medio, corrispondente alla classe energetica A o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente,
- minimo, corrispondente alla classe B o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente.

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:

- per il livello massimo di ecosostenibilità nella misura del 15%;
- per il livello medio di ecosostenibilità nella misura del 10%;
- per il livello minimo di ecosostenibilità nella misura del 5%.

Gli incrementi di SIp derivanti da misura di incentivazione in caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani.

Al fine dell'applicazione delle misure di incentivazione finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale si doterà di specifico regolamento.

L'Amministrazione Comunale adotterà specifiche forme di incentivazione di alcune categorie di intervento sugli edifici esistenti nei nuclei di versante, di cui alle lett. d), e) e g) dell'art. 9 comma 1 delle NTA del PdR mediante corresponsione di contributi in misura pari a quelli che, ai sensi degli artt. 43 e 48 della L.R. n. 12/2005, gravano sugli stessi.

### **Art. 3 – Definizioni urbanistiche ed edilizie**

Le definizioni, le unità di misura e gli indici urbanistici ed edilizi utilizzati negli atti del PGT sono definiti come segue:

#### *Ambito di trasformazione*

Si definisce *Ambito di trasformazione* l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Documento di Piano, si attua con un Piano Urbanistico Attuativo, preliminare ai successivi interventi edilizi.

L'Ambito di trasformazione è delimitato graficamente e numerata nelle tavole e nelle schede contenute nelle "Indicazioni per gli ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa" del Documento di Piano.

#### *Superficie territoriale di intervento*

Si definisce *Superficie territoriale di intervento* la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del Piano di Governo del Territorio e, in particolare del Documento di Piano.

Essa comprende tutte le aree destinate all'edificazione (Superficie edificabile degli Ambiti di trasformazione) e quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche (Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione), così come definite nelle presenti Definizioni e disposizioni generali.

In tale superficie sono computabili quindi le aree che sono destinate a strade e servizi pubblici da cedere al Comune, con eventuale esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico, salvo diverse e particolari disposizioni contenute nelle schede delle singole aree di trasformazione.

#### *Superficie edificabile degli ambiti di trasformazione*

Si definisce *Superficie edificabile degli ambiti di trasformazione* la porzione dell'Ambito di trasformazione in cui è concentrata l'edificazione, compresa la viabilità ad essa funzionale e gli spazi per i parcheggi di dotazione ed i giardini o gli spazi privati.

La Superficie edificabile degli ambiti di trasformazione è individuata negli atti del PGT; in particolare per gli Ambiti di trasformazione è individuata nelle tavole e negli elaborati del Documento di Piano. Qualora essa non fosse individuata si applicano le disposizioni generali relative agli Ambiti di trasformazione.

#### *Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione*

Si definisce *Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione* la superficie dell'area da destinare a servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

La quantità di aree per detti servizi e attrezzature è indicata negli atti del PGT; in particolare per gli Ambiti di trasformazione è individuata nelle tavole e negli elaborati del Documento di Piano. La quantità di dette aree non potrà in ogni caso essere inferiore a quella stabilita nel Piano dei Servizi in relazione al fabbisogno

generato dalle attività e/o destinazioni d'uso previste.

*Indice di utilizzazione del suolo degli ambiti di trasformazione (lat)*

L'*Indice di utilizzazione del suolo degli Ambiti di trasformazione* misura nel rapporto mq su mq la quantità massima di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata superficie territoriale. Da tale quantità massima è esclusa la Slp relativa ai servizi e alle attrezzature pubbliche.

*Indice di fabbricabilità territoriale degli Ambiti di trasformazione (ift)*

L'*Indice di fabbricabilità territoriale degli Ambiti di trasformazione* misura nel rapporto mc su mq la quantità massima di volume realizzabile in una determinata superficie territoriale. Da tale quantità massima è escluso il volume relativo ai servizi e alle attrezzature pubbliche.

*Area consolidata*

Si definisce *Area consolidata* l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, si attua con provvedimento edilizio diretto (Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività) ossia senza il preliminare ricorso alla pianificazione attuativa, fatto salvo i casi eventualmente indicati nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi stessi

L'area consolidata è una definizione caratteristica del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

*Superficie edificabile delle aree consolidate (Sac)*

Si definisce *Superficie edificabile delle aree consolidate* la superficie dell'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione come risulta dagli atti del PGT o da eventuali strumenti urbanistici attuativi a cui si applicano i parametri edilizi stabiliti dal PGT o dai suddetti strumenti attuativi.

*Area di pertinenza di un edificio*

Per area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita, utilizzata per l'edificabilità ovvero per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici del PGT o di eventuali Piani Attuativi, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o rilasciato. Le aree e le relative superfici utilizzate per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici urbanistici, tanto quelli riferiti agli ambiti di trasformazione quanto quelli riferiti alle aree consolidate, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni.

L'area di pertinenza territoriale o fondiaria relative agli edifici o manufatti edilizi (esistenti o da realizzare) e utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici non può più essere utilizzata a tali fini se non per saturare l'edificabilità massima consentita.

L'area di pertinenza dev'essere utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi del PGT in tutti i casi di intervento di edificazione diretto ovvero mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Parimenti nel caso di intervento di edificazione in attuazione di Piani Attuativi l'area di pertinenza dev'essere individuata nel Piano Attuativo stesso. A tali fini l'area di pertinenza deve essere appositamente individuata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature; tale atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato e sottoscritto dalla proprietà.

Gli edifici ed i manufatti edilizi realizzati secondo i gli indici urbanistici del PGT o di eventuali piani attuativi restano vincolati alle rispettive aree di pertinenza computate anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. Il suddetto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici o dei manufatti edilizi a cui si riferisce.

L'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio può comprendere anche aree di proprietà di terzi confinanti purché questo risulti da apposito atto di asservimento e di cessione della capacità edificatoria da trascriversi nei registri immobiliari, corredato dagli elaborati con l'esatta individuazione planimetrica e catastale delle aree e delle relative superfici utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici.

*Costruzioni accessorie (Ca)*

Sono considerate accessorie le costruzioni, non comprese nell'edificio principale, destinate al servizio di edifici residenziali o di altro tipo e definibili pertinenze ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile.

Dette costruzioni non possono essere adibite ad uso diverso da quello per il quale sono state autorizzate, in funzione esclusiva delle prestazioni richieste al servizio dell'edificio principale: qualora ne fosse accertato l'uso diverso si provvederà ad ingiungere all'interessato di adibire la costruzione accessoria all'uso per il quale è stata autorizzata. Nel caso di inadempienza l'autorizzazione si considera automaticamente revocata, ordinandone la demolizione d'ufficio a spese del proprietario.

Le costruzioni accessorie non sono computate nella Slp e devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie coperta non eccedente 1/10 dello spazio scoperto esistente;

- altezza media interna non superiore a m. 2,50;

- superficie finestrata non superiore a 1/30 di quella del piano di calpestio.

Le costruzioni accessorie possono essere realizzate anche in allineamento con il confine di proprietà; in tal caso l'altezza massima fuori terra si misura a partire dalla quota del terreno confinante. In presenza di terreni in pendio l'altezza di m. 2,50 va verificata sulla mezzeria della pareti. In nessun punto potrà superare la misura di m. 3,00.

Le costruzioni accessorie possono avere copertura piana o a falde, in quest'ultimo caso la pendenza delle falde non può superare il 30%.

Le costruzioni accessorie che rispondano ai requisiti di cui al presente articolo non danno luogo ad alcuna servitù di distanza sui fondi finitimi; sono comunque fatti salvi i diritti di terzi a norma del Codice Civile.

Nelle costruzioni accessorie non é consentita la posa di impianti a fiamma libera che comportino la realizzazione di canne fumarie.

Le presenti norme si applicano anche alla realizzazione di autorimesse private.

#### *Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac)*

L'*Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate* misura nel rapporto mq su mq la quantità massima di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata Superficie edificabile delle aree consolidate.

#### *Indice di fabbricabilità fondiaria delle aree consolidate (Iff)*

L'*Indice di fabbricabilità fondiaria delle aree consolidate* misura nel rapporto mc su mq la quantità massima di volume realizzabile in una determinata Superficie edificabile delle aree consolidate.

#### *Superficie coperta (Sc)*

Equivale all'area della superficie corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature e delle strutture perimetrali, dell'edificio principale e di tutte le costruzioni accessorie, anche se staccate dal corpo principale (comprendenti gli edifici da conservare e quelli in progetto) con l'inclusione di tutti i volumi chiusi a sbalzo e con l'esclusione delle sole parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda, pensiline fino ad una sporgenza massima di m 1,50 dal filo del muro o delle strutture pe-rimetrali e misurazione delle sole parti eccedenti la sporgenza di m 1,50.

#### *Rapporto di copertura (RC)*

Il *Rapporto di copertura* definisce in mq la quantità massima di superficie coperta della Superficie edificabile delle aree consoliatoe espressa in percentuale.

Nell'ambito dei piani attuativi la verifica relativa al rapporto di copertura deve essere sempre effettuata singolarmente per ciascun lotto edificabile.

#### *Superficie Lorda di Pavimento (Slp)*

Equivale alla somma delle aree delle superfici dei singoli piani della costruzione compresi entro il profilo esterno delle pareti d'ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, strutture, cavidotti, ecc.).

Vanno pure computati nella Slp:

- la superficie delle costruzioni o parti di queste esistenti e da conservare, computate secondo le norme del presente articolo;

- i corpi chiusi e confinati in oggetto ( bowindow, baywindow, herckel, ecc.);

- le parti di costruzione parzialmente o totalmente interratoe ed adibite a permanenza, anche discontinua, di persone (uffici, laboratori, residenze, magazzini di vendita, locali pubblici, sale di riunione, ecc.);

- i sottotetti con altezza media netta superiore a m 1,90;

Vanno invece esclusi dal computo della Slp:

- le parti di costruzione aperte: terrazzi, balconi aggettanti, i portici, le gallerie, le logge, i corpi scale.

- le autorimesse (comprehensive di aree di manovra ed accessi) seminterrate o fuori terra con altezza interna netta non superiore a m 2,40;

- le parti di costruzione interratoe ed adibite a locali senza permanenza di persone (autorimesse, magazzini, depositi, centrali tecnologiche, lavanderie, taverne, cantine, servizi igienici al servizio delle residenze);

- le parti di costruzione seminterrate ed adibite a locali senza permanenza di persone (magazzini, depositi, centrali tecnologiche, lavanderie, taverne, cantine, servizi igienici al servizio delle residenze) purché non emergano per una altezza massima assoluta di m 1,50 dal piano di campagna sistemato come da progetto;

- i sottotetti con altezza media netta fino a m 1,90;

- le superfici delle costruzioni accessorie realizzate in conformità alle norme del Regolamento Edilizio,

- le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più di due alloggi calcolate, in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali, al fine di evitare l'uso e l'abuso di scale esterne anche quando non siano suggerite da precise esigenze estetico-architettoniche.

#### *Volume (V)*

Il *Volume* degli edifici si ricava moltiplicando la *Slp* per un coefficiente pari a 3.

Il *Volume* è utilizzato esclusivamente per il calcolo del carico insediativi, per l'applicazione di specifiche disposizioni legislative, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

#### *Altezza degli edifici (H)*

L'altezza di un edificio è la distanza fra la quota del piano di campagna e la quota più alta riferita ad uno dei seguenti elementi architettonici:

- intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile,
- media delle altezze dell'intradosso del soffitto nel caso di ultimo piano abitabile con soffitto inclinato o a mansarda.

La quota del piano di campagna è costituita dal terreno naturale prima dell'intervento e/o da quella corrispondente al marciapiede o allo spazio pubblico esistente/previsto a confine del lotto oggetto di intervento; il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto d'intervento in apposito elaborato.

Nel caso di terreni in pendenza, ai fini della definizione del piano di campagna da utilizzare per il calcolo dell'altezza degli edifici, è ammessa una modificazione del terreno naturale fino a +/- mt. 1 per terreni con pendenza fino al 30% e fino a +/- mt. 1,50 per terreni con pendenza oltre il 30%.

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza è la media di quelle misurate agli estremi dei singoli fronti o delle loro singole porzioni.

Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso della gronda o, se non presente, all'intradosso della copertura, e comprende le eventuali travi portanti ribassate.

Nel calcolo dell'altezza non si tiene conto degli spessori di solaio eccedenti quello ordinariamente considerato, pari a cm 30.

L'altezza massima degli edifici, indicata nelle norme delle diverse zone, deve essere verificata per ogni singolo fronte o sua porzione, e non sulla media ottenuta sommando tutti i diversi fronti (o loro porzioni) dell'edificio.

#### *Distanze*

Le distanze minime da osservare fra gli edifici ed i confini di proprietà, fra gli edifici ed altri edifici, fra gli edifici ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti, e detti riferimenti, come più oltre specificato.

Le distanze minime da osservare sono indicate dalle norme relative a ciascuna zona; in mancanza valgono le prescrizioni di cui al presente articolo ai successivi punti, eccetto che per gli edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico realizzati nelle aree a ciò destinate per i quali valgono le disposizioni del Codice Civile o quelle particolari previste dalle disposizioni in materia.

#### *Distanza minima degli edifici dal confine di proprietà (Dc)*

La distanza si misura sulla retta perpendicolare al confine del lotto.

Nel caso di edifici con corpi o con facciate di diversa altezza la distanza degli edifici dai confini di proprietà dev'essere verificata per ciascun corpo o facciata in relazione alla relativa altezza.

Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m 5, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, la distanza minima dai confini è pari a quella preesistente.

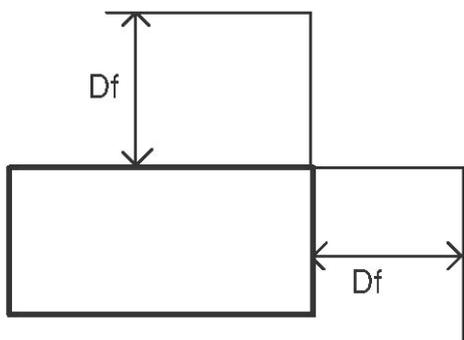
È ammessa la costruzione sul confine:

- quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente e il nuovo edificio sia previsto a confine solo in corrispondenza dell'edificio esistente;
- quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in base ad un unico titolo abilitativo o in base ad un progetto unitario oggetto di apposita convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e da allegare al titolo che abilita all'esecuzione dell'intervento e a condizione che le pareti in aderenza siano previste delle stesse dimensioni;
- quando si tratti di fabbricati e/o volumi accessori quali autorimesse private, depositi, tettoie nonché spazi

accessori e di servizio dell'abitazione (come definiti dal presente articolo) purché la parte fuori terra non superi l'altezza di m 2,50 e fatto salvo il rispetto della distanza tra costruzioni di m 3,00 stabilita dal Codice Civile.

#### *Distanza minima tra edifici (Df)*

Le distanze fra gli edifici vanno calcolate secondo il seguente schema:



Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, la distanza minima tra le suddette pareti finestrate è pari a quella preesistente.

Nelle aree comprese in ambiti di trasformazione e in ambiti del territorio consolidato (Piano delle Regole) la distanza minima tra edifici deve essere non inferiore a m. 10 fatta eccezione per gli edifici compresi nei tessuti edificati di antica formazione (Taf) per i quali la distanza minima tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Limitatamente alle aree comprese in ambiti di trasformazione, la distanza minima deve inoltre essere pari o superiore all'altezza dell'edificio più alto.

Nel caso di edifici con corpi o con facciate di diversa altezza la distanza minima degli edifici dev'essere verificata per ciascun corpo o facciata in relazione alla relativa altezza.

La distanza minima tra edifici non dev'essere verificata tra edifici e fabbricati o volumi accessori a condizione che l'altezza di questi ultimi non sia superiore a m. 3,00.

#### *Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds)*

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal confine stradale intendendosi per tale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, in mancanza si assume quale confine il ciglio delle strade, come definito dal Codice della Strada e dal relativo regolamento, al netto dei corpi aggettanti aperti.

Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima degli edifici dal confine stradale di m 5,00 nelle aree comprese in ambiti di trasformazione e di m 3,00 nelle aree comprese in ambiti del territorio consolidato (di cui al titolo 2 del Piano delle Regole), fatta eccezione per gli edifici nelle aree comprese in ambiti del territorio urbanizzato di antica formazione per i quali dev'essere mantenuta la distanza esistente (cioè quella intercorrente tra l'edificio preesistente e la strada) ovvero la distanza risultante dal rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal PGT o da strumenti attuativi.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico può essere ammesso nel caso di allineamento preesistente, definito da una pluralità di edifici lungo una tratta significativa di strada, in quanto finalizzato a mantenere la coerenza del contesto morfologico ed ambientale.

Ove le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento impongano distanze minime superiori a quelle sopra indicate, queste ultime devono essere aumentate sino a raggiungere le distanze minime disposte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.

#### *Superficie drenante (Sp)*

Si definisce *Superficie drenante* la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione su suolo ed in sottosuolo.

## Capo 3. Usi del territorio

### **Art. 4 – Vocazioni funzionali e usi del territorio**

Negli atti del PGT sono indicati le vocazioni funzionali e gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio del Comune. Gli usi stessi, sono definiti ed articolati in categorie funzionali come di seguito specificate.

Negli atti del PGT sono indicati gli usi principali e gli usi complementari o accessori o compatibili, fermo restando che questi ultimi, indicati anche come usi regolati, possono essere soggetti a particolari prescrizioni o condizioni limitative secondo quanto indicato nei suddetti atti.

Si intendono come parte integrante della destinazione d'uso principale (o complementare o accessoria o compatibile) le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio di quella principale (ad es.: l'ufficio all'interno dell'unità commerciale; l'ufficio o la mensa o lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva; l'attività professionale all'interno della propria abitazione), a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto;
- che tali spazi siano in termini di superficie (Slp) nettamente inferiori a quelli dell'attività principale e in ogni caso non superiori al rapporto di 40 mq. su 100.

Negli atti del PGT ed in particolare nel Piano dei Servizi sono stabilite le quantità di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale da garantire in relazione al fabbisogno generato dalle suddette destinazioni d'uso. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso da una categoria funzionale ad un'altra o all'interno di una medesima categoria, comportano la necessità di verificare e di garantire un aumento del citato fabbisogno solo nel caso in cui tale aumento sia previsto per la nuova destinazione d'uso.

Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito negli atti del PGT, negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli sottoriportati nel presente articolo.

In generale, gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio sono sempre compatibili con l'installazione di impianti a rete per servizi pubblici. Per quanto attiene specificamente gli impianti radiotelevisivi, quelli già esistenti alla data di adozione del presente PGT potranno essere oggetto di interventi di adeguamento tecnologico, qualora ne vengano debitamente motivate e documentate le necessità.

### **Usi residenziali (R)**

Per usi residenziali si intendono l'insieme delle strutture abitative e di diretto servizio all'abitazione. Si intendono compresi pure le attrezzature ricettive non alberghiere quali case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere, bed&breakfast.

La funzione residenziale si articola come segue:

**R1**     *Residenza libera*  
Comprende le abitazioni/residenze a libero mercato.

**R2**     *Residenza sociale*  
Comprende le abitazioni/residenze in regime di affitto a canone sociale o moderato, disciplinato da convenzione di durata almeno ventennale. La residenza sociale, secondo quanto più articolatamente esposto nel Piano dei Servizi, costituisce standard aggiuntivo rispetto a quello minimo di legge, di conseguenza non incide sulla Slp massima realizzabile.

## Usi commerciali (T)

Per usi commerciali si intendono le attività del settore commerciale che comprendono la vendita all'ingrosso e al dettaglio, nonché la somministrazione di alimenti e bevande.

Tali attività sono definite e classificate secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni in materia, in particolare dalla L.R. 02/02/2010 n.6.

In particolare, sul territorio comunale sono previste le seguenti attività:

### *Attività di vendita al dettaglio*

Si intende una attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce a nome e per conto proprio e la rivende direttamente al consumatore finale. A loro volta, questa attività è ulteriormente suddivisa in:

- T1 Esercizi di vicinato*  
Esercizi aventi superficie di vendita non superiori a 250 mq.
- T2 Medie strutture di vendita*  
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 250 mq e fino a 2.500 mq.
- T3 Grandi strutture di vendita*  
Esercizi aventi superficie di vendita superiori a 2.500 mq.

Per *superficie di vendita* si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.

Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi e relativi spazi di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri esercizi commerciali.

- T4 Centro Commerciale*  
Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica, e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.
- T5 Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande*  
Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande e comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.
- T6 Attività di vendita all'ingrosso*  
Si intende l'attività di vendita svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali.

## Usi direzionali (D)

Per usi direzionali si intendono le attività di produzione di servizi di natura direzionale, professionale e assistenziale. Nel PGT sono distinte in:

- D1 Uffici e studi professionali,*  
Si intendono le attività professionali e i servizi alla persona e comprendono: gli uffici, gli studi professionali, gli studi medici, i centri per il tempo libero, lo sport, il benessere e la salute, i centri culturali, ricreativi, politici e sindacali, le attività similari.
- D2 Attività direzionali*  
Si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie e comprendono: il credito; le assicurazioni; l'intermediazione finanziaria; il marketing; la comunicazione; le attività similari.

## Usi produttivi (P)

Per usi produttivi si intendono le attività produttive, industriali e artigianali, volte alla produzione, alla trasformazione ed alla conservazione di beni ed alla prestazione di servizi, comprese le attività di autotrasporto e/o logistica e di ricerca.

Nel PGT sono distinte in:

### *P1 Artigianato produttivo e industria*

Si intendono tutti i tipi di attività produttive di carattere artigianale e industriale.

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

1 - per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);

2 - per attività volte a produrre e/o a formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);

3 - per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica)

La quota di SIp destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non può essere superiore al 20% della SIp esistente o di progetto, ricadendo altrimenti nelle funzioni direzionali.

E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq.

### *P2 Artigianato di servizio*

Si intendono tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma sono di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche le attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali e con queste compatibili.

### *P3 Depositi a cielo aperto*

Si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulotte, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.).

Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di SIp, per ogni insediamento.

Per la realizzazione di depositi a cielo libero è sempre prescritta la sistemazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 m. di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di 3 m. ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde. Per gli spazi per deposito destinati ad esposizioni di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.) tale disposizione deve essere temperata con l'esigenza di visibilità dei prodotti esposti.

### *P4 Magazzini*

Si intendono gli spazi e i locali destinati a depositi, a stoccaggi, a centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, e movimentazione delle merci.

Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.

## Usi agricoli (A)

Per usi agricoli si intendono le attività connesse alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento di animali, alla trasformazione e alla commercializzazione di prodotti agricoli dell'azienda nonché le strutture

abitative relative all'imprenditore agricolo e degli addetti dell'azienda agricola. Rientrano in tali usi le attività agrituristiche intendo per tali le attività di ricezione e ospitalità esercitate attraverso l'utilizzazione delle strutture dell'azienda. Gli usi agricoli sono ulteriormente distinti come segue:

**A1** *Abitazioni agricole*

Si intendono le abitazioni agricole all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti dell'azienda agricola nonché le strutture abitative per le attività agrituristiche.

**A2** *Fabbricati di servizio*

Si intendono i fabbricati a servizio dell'attività agricola e necessari allo svolgimento della stessa, quali

- depositi di prodotti aziendali,
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi , ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie),
- locali per la conservazione e per la trasformazione di prodotti aziendali,
- locali per il ricovero e per la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

**A3** *Strutture per allevamenti aziendali*

Si intendono i fabbricati destinati all'allevamento zootecnico e relativi fabbricati accessori.

**A4** *Strutture per colture aziendali in serra*

Si intendono le strutture di copertura (serre) fisse o mobili, destinate a proteggere determinate colture.

## **Usi ricettivi (H)**

Per usi ricettivi si intendono le attività ricettive alberghiere e quelle ricettive all'aria aperta. Gli usi ricettivi sono distinti come segue:

**H1** *Attrezzature alberghiere*

Si intendono le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande quali hotel, alberghi, alberghi meublè o garnì, albergo-centro benessere, motel, villaggio albergo) e relativi spazi accessori e di servizio.

**H2** *Attività ricettive all'aria aperta*

Si intendono le attività ricettive all'aria aperta organizzate per fornire, con gestione unitaria, aree recintate ed attrezzate che forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi idonei a ospitare mezzi di pernottamento autonomi o mobili, quali villaggi turistici, campeggi o aree di sosta.

## **Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale**

Per servizi e attrezzature pubbliche si intendono le attrezzature di proprietà pubblica (del Comune, della Provincia, della Regione, dello Stato o di altri Enti pubblici) e i servizi gestiti da Amministrazioni Pubbliche.

Per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà pubblica o gestiti da Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono di norma disciplinati da specifiche convenzioni finalizzate a regolamentare le modalità di erogazione dei servizi, la fruizione pubblica e la servitù di uso pubblico.

Nelle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi e nelle relative tavole sono specificate le diverse destinazioni d'uso ovvero i diversi usi, gli stessi sono individuati nelle suddette tavole con specifica simbologia.

## Capo 4. Vincoli e tutele

### **Art. 5 – Disposizioni generali**

1. Le aree e gli immobili soggetti a vincolo sono individuati negli elaborati:

- DP 4 “Tavola di sintesi dei vincoli” (scala 1:10.000),
- PdR 1 “Tavola dei vincoli. Parte nord” (scala 1:5.000),
- PdR 1 “Tavola dei vincoli. Parte sud” (scala 1: 5.000).

2. Ai vincoli individuati nelle tavole sopra elencate si aggiungono quelle derivanti da:

- Studio geologico del territorio comunale, integrato della componente sismica
- Reticolo idrico minore e regolamento di Polizia idraulica.

Lo studio geologico/sismico comunale e lo studio del Reticolo idrico minore sono parte integrante di tutto il Piano di Governo del Territorio, ed in particolare del Documento di Piano.

### **Art. 6 – Vincoli geologici e idrogeologici**

#### Vincoli derivanti dallo studio geologico comunale

Le disposizioni normative sull’assetto geologico e idrogeologico sono contenute nello Studio geologico,/sismico che fa quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

Tale studio integra quello idraulico sulle fasce fluviali del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI), recepito con DGC del 22.08.2002 n.202, lo Studio geologico di supporto al PRG redatto in attuazione alle direttive di cui alla DGR n. 7/7365 dell’11/12.2001 e ai sensi dell’art. 18 comma 3 delle Norme di Attuazione del Piano Assetto Idrogeologico del fiume Po (PAI), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 30.09.2005 n.89, e lo Studio del Reticolo Idrico Minore ai sensi della DGR n. 7/7868/25.01.2002 e DGR n. 7/13950/01.08.2003, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 09.03.2007 n.17,

#### Vincoli di Polizia Idraulica

Per il reticolo idrico principale valgono le prescrizioni della normativa vigente in materia e le disposizioni di cui al R.D. n. 523 del 25.07.1904. Per il reticolo idrico minore valgono le norme contenute nello studio comunale condotto ai sensi delle DGR 25.1.2002 n. 7/7868 e 1.8.2003 n. 7/13950.

#### Aree soggette al vincolo del PAI

Nelle aree di vincolo di cui al P.A.I. approvato con DPCM del 24.05.2001, gli interventi ammessi, fermo restando le destinazioni d’uso previste e le specifiche norme ad esse relative, sono soggetti alle normative del PAI.

### **Art. 7 - Vincoli derivanti dall’applicazione diretta di disposizioni nazionali**

#### Vincolo Idrogeologico

Tale vincolo interessa le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267, nelle quali qualsiasi attività comportante la trasformazione o il mutamento di destinazione d’uso è subordinato ad apposita autorizzazione. L’apertura di strade al servizio delle attività agro-silvo-pastorali è consentita previa autorizzazione specifica rilasciata dall’Autorità competente.

#### Bellezze d’insieme

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

#### Bellezze individue

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004.

#### Territori alpini

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 e l’art. 7 del PTCP.

Territori contermini ai laghi D.Lgs. 42/2004

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art 142 lett B.

Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art 142 lett C.

Aree boscate

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs 42/2004 art 142 lett G oltre che il Piano di Indirizzo Forestale.

Immobili sottoposti alla disciplina del D. Lgs 42/2004

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs.42/2004 art 10

Presenze archeologiche

Le presenze archeologiche sono individuate nello specifico studio nel quale sono inserite anche le modalità di intervento in rapporto alle due aree a rischio archeologico individuate .

All'interno del perimetro del rischio archeologico e solo per i lavori che comportino scavi, asportazione di terreno, ecc., la documentazione da presentare per le necessarie autorizzazioni deve essere integrata con opportune rappresentazioni che evidenzino superfici e volumi di terreno interessati dall'intervento e relativa descrizione del tipo e dell'entità delle opere previste. Il Comune provvederà a trasmettere tale documentazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per garantire un costante scambio di informazioni e la migliore valutazione di eventuali monitoraggi al momento dell'effettuazione dei lavori.

**Art. 8 - Vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**

*Vincoli da Piano Territoriale Regionale*

Ambiti di elevata naturalità

Per tali aree valgono le disposizioni dell'art. 17 del Piano Paesaggistico Regionale.

Geositi

Per tali aree valgono le disposizioni dell'art. 22 del Piano Paesaggistico Regionale.

*Vincoli da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*

Forre

Le aree classificate come Forre non sono trasformabili.

Terrazzamenti

Per le aree individuate e classificate come Terrazzamenti valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Ambiti agricoli strategici

Per le aree individuate e classificate come Ambiti agricoli strategici valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

Aree di naturalità fluviale

Per le aree di naturalità fluviale valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole in relazione alle zone classificate come "Parco dell'Adda Mallero".

Varchi inedificabili

Le aree classificate come Varchi inedificabili non sono trasformabili.

**Art. 9 - Vincoli derivanti dalla legislazione nazionale di individuazione comunale e altri vincoli**

Fascia di rispetto cimiteriale

In tali zone si applicano le disposizioni di cui alla legislazione vigente in materia e, in particolare, le

disposizioni di cui all'art. 338 del T.U.LL.SS. così come modificato dalla L. 166/2002.

#### Fascia di rispetto degli elettrodotti e dei metanodotti

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (Decreto del 29.5.2008 – Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare).

Per gli interventi edilizi da realizzare all'interno della fascia determinata dalla distanza di prima approssimazione di linee elettriche con tensione superiore a 1 Kv (con esclusione di quelle indicate al paragrafo 3.2 dell'allegato al DM 29/5/2008) e di cabine primarie è obbligatoria la verifica della fascia di rispetto come disposto dall'art. 6 del DPCM 8 luglio 2003 e con la metodologia di calcolo approvata col DM 29/5/2008.

Lungo i tracciati dei metanodotti devono essere rispettate le fasce di inedificabilità previste dal DM 24/11/1984.

#### Impianti per la telecomunicazione e la radio televisione

Per i nuovi edifici in cui è prevista la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere e da realizzare in prossimità di impianti per la telecomunicazione e la radio televisione dovrà essere verificato che gli edifici stessi non ricadano nel volume di rispetto calcolato dal gestore degli impianti in sede autorizzativa.

#### Captazioni idriche sotterranee

Sono le aree dei pozzi dell'acquedotto comunale. Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui agli artt. 4, 5 (Zone di tutela assoluta), 6 (Zone di rispetto) e 7 (Zone di protezione) del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

Per l'individuazione e per ulteriori prescrizioni su tali area si rimanda allo studio Geologico del PGT, che ne costituisce parte integrante.

#### Fascia di rispetto della discarica

Alle discariche individuate si applica una fascia di rispetto pari a:

- 150 metri qualora trattasi di discariche per soli rifiuti secchi, o comunque non putrescibili;
- 250 metri negli altri casi;

vengono misurati dal perimetro dell'area autorizzata nel rispetto ed in osservanza di quanto previsto dal D.Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36.

La fascia di rispetto della discarica si estingue automaticamente con la certificazione da parte della Provincia del termine del periodo di "gestione post operativa" senza procedere ad una variante del P.G.T.

#### Fascia di rispetto stradale

Ferma restando l'inedificabilità delle fasce di rispetto stradale, si rimanda allo stesso DL per le ulteriori disposizioni a tutela della viabilità pubblica.

Gli edifici esistenti all'interno di tali fasce potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Quando le fasce di rispetto ricadono in zona edificabile, la relativa superficie potrà essere computata ai fini del calcolo delle superfici e dei volumi edificabili sulle aree limitrofe a quelle ricadenti nelle fasce di rispetto in considerazione.

Le fasce di rispetto rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro.

#### Fascia di rispetto ferroviario

Per gli interventi di nuova costruzione all'interno delle fasce di rispetto ferroviario come determinate dall'ente gestore dello stesso, il relativo titolo abilitativo è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente gestore, secondo le disposizioni vigenti in materia (DPR 11.07.1980 n.753).

#### Aree a verde di pregio

Questi elementi sono individuati nella cartografia del Piano Comunale del Verde. Per gli interventi che interessano tali elementi occorre fare riferimento alle prescrizioni contenute in detto piano.

#### Alberi monumentali

Il piano promuove la tutela degli alberi monumentali. L'abbattimento degli alberi monumentali può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In questo caso l'abbattimento viene autorizzato dal

comune ovvero dai soggetti gestori, previa acquisizione di una perizia tecnica. Il Piano Comunale del Verde detterà ulteriori disposizioni per la tutela e la promozione degli Alberi monumentali.

Aziende zootecniche

Le aziende zootecniche sono precisamente individuate. Per essa è istituita una fascia di inedificabilità di 100 m.

Aziende ERIR

Per le aziende così classificate come RIR si rinvia a quanto contenuto nell'elaborato ERIR e a quanto previsto all'art. 17. Comma 1 delle NTA del Piano dei Servizi

Plis di Triangia

Valgono le disposizioni del regolamento del Plis di Triangia oltre che le disposizioni dell'art. 23bis delle NTA del PdR

**Art. 10 - Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti**

1. Nella tavola DP 5 "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" il territorio comunale di Sondrio è classificato nelle seguenti classi di sensibilità:

- Classe di sensibilità "5"
- Classe di sensibilità "4"
- Classe di sensibilità "3"
- Classe di sensibilità "2"
- Classe di sensibilità "1"

2. Ogni progetto edilizio è valutato in relazione alla sua incidenza sulla base della seguente classificazione:

- progetti edilizi con grado di incidenza "5", per i progetti che alterano più di 6 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "4", per i progetti che alterano da 5 a 6 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "3", per i progetti che alterano da 3 a 4 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "2", per i progetti che alterano almeno 2 caratteri, oppure anche soltanto un carattere ma in modo sostanziale.

La tabella sottostante rappresenta la base per la stima dell'incidenza di ogni progetto edilizio.

*Tabella per la stima dell'incidenza del progetto.*

	Criteri di lettura dei caratteri architettonici	Varia rispetto al contesto?	
		Sì	No
1	Impostazione morfologica/planivolumetrica		
2	Fronti stradali, accessi e allineamenti		

3	Materiali, rivestimenti e colori di facciata in rapporto alle tipologie edilizie		
4	Sistemi decorativi, quali: lesene; spigoli; zoccoli; marcapiano; gronde; cornici		
5	Coperture e loro caratteri: dimensioni, sagome e pendenze		
6	Coperture e loro caratteri: linee di gronda, abbaini, comignoli		
7	Aperture e sporgenze, pieni/vuoti sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo		
8	Spazi a uso collettivo a piano terra		
9	Verde di mitigazione		
	Numero di parametri variati dal progetto rispetto a quanto presente nel contesto, inteso come intorno immediato all'intervento		

Tali parametri assumono rilevanza soprattutto in funzione degli affacci sugli spazi pubblici e andranno valutati dalla Commissione per il Paesaggio nel quadro della complessiva coerenza architettonica.

3. In relazione alle classi di sensibilità paesaggistica e al grado di incidenza del progetto la valutazione dell'intervento edilizio da parte della Commissione Paesaggio sarà definita in relazione alla seguente tabella di sintesi:

<b>TABELLA REGIONALE - Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti</b>					
<b>Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del progetto</b>					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

4. Ogni intervento edilizio il cui impatto è valutato sopra la soglia di rilevanza (impatto uguale o maggiore a 5) individuata nella tabella di cui al precedente punto 3 devono presentare specifica relazione di impatto paesistico motivando le scelte progettuali e deve essere sottoposto alla valutazione della Commissione Paesaggio.

## Capo 5. Disposizioni varie

### ***Art. 11 – Difformità cartografiche***

Ai fini della redazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica, nelle condizioni in cui un confine di zona non coincida con un confine catastale e dove questo sia evidentemente in relazione all'incoerenza dei diversi sistemi di rilievo cartografico e non a precisa scelta pianificatoria, possono non essere considerate effettive le destinazioni e classificazioni urbanistiche definite negli atti del PGT la cui superficie sia inferiore al 5% della superficie catastale.