

# Comune di Sondrio



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Nuovo Documento di Piano, variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, in adeguamento al PTR integrato ai sensi della L.R. 31/14

### Norme Tecniche di Attuazione

Adottato con DCC n° 71 del 28/10/2022

Approvato con DCC n° \_\_ del \_\_/\_\_/2023

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI E RECEPIMENTO PARERI**

#### Progettisti

**d:rh**architetti  
associati

Arch. Sergio Dinale  
Arch. Paola Rigonat Hugues

Arch. Kristiana D'Agnolo

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)

**Marzo 2023**

#### Amministrazione Comunale

##### **Sindaco**

Ing. Marco Scaramellini

##### **Assessore all'Urbanistica**

Arch. Carlo Mazza

##### **Area tecnica**

Arch. Elena Abbiati

Geom. Luciano Balsarri

Ing. Luca Gugliatti

Geom. Maura Libera

Arch. Luca Orsatti



## INDICE

PARTE I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	1
TITOLO I	ELABORATI DEL PGT E RAPPORTO CON LE NORME .....	2
Articolo 1	Elaborati del Piano di Governo del Territorio .....	2
TITOLO II	DEFINIZIONI .....	4
Articolo 2	Perequazione e compensazione urbanistica, misure di incentivazione .....	4
Articolo 3	Definizioni urbanistiche ed edilizie .....	5
TITOLO III	USI DEL TERRITORIO .....	8
Articolo 4	Vocazioni funzionali e usi del territorio .....	8
TITOLO IV	VINCOLI E TUTELE .....	13
Articolo 5	Beni culturali e beni paesaggistici .....	13
Articolo 6	Vincoli e fasce di tutela .....	14
Articolo 7	Disposizioni derivanti dalla programmazione e pianificazione sovracomunale .....	16
Articolo 8	Vincoli geologici e idrogeologici, pericolosità idraulica - PGRA .....	17
Articolo 9	Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica dei luoghi e criteri di valutazione dei progetti .....	17
Articolo 10	Disposizioni per l'invarianza idraulica .....	19
PARTE II	Documento di Piano .....	20
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	21
Articolo 11	Caratteri del Documento di Piano .....	21
TITOLO II	DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	22
Capo I	Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione .....	22
Articolo 12	Disposizioni generali .....	22
Articolo 13	Criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo negli Ambiti di trasformazione .....	22
Articolo 14	Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione .....	23
Articolo 15	Disposizioni per la negoziazione in fase di predisposizione dei piani attuativi .....	23
Articolo 16	Disposizioni per le aree e gli edifici inseriti nelle previsioni del Documento di Piano .....	24
Articolo 17	Disposizioni per il dimensionamento minimo della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche .....	24
Capo II	Disposizioni specifiche per gli Ambiti di trasformazione .....	25
Articolo 18	Criteri di intervento .....	25
Articolo 19	Disposizioni specifiche per gli Ambiti di trasformazione .....	25
PARTE III	Piano DELLE REGOLE .....	34
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	35
Capo I	Contenuti e campo di applicazione del Piano delle regole .....	35



Articolo 20	Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale.....	35
Articolo 21	Attuazione del Piano delle Regole.....	35
Articolo 22	Classificazione del territorio comunale ai fini dell'applicazione del Piano delle regole .....	36
Articolo 23	Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti .....	36
Articolo 24	Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti .....	37
Articolo 25	Dotazioni di parcheggi di pertinenza in relazione agli usi .....	37
TITOLO II	DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI URBANI .....	40
Capo I	Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità .....	40
Articolo 26	TAF – Tessuti di antica formazione ed edifici di pregio architettonico. Disposizioni generali.....	40
Articolo 27	TAF – Tessuti di antica formazione – Ambiti di versante .....	43
Articolo 28	TAF – Tessuti di antica formazione – Nucleo centrale e ambito di fondovalle ..	45
Articolo 29	TO – Tessuti omogenei o saturi .....	46
Articolo 30	TEP – Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica .....	47
Capo II	Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità .....	50
Articolo 31	Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità. Disposizioni generali .....	50
Articolo 32	TUF - Tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle .....	50
Articolo 33	TUC - Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle.....	51
Articolo 34	TUV - Tessuti urbani degli ambiti di versante. Disciplina specifica .....	52
Capo III	Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità	53
Articolo 35	Tc - Tessuti di completamento. Disposizioni generali.....	53
Articolo 36	Tc - Tessuti di completamento. Disposizioni per l'attuazione degli interventi.....	54
Capo IV	Tessuti edificati a funzione non residenziale .....	58
Articolo 37	Tfp - Tessuti a funzione produttiva .....	58
Articolo 38	<del>Tr – Tessuti a funzione ricettiva</del> Tpc - Tessuti a funzione produttivo commerciale .....	59
TITOLO III	DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE.....	60
Capo I	<del>Area di interesse paesaggistico e ambientale</del> Ambiti di pregio paesaggistico (Parere Regione 17) .....	60
Articolo 39	Definizioni e disposizioni generali.....	60
Articolo 40	<del>Disciplina per gli ambiti di pregio paesaggistico</del> <del>Disciplina per le aree di interesse paesaggistico e ambientale</del> (Parere Regione 17) .....	60
Articolo 41	PLIS di Triangia .....	61
Capo II	Aree agricole.....	63
Articolo 42	Disciplina per le aree agricole .....	63



TITOLO IV	NORME REGOLANTI IL SETTORE COMMERCIALE .....	65
Articolo 43	Disciplina per il settore commerciale .....	65
TITOLO V	NORME TRANSITORIE E FINALI .....	66
Articolo 44	Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati .....	66
Articolo 45	Disciplina degli interventi ammessi negli edifici esistenti in contrasto con le norme .....	66
Articolo 46	Difformità cartografiche.....	66
PARTE IV	Piano DEI SERVIZI .....	67
TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	68
Articolo 47	Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi e disciplina generale.....	68
TITOLO II	DISCIPLINA DEI SERVIZI.....	69
Capo I	Disciplina dei servizi localizzati con consumo di suolo .....	69
Articolo 48	Disposizioni generali per i servizi localizzati con consumo di suolo .....	69
Articolo 49	Servizi alla persona .....	70
Articolo 50	Attrezzature religiose .....	72
Articolo 51	Servizi alla mobilità.....	73
Capo II	Disciplina dei servizi localizzati senza consumo di suolo .....	75
Articolo 52	Disposizioni generali per i servizi localizzati senza consumo di suolo .....	75
Capo III	Dotazioni territoriali inerenti la disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole .....	77
Articolo 53	Superficie da destinare a servizi e attrezzature negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano .....	77
Articolo 54	Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole.....	77
Capo IV	Modalità attuative delle aree per servizi .....	79
Articolo 55	Aree per servizi di proprietà comunale con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica .....	79
Articolo 56	Aree per servizi di proprietà di altri enti .....	79
Articolo 57	Aree per servizi con vincolo di destinazione .....	80
Articolo 58	Aree per servizi con compensazione urbanistica per la formazione del parco fluviale.....	80
TITOLO III	DISPOSIZIONI FINALI .....	82
Articolo 59	Norme finali.....	82
Articolo 60	Difformità cartografiche.....	83



## **PARTE I      DISPOSIZIONI GENERALI**



## TITOLO I ELABORATI DEL PGT E RAPPORTO CON LE NORME

### Articolo 1 Elaborati del Piano di Governo del Territorio

1. Il Piano di Governo del Territorio è costituito dagli elaborati di seguito elencati.

#### *Elaborati testuali*

- Norme tecniche di attuazione
- Relazione illustrativa generale

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

- DP1: Carta di sintesi delle previsioni di piano - scala 1:10000,

#### *Elaborati grafici del Piano delle Regole*

- PdR.1.a: Beni culturali e paesaggistici - scala 1:1'000,
- PdR.1.b: Vincoli e fasce di tutela, scala 1:10000,
- PdR.1.c: Disposizioni della Pianificazione e programmazione sovracomunale - scala 1:10000,
- PdR.2: Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole - scala 1:5000, 2 fogli
- PdR.3a1. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale - scala 1:1000
- PdR.3a2. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambito di fondovalle - scala 1:2000
- PdR.3b. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante – scala 1:5000
- PdR.3c. Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante - scala 1:5000
- PdR.4. Carta della sensibilità paesaggistica - scala 1:10000
- PdR.5a. Carta del consumo di suolo PTR 2014 - scala 1:10000
- PdR.5b. Carta del consumo di suolo PTR - scala 1:10000

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

- PdS.1. Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi - scala 1:5000, 1 foglio
- PdS.2. Carta della Rete Ecologica - scala 1:10000
- PdS.3. Carta delle modalità attuative Servizi - scala 1:5000, 1 foglio
- PdS.4. Carta dei parametri per la perequazione e compensazione urbanistica - scala 1:10000

2. Fanno parte integrante del Piano di Governo del Territorio:

- lo studio geologico/sismico del territorio comunale ~~composto dai seguenti elaborati;~~
- Il Reticolo idrico minore e il regolamento di polizia idraulica
- la valutazione del rischio archeologico;
- i regolamenti comunali e gli strumenti di settore già vigenti alla sua entrata in vigore o successivamente approvati
- ~~il Regolamento Edilizio;~~
- l'elaborato tecnico ERIR.

(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.13)



I vincoli derivanti dallo studio della componente geologica e sismica sono sempre prevalenti rispetto alle previsioni del piano

(Modifica apportata per maggiore coerenza normativa)



## TITOLO II      DEFINIZIONI

### **Articolo 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 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 edificabilità territoriale 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, 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 PdS4 "Carta dei parametri per la perequazione e compensazione urbanistica" all'interno del quale vengono attribuiti gli indici a fini compensativi, 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.6 – Aree a verde di pregio – delle presenti NTA; in questo caso, alla misura compensativa non corrisponde alcuna cessione gratuita.*

*(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.10)*

#### **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 Superficie lorda 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 A4,
- medio, corrispondente alla classe energetica A3,
- minimo, corrispondente alla classe A2 e A1.

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 Superficie lorda 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.

### **Articolo 3 Definizioni urbanistiche ed edilizie**

1. Per le definizioni urbanistiche ed edilizie si fa riferimento alla DGR 24 ottobre 2018 n° XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n° 380 e, in particolare all'Allegato B contenente le Definizioni tecniche uniformi, allegato alle presenti norme.

2. Per quanto non contenuto nelle Definizioni tecniche uniformi di cui al precedente comma valgono le ulteriori specificazioni delle definizioni tecniche uniformi e le definizioni non contenute nelle definizioni tecniche uniformi, così come di seguito riportate.

#### **Ulteriori definizioni**

##### *Costruzioni accessorie*

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.

Le costruzioni accessorie possono essere edificate anche in adiacenza all'edificio principale ma devono prevedere esclusivamente un accesso indipendente dall'esterno, affinché non si configurino come un ampliamento dell'edificio principale.

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 mezzera della pareti. In nessun punto potrà superare la misura di m. 3,00.

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.

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.

#### *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 e 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 trasciversi 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.





## TITOLO III USI DEL TERRITORIO

### Articolo 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 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 lorda nettamente inferiori quelli dell'attività principale e in ogni caso non superiori al rapporto di 40 mq su 100 mq.

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 sotto riportati 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 così come disciplinate dalla legislazione vigente.

La funzione residenziale si articola come segue:

R      *Residenza libera*

Comprende le abitazioni/residenze a libero mercato.



#### *Rs      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 Superficie lorda 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 e le attività ad esse assimilabili.

#### *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 gli usi produttivi sono distinti 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 Superficie lorda destinata alle attività di cui ai punti 1 e 2 non può essere superiore al 20% della Superficie lorda 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.).

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. 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.

#### A5 *Strutture per attività agrituristiche*

### **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. Sono ammesse strutture edilizie per servizi nel limite massimo del 3% della superficie interessata e di altezza massima di 3 m.

### **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.

Sono comprese le attrezzature religiose. Per le attrezzature religiose valgono le disposizioni di cui al successivo Articolo 50.





## TITOLO IV VINCOLI E TUTELE

### Articolo 5 Beni culturali e beni paesaggistici

I beni culturali e i beni paesaggistici sono individuati nell'elaborato PdR.1a: Beni culturali e fasce di rispetto.

I beni culturale e paesaggistici individuati in tale elaborato sono i seguenti:

#### Bellezze d'insieme

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 [art 136](#).

#### Bellezze individue

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 [art 136](#).

#### Territori alpini

Per tali aree valgono le disposizioni del D.Lgs. 42/2004 [art 142d](#) 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 142b.

#### Fascia di rispetto dei fiumi e dei corsi d'acqua

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

#### Immobili sottoposti alla disciplina del D. Lgs 42/2004

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

*(Parere Regione Lombardia 9)*

#### 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 [in detto studio specifico. \(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.18 e Parere Provincia 1\)](#)

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.



Le presenze archeologiche si articolano in:

- Aree a rischio archeologico
- Mura medievali
- Ritrovamenti archeologici.

## **Articolo 6 Vincoli e fasce di tutela**

I vincoli e le fasce di tutela sono individuati nell'elaborato PdR.1.b: Vincoli e fasce di tutela.

I vincoli e le fasce di tutela individuati in tale elaborato sono i seguenti:

### 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 e ampliamento 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.

### 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

All'interno di tale fascia sono consentiti unicamente gli interventi previsti dal DPR 16-12-1992 N. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada).



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

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.

La 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, ricostruzione o ampliamento 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

Dette aree sono inedificabili. Gli unici interventi ammissibili sono relativi alla conservazione e manutenzione del verde e delle alberature eventualmente esistenti, e devono essere oggetto di esame da parte della Commissione del Paesaggio.

#### 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'Articolo 59 comma 1 delle NTA del Piano dei Servizi

(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.11)

#### 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 le attività comportanti la trasformazione o il mutamento di



destinazione d'uso sono subordinati ad apposita autorizzazione nei casi previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

## **Articolo 7 Disposizioni derivanti dalla programmazione e pianificazione sovracomunale**

Le disposizioni vincolanti derivanti dagli strumenti di programmazione e pianificazione sovracomunale sono individuati nell'elaborato PdR.1.c: Disposizioni della Pianificazione e programmazione sovracomunale.

Le disposizioni vincolanti derivanti dagli strumenti di programmazione e pianificazione sovracomunale individuati in tale elaborato, e che hanno carattere vincolante per la pianificazione urbanistica comunale, sono i seguenti:

### ***Programmazione e pianificazione 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.

#### Rete Ecologica Regionale - RER

Per tali aree valgono le disposizioni dell'art. 22 del Piano Paesaggistico Regionale. Le aree della rete Ecologica Regionale si articolano in:

- Elementi della RER di primo livello
- Elementi delle RER di secondo livello
- Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- Varchi

### ***Programmazione e pianificazione Provinciale***

#### Forre

Le aree classificate come Forre non sono trasformabili.

#### Terrazzamenti

Per le aree individuate e classificate come Terrazzamenti, oltre alle disposizioni del PTCP di Sondrio, valgono le disposizioni contenute nell'Articolo 40 delle presenti norme.

#### Ambiti agricoli strategici



Per le aree individuate e classificate come Ambiti agricoli strategici valgono le disposizioni contenute delle presenti norme relativamente alla disciplina delle aree extraurbane con le limitazioni previste dalle norme del PTCP di Sondrio.

#### Aree di naturalità fluviale

Tali aree comprendono gli alvei del fiume Adda, del Torrente Mallero e degli altri corsi d'acqua. In tali aree è vietata la realizzazione di edifici e manufatti.

#### Varchi inedificabili

Le aree classificate come Varchi inedificabili non sono trasformabili.

#### Aree boscate con valenza paesaggistica (Piano di Indirizzo Forestale – PIF)

Per tali aree valgono le disposizioni il Piano di Indirizzo Forestale oltre a quanto previsto dal D.Lgs 42/2004 art 142 lett G.

#### Parco Locale di Interesse Sovralocale – PLIS di Triangia

Valgono le disposizioni del regolamento del Plis di Triangia oltre che le disposizioni delle presenti norme relativamente alle diverse zone interessate dal perimetro del PLIS.

#### Infrastrutture regionali con valenza regionale e relativa fascia di rispetto

In tali aree non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica.

### **Articolo 8 Vincoli geologici e idrogeologici, pericolosità idraulica - PGRA**

Le disposizioni normative sull'assetto geologico e idrogeologico sono contenute nello Studio geologico/sismico i cui elaborati, così come indicati all'Articolo 1, delle presenti norme fanno quindi parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

### **Articolo 9 Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica dei luoghi e criteri di valutazione dei progetti**

1. Le classi di sensibilità paesaggistica sono riportate nell'elaborato PdR.4 Carta della sensibilità paesaggistica

2. Sono individuate le seguenti classi di sensibilità paesaggistica

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

3. 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.

	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.

4. 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>					
	<b>Grado di incidenza del progetto</b>				
<b>Classe di sensibilità del sito</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>20</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>20</b>
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>15</b>
<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>8</b>	<b>10</b>
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

5. 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.

#### **Articolo 10 Disposizioni per l'invarianza idraulica**

Le disposizioni specifiche sono contenute nel Documento semplificato del Rischio Idraulico (DoSRI) approvato ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. n. 12/2005 e del R.R. n.7/2017 con DGC del 24.07.2019 n.208, documento che fa parte integrante del Piano delle Regole.

Per quanto riguarda le indicazioni contenute nella tav. 4 allegato a detto Documento – ubicazione degli interventi strutturali - ed in particolare quelle relative alle aree di laminazione, **riportate anche nella tav.PdSI**, si specifica che il dimensionamento e l'ubicazione dei recapiti finali sono in relazione allo studio delle portate dei reflui e delle quote (sia del terreno che della soggiacenza della falda), ma la modalità attuativa può essere varia (superficiale o interrata, tubiforme o prismatica) e dovrà essere valutata caso per caso, in relazione al progetto specifico dell'intervento.

In tale elaborato, laddove l'individuazione della vasca di laminazione va ad interessare aree fabbricabili, l'individuazione è stata "spalmata" al fine di intercettare le realizzazioni edilizie che venissero progettate su tali aree, consentendo di realizzare contestualmente (in tutto o in parte) le opere ipotizzate dal presente documento. In tale ottica, nel caso in cui il privato stesso realizzi direttamente l'opera di regimazione idraulica i costi della stessa possono essere posti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.7)**



## PARTE II DOCUMENTO DI PIANO





## TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 11    Caratteri del Documento di Piano**

1. Il Documento di Piano definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche urbanistiche comunali.
2. Il Documento di Piano individua e definisce gli Ambiti di trasformazione così come individuati negli elaborati DP1 Carta di sintesi delle previsioni di piano.



## **TITOLO II      DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **Capo I    Disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione**

#### **Articolo 12    Disposizioni generali**

1. Gli Ambiti di trasformazione riguardano porzioni del territorio comunale all'interno delle quali il Piano di Governo del Territorio prevede una trasformazione urbanistica che porterà alla realizzazione di nuovi servizi, a interventi di riuso urbano, alla realizzazione di nuovi insediamenti a diversa destinazione d'uso.

Le trasformazioni previste per gli Ambiti di trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli Ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale.

3. In caso di interventi in aree già interessate dalla presenza di attività produttive dovrà essere svolta una indagine ambientale preliminare e, in caso di presenza di contaminazioni, dovrà essere attivato l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs 152/2006. La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica dovrà essere subordinata al completamento delle opere di risanamento e alla classificazione di salubrità dell'area da parte dell'autorità competente.

4. Il piano attuativo dovrà essere corredato da assenso esplicito degli enti gestori delle reti sulla idoneità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

5. Al fine di garantire la qualità degli insediamenti, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi si devono considerare gli "Orientamenti per la pianificazione locale in tema di efficienza delle trasformazioni ambientali e degli insediamenti" contenuti nella DGR 999/2010.

6. L'amministrazione comunale darà prioritaria attuazione agli Ambiti di trasformazione finalizzati al recupero di edifici e manufatti esistenti o che completano processi di trasformazione urbana in fase di attuazione.

#### **Articolo 13    Criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo negli Ambiti di trasformazione**

1. Gli Ambiti di trasformazione seguono i principi della perequazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione regionale vigente. L'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione dovranno garantire l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

2. Relativamente alla capacità edificatoria essa dovrà essere definite nel rispetto delle indicazioni riportate per ciascuna ambito di trasformazione individuata dal Documento di Piano e riportate nelle disposizioni di cui al successivo Capo 2.

3. Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla



cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione.

4. Nelle schede degli Ambiti di trasformazione di cui al successivo Capo 2 è indicato quando è consentita la monetizzazione, anche totale, della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche. Negli altri casi la monetizzazione della superficie da destinare ai servizi e attrezzature pubbliche è possibile fermo restando il rispetto gli obiettivi pubblici indicati in ciascuna scheda relativa agli Ambiti di trasformazione.

#### **Articolo 14 Disposizioni per l'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione**

1. Le previsioni relative agli Ambiti di trasformazione potranno essere attuate per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo.

2. La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- la Superficie lorda massima ammissibile in applicazione degli Indici territoriali e la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

3. Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici. In particolare dovrà essere garantita la successiva possibilità di intervento per i soggetti coinvolti dalle indicazioni per l'Ambito di Trasformazione stesso, anche se non proponenti l'eventuale stralcio attuativo.

#### **Articolo 15 Disposizioni per la negoziazione in fase di predisposizione dei piani attuativi**

1. La possibilità di accedere a procedure di negoziazione in fase di definizione della pianificazione urbanistica attuativa è indicata, negli articoli seguenti, per ciascun ambito di trasformazione.

2. La maggiore edificabilità raggiungibile in fase negoziale può essere raggiunta solo a fronte di una delle seguenti condizioni:

a) realizzazione di edilizia residenziale sociale (ERS). In questo caso il soggetto proponente il piano attuativo, beneficiario dell'incremento dell'indice base, dovrà impegnarsi a realizzare direttamente l'intera Superficie lorda residenziale (corrispondente alla differenza tra indice base e indice negoziabile) tramite specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che vincoli gli immobili per una durata non inferiore ai 20 anni, e ne accoli la gestione al soggetto privato. In alternativa, cessione gratuita all'Amministrazione comunale, che si farà carico della sua gestione, di residenza sociale in misura pari almeno al 65% della quota prevista, o di area da destinare ad ERS, all'interno del perimetro del piano attuativo, su cui si possa realizzare Superficie lorda residenziale in misura pari ad almeno 125% della quota prevista;

b) trasferimento di diritti edificatori in funzione dell'applicazione di misure di Compensazione urbanistica;



c) realizzazione di standard qualitativi; il valore dello standard qualitativo verrà definito nella convenzione urbanistica regolante l'attuazione del piano attuativo; in alternativa alla realizzazione di standard qualitativi può essere prevista la loro monetizzazione.

## **Articolo 16 Disposizioni per le aree e gli edifici inseriti nelle previsioni del Documento di Piano**

1. Per le aree indicate come Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- destinazioni ammesse: sono confermate le destinazioni in essere.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione dell'applicazione di disposizioni legislative relative ad immobili contenenti attività produttive classificate come Aziende a Rischio di Incidente Rilevante, non potranno determinare in nessun caso una estensione dell'area di vincolo al di fuori dei perimetri di competenza dell'attività insediata.

Per queste tipologie di insediamento, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono ammessi anche interventi di integrazione delle attività esistenti, ferma restando la condizione che questi non comportino l'estensione dell'area di vincolo al di fuori del perimetro di competenza di cui sopra.

## **Articolo 17 Disposizioni per il dimensionamento minimo della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche**

1. Relativamente al dimensionamento minimo della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione si rinvia alle disposizioni del Piano dei Servizi sia per quanto riguarda gli standard quantitativi sia per quanto riguarda gli standard qualitativi.

2. La realizzazione di superficie per servizi pubblici o ad uso pubblico non va computata al fine del calcolo della ~~Slp Superficie lorda~~ Superficie lorda massima ammissibile. (errore materiale)



## Capo II Disposizioni specifiche per gli Ambiti di trasformazione

### Articolo 18 Criteri di intervento

1. Gli Ambiti di trasformazione sono individuati negli elaborati – DP1 “Carta di sintesi delle previsioni di piano“. Per tali ambiti valgono le prescrizioni generali di seguito riportate e le prescrizioni specifiche inserite nelle singole schede.
2. Gli interventi negli Ambiti di trasformazione, devono rispettare gli Obiettivi, le Vocazioni funzionali, le modalità di intervento e i Parametri edificatori e le Disposizioni per l’attuazione degli interventi descritti nelle schede di seguito riportate. La loro variazione comporta variante al Documento di Piano.

### Articolo 19 Disposizioni specifiche per gli Ambiti di trasformazione

1. Relativamente agli Ambiti di trasformazione le presenti “Disposizioni per gli Ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa” stabiliscono i criteri generali di trasformazione da seguire in sede di formazione dei successivi strumenti attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi rispetto agli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel Piano di Governo del Territorio e in particolare nel Documento di Piano.

2. Nelle presenti “Disposizioni per gli Ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa” sono inserite un insieme di schede che riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

In ciascuna scheda sono riportati:

- a - gli “Obiettivi generali di progetto”,
- b - gli “Obiettivi pubblici di progetto”,
- c - la “Vocazione funzionale”
- d – le “modalità di intervento e i Parametri edificatori”
- e - le “Disposizioni per l’attuazione degli interventi”.

3. I criteri inseriti nelle schede di ciascuna ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l’assetto giuridico per gli Ambiti di trasformazione stessi. L’assetto giuridico definitivo per gli Ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all’approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

4. Il Documento di Piano individua i seguenti Ambiti di trasformazione

- AT 1. Fossati
- AT 2. Stazione
- AT 3. via Samaden

5. Gli Ambiti di trasformazione sopra elencati sono stati individuati quali “ambiti di rigenerazione urbana”. Per essi valgono le disposizioni di cui alla LR 18/2019.

Trattandosi di ambiti classificati come degradati dal PTR della Lombardia particolare cura dovrà essere posta in relazione all’eliminazione degli elementi di degrado paesaggistico e ambientale.

6. Il Piano Attuativo, o gli altri procedimenti attuativi eventualmente previsti nelle schede di intervento di seguito riportate, devono preventivamente:



- osservare le disposizioni di cui al DPR 120/2017 in materia di terra e rocce da scavo ed essere accompagnato da un piano di caratterizzazione che individui potenziali centri di pericolo che dovranno essere eliminati prima di qualsiasi intervento edilizio;
- segnalare al Comune e all'ATS competente l'eventuale presenza di coperture in cemento amianto e/o di altri materiali contenenti amianto ed essere predisposti i relativi piani di rimozione e messa in sicurezza (piani di lavoro) da sottoporre all'ATS;
- **verificare la sostenibilità trasportistica e compatibilità con l'assetto viabilistico e dell'accessibilità mediante trasporto pubblico, da effettuarsi in fase di redazione del piano attuativo preventivamente alla sua approvazione. (parere Regione Lombardia 14)**

7. I successivi interventi edilizi dovranno:

- assicurare il corretto apporto idrico in fognatura/tombinatura in accordo con la normativa regionale, garantendo un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire il drenaggio in loco delle acque meteoriche;
- prevedere l'asservimento alla rete fognaria pubblica e quindi le opere necessarie per il relativo collettamento, secondo le disposizioni del RR 29 marzo 2019 – n. 6;
- verificare preventivamente la capacità residua dell'impianto di depurazione a servizio dell'ambito.
- garantire l'applicazione dei criteri progettuali previsti dal RR 7/2017 e s.m.i. (Regolamento regionale per l'Invarianza idraulica);
- prevedere un'analisi delle soluzioni tecniche più idonee per la raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche volte al risparmio idrico (es. riff. R.R. 7/2017 e s.m.i.).



## Ambito di Trasformazione 1 – Fossati

### a. Obiettivi generali di progetto

- riconversione funzionale dell'area, rappresentativa per la città di Sondrio dal punto di vista identitario, finalizzata alla realizzazione di un nuovo polo urbano, a bassa densità e ad alta mescolanza di funzioni;
- innescare nuove relazioni tra la città di Sondrio e il sistema delle frazioni e dei terrazzamenti a nord, passando per il centro storico;
- potenziare l'attrattività di Sondrio anche attraverso la localizzazione di funzioni legate alla creatività e alla cultura;
- realizzazione di un insieme articolato di spazi pubblici in estensione e a cerniera con il tessuto del centro storico e delle aree limitrofe.

### b. Obiettivi pubblici di progetto

- rigenerazione edilizia e urbanistica di un ambito degradato localizzato in posizione baricentrica tra sistema urbano di antica formazione (Castello e Centro storico) e terrazzamenti;
- realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
- realizzazione di infrastrutture destinate a integrare il sistema della mobilità;
- realizzazione di opere a verde per la mitigazione ambientale e paesaggistica;

### ~~c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi~~

#### ~~Vocazione funzionale (uso principale)~~

~~Servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale~~

#### ~~Usi compatibili, accessori o complementari~~

~~Usi residenziali~~

~~Usi commerciali~~

~~T1 Esercizi di vicinato~~

~~T5 Attività di somministrazione di alimenti e bevande~~

~~Usi direzionali~~

~~D1 Uffici e studi professionali~~

~~D2 Attività direzionali~~

~~Usi produttivi~~

~~P2 Artigianato di servizio~~

~~Usi ricettivi~~

~~H1 Attrezzature alberghiere~~

#### ~~Usi esclusi~~

~~Usi commerciali~~

~~T3 Grandi strutture di vendita~~



#### ~~T4 Centri commerciali~~

~~Usi produttivi~~

~~P3 Depositi a cielo aperto~~

~~P4 Magazzini~~

~~Usi agricoli~~

~~Gli usi residenziali (uso compatibile, accessorio o complementare) sono limitati alla misura massima del 50% della Superficie lorda realizzabile, compresa la residenza sociale di cui alla successiva lettera d.~~

#### **d c. Modalità di intervento e parametri edificatori**

~~L'attuazione degli interventi avviene mediante Piano Attuativo. Con il suddetto Piano Attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma, è consentito il recupero del 50% della Superficie lorda esistente, fatta eccezione della sola Superficie lorda destinata ad usi pubblici o di interesse pubblico (in questo caso tali usi devono essere convenzionati con l'Amministrazione Comunale per almeno 20 anni), anche con modifica della destinazione d'uso e interventi di demolizione e nuova costruzione. In tal caso, una quota pari al 5% della Superficie lorda complessiva deve essere destinata alla residenza sociale di cui all'art. 5 delle Definizioni e Disposizioni Generali ed all'art. 5.2 delle presenti indicazioni per gli Ambiti di trasformazione.~~

~~Sugli immobili esistenti sono comunque ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art.3.1 DPR n.380/2001;~~

L'ambito di trasformazione è interessato da intervento di bonifica con finanziamento pubblico.

A seguito del completamento delle opere di bonifica, eventualmente anche con l'apporto dei privati, il piano urbanistico attuativo, che dovrà essere redatto, definisce i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse.

Non è ammessa la destinazione logistica.

(modifica conseguente ad accoglimento osservazione n° 21)

#### **e d. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

~~In caso di intervento mediante Piano attuativo, una quota almeno pari al 20% della Superficie lorda massima consentita deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale. Tale disposizione non si applica per gli edifici che mantengono la destinazione produttiva.~~

Devrà essere individuata una maglia di percorsi e spazi di uso pubblico collettivo.

In fase di redazione del progetto di trasformazione deve essere valutata la possibilità di un collegamento diretto, anche attraverso percorsi interrati, tra il nuovo polo urbano ed il Castel Masegra e, di qui, la connessione con il centro attraverso risalita meccanica. In quest'ottica, deve essere valutata l'opportunità di realizzare, all'interno o sotto l'area, di un parcheggio scambiatore.





~~Il confine nord (verso i terrazzamenti) e quello ovest (verso il Mallero) devono essere interessati da interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.~~

~~E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.~~

Il piano urbanistico attuativo dovrà, oltre che definire i parametri dimensionali e funzionali, dovrà prevedendo idonee salvaguardie ed elementi di mitigazione paesaggistica, con attenzioni differenti a seconda di specifiche esigenze, quali ad esempio il mantenimento di visuali aperte verso il castello e verso la montagna, limitando in particolare l'altezza dei nuovi volumi sul fronte strada che divide il comparto dal complesso del castello, al fine di meglio calibrare il rapporto tra Ambito di trasformazione e contesto di riferimento.

*(Parere Regione Lombardia 08)*

Il Piano Attuativo di Intervento comporta specifico procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.



## Ambito di Trasformazione 2 – Stazione

### a. Obiettivi generali di progetto

- rafforzamento delle relazioni urbane tra la zona nord e la zona sud del fascio dei binari

### b. Obiettivi pubblici di progetto

- realizzazione di uno spazio pubblico a carattere pedonale lungo via Nervi sul quale si innesta piazzale Bertacchi e sul quale si collocano gli edifici esistenti interessati da riqualificazione e recupero funzionale
- prolungamento verso sud di piazzale Bertacchi mediante la riqualificazione del sottopassaggio ferroviario esistente
- recupero del fascio di binari per la realizzazione di uno spazio a verde
- rafforzamento dell'Intermodalità della mobilità pubblica
- realizzazione della stazione degli autobus a sud dell'ambito di intervento

### c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi

#### - Vocazione funzionale (uso principale)

Residenziale

#### - Usi compatibili, accessori o complementari

Usi commerciali

T1 Esercizi di vicinato

T5 Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Usi direzionali

Usi produttivi

P2 Artigianato di servizio

Usi ricettivi

H1 Attrezzature alberghiere

#### - Usi esclusi

Usi commerciali

T2 Medie strutture di vendita

T3 Grandi strutture di vendita

T4 Centri commerciali

T6 Att. vendita all'ingrosso

Usi produttivi

P1 Artigianato prod. e industria

P3 Depositi a cielo aperto

P4 Magazzini

Usi agricoli

### d. Modalità di intervento e parametri edificatori

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è consentita la nuova costruzione. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice di edificabilità territoriale base: 0,50 mq/mq,
- Indice di edificabilità territoriale negoziabile: 0,10 mq/mq,
- Indice di edificabilità territoriale massimo: 0,60 mq/mq.



L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale (Rs)
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'Articolo 2 delle presenti norme;
- realizzazione di standard qualitativi; nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente ~~Superficie lorda~~ Superficie lorda non incide sulla ~~Superficie lorda~~ Superficie lorda massima come sopra definita. (errore materiale)

#### **e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

Una quota almeno pari al 5% della Superficie lorda realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale.

In fase di istruttoria del piano attuativo dovranno essere condotte le necessarie verifiche con l'Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale del Bacino di Sondrio in merito alla riorganizzazione del servizio TPL all'interno dell'Ambito e alla riqualificazione della stazione degli autobus in relazione alla competenza dell'Agenzia in materia di programmazione del trasporto pubblico (cfr. l.r. 6/2012, art. 7). Deve essere altresì richiesto il parere di Regione Lombardia in relazione all'individuazione di Sondrio quale 'nodo secondario' nel PRMT e al coordinamento con le previsioni per favorire l'intermodalità del 'Protocollo Stazioni' sopra richiamato;

La riqualificazione del nodo d'interscambio deve essere attuata secondo le direttive individuate nell'Allegato B della d.g.r. X/2524 del 17.10.2014 'Quadro di riferimento per lo sviluppo del sistema ferroviario regionale e suburbano nell'area metropolitana di Milano', con particolare riferimento alle indicazioni per l'organizzazione di punti di interscambio in grado di assicurare spazi, servizi e informazioni per guidare i passeggeri tra il sistema ferroviario e i diversi sistemi di mobilità urbana (rif. capitolo 4 del suddetto Allegato B).

(Parere Regione Lombardia 15)



### **Ambito di Trasformazione 3 – Via Samaden**

#### **a. Obiettivi generali di progetto**

- recupero funzionale e urbanistico dell'ambito;

#### **b. Obiettivi pubblici di progetto**

- completamento del raccordo tra via Samaden e tangenziale comprese le contestuali opere di difesa spondale;
- riorganizzazione viabilità di accesso

#### **c. Vocazione funzionale. Usi principali, usi compatibili, accessori o complementari e usi esclusi**

##### - Vocazione funzionale (uso principale)

Usi direzionali

##### - Usi compatibili, accessori o complementari

Residenziale

Usi commerciali

- T1 Esercizi di vicinato
- T2 Medie strutture di vendita
- T5 Attività di somministrazione di alimenti e bevande
- T6 Attività di vendita all'ingrosso

Usi produttivi

- P1 Artigianato prod. e industria
- P2 Artigianato di servizio

Usi ricettivi

- H1 Attrezzature alberghiere

##### - Usi esclusi

Usi commerciali

- T3 Grandi strutture di vendita
- T4 Centri commerciali

Usi produttivi

- P3 Depositi a cielo aperto
- P4 Magazzini

Usi agricoli

#### **d. Modalità di intervento e parametri edificatori**

L'attuazione degli interventi e la relativa capacità edificatoria è definita mediante piano urbanistico attuativo, nel rispetto delle vocazioni funzionali di cui al precedente comma c è consentita la nuova costruzione. La capacità edificatoria è così definita:

- Indice di edificabilità territoriale base: 0,50 mq/mq,
- Indice di edificabilità territoriale negoziabile: 0,10 mq/mq,
- Indice di edificabilità territoriale massimo: 0,60 mq/mq.

L'indice negoziabile può essere riconosciuto solo nei casi di:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale (Rs)
- trasferimento di diritti edificatori in funzione di misure di Compensazione urbanistica di cui all'Articolo 2 delle presenti norme;



- realizzazione di standard qualitativi; nel caso lo standard qualitativo si traducesse nella realizzazione di edifici o loro parti a destinazione pubblica, la corrispondente Superficie lorda ~~Superficie lorda~~ non incide sulla ~~Superficie lorda~~ Superficie lorda massima come sopra definita. (errore materiale)

#### **e. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

Una quota almeno pari al 5% della ~~Superficie lorda (errore materiale)~~ Superficie lorda realizzabile in applicazione dell'indice base deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale.

E' consentita la monetizzazione delle superfici da destinare a servizi pubblici solo per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria per il raggiungimento degli obiettivi pubblici.

In sede di attuazione del PA, dovranno essere precisate e definite l'esatta localizzazione e la conformazione della/e vasca di laminazione finalizzate alla riduzione del rischio idraulico.

(modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 10)



## **PARTE III      PIANO DELLE REGOLE**



## TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI

### Capo I    Contenuti e campo di applicazione del Piano delle regole

#### **Articolo 20    Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale**

1. Il Piano delle Regole è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m. e i., disciplina l'intero territorio comunale ad esclusione degli Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree per servizi e attrezzature disciplinate dal Piano dei Servizi.

#### **Articolo 21    Attuazione del Piano delle Regole**

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura così come indicati nelle Definizioni e disposizioni Generali del Piano di Governo del Territorio.

2. Il Piano delle Regole si attua mediante:

- modalità diretta non convenzionata sino alla Superficie lorda massima prevista per ciascun ambito, qualora non vi sia necessità di cessione di aree per servizi, e in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di cui alla legislazione vigente;
- modalità diretta non convenzionata qualora si utilizzino le misure di incentivazione edilizia;
- modalità diretta convenzionata qualora, per gli interventi negli ambiti a media e alta trasformabilità, si utilizzino diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica o si proceda alla realizzazione di servizi pubblici (compresa l'Edilizia Residenziale Pubblica);
- modalità diretta convenzionata negli ambiti ad alta trasformabilità classificati come Tessuti di completamento;
- mediante modalità diretta convenzionata per gli interventi negli ambiti a bassa trasformabilità qualora si intervenga per demolizione e nuova costruzione;
- mediante piani urbanistici attuativi qualora si superi l'indice di edificabilità pari a 5 mc/mq.

3. Relativamente alle modalità di adozione e approvazione dei piani urbanistici attuativi in attuazione delle disposizioni del Piano delle Regole si fa riferimento a quanto indicato dalla Legge Regionale 12/2005.

4. La convenzione allegata al Piano Urbanistico Attuativo, al Permesso di Costruire o all'atto unilaterale d'obbligo allegato alla Dichiarazione di Inizio Attività, così come indicato dalla legislazione regionale, indica:

- la modalità di reperimento e cessione delle aree secondo le indicazioni del Piano dei Servizi qualora si faccia ricorso a misure di compensazione urbanistica;
- gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- le aree da asservire alle realizzazioni previste.

5. In tutto il territorio comunale il frazionamento delle aree di pertinenza delle costruzioni, che si deve o si intende conservare, dovrà garantire che l'area che rimarrà asservita alle costruzioni



stesse abbia superficie e dimensioni tali da soddisfare tutti gli indici di zona previste dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento, o che sulla parte frazionata rimanga il vincolo di asservimento. Gli atti di asservimento già stipulati prima dell'entrata in vigore del presente PGT possono essere modificati in adeguamento alla presente norma, per iniziativa della parte interessata.

## **Articolo 22 Classificazione del territorio comunale ai fini dell'applicazione del Piano delle regole**

1. Il Territorio consolidato oggetto della disciplina del Piano delle Regole è suddiviso in Tessuti consolidati urbani e in Aree extraurbane:

2. I Tessuti consolidati urbani sono suddivisi in:

- Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità; essi sono ulteriormente articolati in:
  - tessuti di antica formazione,
  - tessuti omogenei o saturi,
  - tessuti con funzione ecologica e paesaggistica;
- Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità; essi sono ulteriormente articolati in:
  - tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle,
  - tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle,
  - tessuti urbani degli ambiti di versante;
- Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità; essi sono ulteriormente articolati in:
  - tessuti di completamento,
- Tessuti edificati a funzione non residenziale; essi sono ulteriormente articolati in:
  - tessuti a funzione produttiva
  - tessuti a funzione ricettiva

3. Le Aree extraurbane sono suddivise in:

- ~~Aree di interesse paesaggistico e ambientale~~ **Ambiti di pregio paesaggistico (Parere Regione 17)**; esse sono ulteriormente articolati in:
  - ~~Parco di Triangia~~, (Parere Provincia 2)
    - PLIS di Triangia,
    - Parco Adda – Mallero,
    - Parco Monte Rolla
    - Terrazzamenti
    - Alvei e corsi d'acqua
- Aree agricole
- ~~Aree non trasformabili~~. (errore materiale)

## **Articolo 23 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti**

1. Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili senza alcun rapporto percentuale predefinito.

2. Nella disciplina di ciascun ambito nel quale è suddiviso il territorio consolidato urbano sono indicati gli usi non ammessi.





3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni della L.R. 12/2005 e s.m. e i.
4. I mutamenti delle destinazioni d'uso sono tenuti alla corresponsione dei servizi indicati nel Piano dei Servizi.
5. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni delle presenti Norme.

#### **Articolo 24 Disciplina del recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

1. Il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 è possibile nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:

- nei tessuti di antica formazione per gli "edifici o manufatti di carattere monumentale", senza modifica dell'andamento della pendenza della falda e dell'altezza dell'edificio (quota di gronda e di colmo), previo parere delle Autorità preposte;
- nei tessuti di antica formazione per gli edifici classificati come "edifici di rilevanza architettonica compiuta" (relativamente alle zone di versante), come "edifici di particolare pregio architettonico" (relativamente al nucleo centrale e alle zone di fondovalle) e come Edifici del novecento degni di tutela, senza modifica dell'altezza dell'edificio;
- nei tessuti di antica formazione per gli edifici classificati come "edifici storici di antico impianto in buono stato", "edifici storici di antico impianto degradati", "episodi edilizi da reinserire nel contesto o nella cortina edilizia", "edifici sommariamente recuperati senza rispetto del contesto", "edifici di recente costruzione o integralmente recuperati senza rispetto del contesto" (relativamente alle zone di versante) "edifici di antico impianto" e "edifici di recente impianto o di antico impianto già completamente trasformati" (relativamente al nucleo centrale e alle zone di fondovalle);
- per gli edifici compresi nei tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità;
- per gli edifici residenziali eventualmente presenti nei Tessuti edificati a funzione non residenziale;
- per gli edifici compresi nelle aree di interesse paesaggistico e ambientale;
- per gli edifici compresi nelle aree agricole;
- per gli edifici compresi nei tessuti omogenei o saturi, nei tessuti con funzione ecologica e paesaggistica, nei tessuti di completamento.

In tutti gli altri casi il recupero dei sottotetti non è ammesso. Il recupero dei sottotetti non è inoltre ammesso per gli edifici compresi in zone soggette a vincolo di inedificabilità.

#### **Articolo 25 Dotazioni di parcheggi di pertinenza in relazione agli usi**

1. Fatto salve le disposizioni della L. 122/89, le quantità di parcheggi di pertinenza, non conteggiabili ai fini dello standard pubblico o delle aree da destinare a servizi, sono così determinate:

*a. Funzione residenziale*

- abitazioni residenziali

30 mq di parcheggio effettivo ogni 100 mq di Superficie lorda

*b. Funzioni commerciali*



- Commercio al dettaglio - Esercizi di vicinato
    - 100 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
    - Per gli Esercizi di vicinato localizzate nei Tessuti di antica formazione non è richiesta alcuna dotazione minima
  - Commercio al dettaglio - Medie Strutture di Vendita
    - 150 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
  - Commercio al dettaglio - Grandi Strutture di Vendita
    - quella definita dalla L.R. 02/02/2010 n.6 (Testo unico per il Commercio)
  - Somministrazione alimenti e bevande
    - 100 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
    - Per gli esercizi in area pedonale non è richiesta alcuna dotazione minima
  - Commercio all'ingrosso
    - 100 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
  - Attività direzionali
    - 50 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
  - Studi professionali
    - 30 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
  - c. *Funzioni ricettive*
    - Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere
      - 50 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
  - d. *Attività produttive, artigianali e industriali*
    - Artigianato produttivo e industria
      - 30 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
    - Artigianato di servizio
      - 50 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda
2. Il calcolo della dotazione di parcheggi va riferito ai parametri quantitativi prescritti o a frazioni degli stessi.
3. La dotazione di parcheggi di pertinenza come sopra articolata vale sia per gli interventi previsti nel Piano delle Regole sia per gli interventi in attuazione delle previsioni per gli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano.
4. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.
5. La dotazione di parcheggi deve essere pertinenzata attraverso atto d'obbligo unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari nei casi previsti dalla legislazione vigente in materia.
6. La verifica della dotazione di parcheggi, secondo le disposizioni del precedente comma 1, è richiesta per i seguenti interventi:
- nuova costruzione;
  - ampliamento al di sopra del 20 % del volume dell'edificio (rif. art. 27/e-6 LR 12/05 s.m.i), per la sola parte ampliata;



- ricostruzione nella fattispecie di demolizione e ricostruzione;
- cambi di destinazione d'uso con o senza esecuzione di opere edilizie. In questo caso la verifica va effettuata per differenza tra le quantità indicate nell'elenco di cui al precedente comma 1 e, qualora l'intervento sia previsto all'interno dei tessuti di antica formazione, la verifica è richiesta unicamente per le attività di vendita al dettaglio "Medie strutture di vendita" e per le attività direzionali.

7. Negli edifici di uso promiscuo la dotazione va calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione (abitazioni, uffici e negozi, abitazione e laboratorio, abitazione ed industria, ecc...)

8. Allorché il richiedente dimostri la difficoltà o l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto od in parte, la dotazione prescritta, oppure allorché l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno sotto il profilo urbanistico, quest'ultima, nell'ambito di un'impegnativa unilaterale, può accettare che i posteggi mancanti siano ricavati in aree debitamente servite per tale uso, esterne al lotto, all'edificio, all'esercizio od alla struttura lavorativa; possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue purché esse:

a. non siano comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione od a servitù di uso pubblico; può essere utilizzato il sottosuolo delle aree pubbliche eventualmente concesso ai sensi dell'art. 9.4 della legge 122/89

b. siano poste di norma ad una distanza non superiore a 200 m. di percorso pedonale;

c. vengano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione che ha determinato la dotazione minima.

9. Nei casi in cui per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, non sia possibile la realizzazione dei parcheggi, il Comune si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa totale o parziale dell'area a parcheggio, la corresponsione di una somma commisurata all'estensione ed alla localizzazione dell'area, determinata con Delibera dal Consiglio Comunale e finalizzata alla realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici.

10. La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi di dotazione è a totale carico del proprietario.



## TITOLO II DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI URBANI

### Capo I Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità

#### Articolo 26 TAF – Tessuti di antica formazione ed edifici di pregio architettonico. Disposizioni generali

1. I tessuti di antica formazione sono costituiti da parti di territorio per i quali le disposizioni del Piano delle Regole hanno l'obiettivo di preservarne il valore storico-monumentale o identitario. Essi sono costituiti da:

- nucleo centrale: individua il nucleo urbano più antico di Sondrio così come individuato nella tavola PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo urbano (scala 1:1.000);
- edifici sparsi: individuano edifici localizzati all'interno dell'area urbana di Sondrio, anche di recente costruzione, che costituiscono parte integrante del patrimonio storico-culturale e identitario di Sondrio così come individuati nella tavola PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000).
- nuclei di antica formazione: individuano l'edificato antico delle frazioni poste sulle aree di versante e sui terrazzamenti così come individuati nelle tavole PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) e PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000).

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e in riferimento all'articolazione dei paesaggi del territorio di Sondrio i tessuti di antica formazione sono articolati in:

- ambiti di antica formazione dei versanti e dei terrazzamenti
- ambiti di antica formazione del nucleo centrale e del fondovalle.

2. Gli interventi riguardanti i tessuti di antica formazione promuovono la tutela, conservazione, fruizione e valorizzazione del patrimonio storico-culturale. Particolare attenzione dovrà essere posta alle indicazioni contenute nello studio specifico relativo al rischio archeologico.

3. Nella tavole PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000) e PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000) sono individuate le seguenti categorie di edifici:

a. edifici o manufatti di carattere monumentale così come indicato al ~~precedente~~ **successivo comma 4,**

**(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.9)**

h. edifici di particolare pregio architettonico,

i. edifici di antico impianto in buono stato

l. edifici di recente impianto o di antico impianto già completamente trasformati

m. Edifici del novecento degni di tutela

Per tali manufatti, e per la loro area di pertinenza, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c del DPR 380/2001). La ristrutturazione edilizia (lettera d del DPR 380/2001) è consentita solo mediante mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio esistente, ed escludendo la demolizione e ricostruzione. **Ad eccezione dei casi di cui alla lettera a (edifici o manufatti di**



carattere monumentale), per gli edifici compresi in ambiti di rigenerazione urbana sono consentiti sopralzi, nei limiti stabiliti dalle NTA per specifica zona, che non compromettano la coerenza del tessuto urbano in cui si trovano. (modifica conseguente ad accoglimento osservazione n° 8)

4. Nelle tavole PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) e PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) sono individuate le seguenti categorie di edifici:

- a. edifici o manufatti di carattere monumentale (vincolati o no ex lege 1089/1939), compresi edicole, santelle, affreschi, graffiti, portici, portali, scalinate, spazi scoperti e pavimentati in pietra, fontane e lavatoi in materiale lapideo, arredi fissi in pietra, macine, forni, magli, mulini, crocifissi, lapidi o steli funerarie storiche, ancorché non individuati in cartografia,
- b. edifici di rilevanza architettonica compiuta,
- c. edifici storici di antico impianto in buono stato,
- d. edifici storici di antico impianto degradati,
- e. episodi edilizi da re-inserire nel contesto o nella cortina edilizia,
- f. superfetazioni,
- g. edifici di recente costruzione o integralmente recuperati senza rispetto del contesto.

5. Tutti gli interventi riguardanti i tessuti di antica formazione sono assoggettati a parere della Commissione Paesaggio.

6. E' consentito, sulla base di adeguata documentazione, relazione conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale ed apposita deliberazione del Consiglio Comunale, di modificare l'appartenenza di specifici edifici alle categorie sopra elencate. Tale possibilità è comunque esclusa per gli edifici vincolati storici.

7. Le aree libere non edificate comprese negli ambiti di antica formazione possono essere interessate dalla realizzazione nel sottosuolo di strutture legate all'enologia (cantine, ecc.). Sono inoltre consentiti, mediante specifico Piano di Recupero, interventi di nuova costruzione se interessanti cortine edilizie da completare. E' vietata la realizzazione di Costruzioni accessorie.

8. Gli interventi edilizi riguardanti gli Ambiti del territorio urbanizzato di antica formazione, ad eccezione di quelli per i quali si procederà mediante Piano di recupero, sono attuati mediante Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata di Inizio Attività, secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione e quelli di nuova costruzione sono assoggettati a convenzione.

9. Nei tessuti di antica formazione degli ambiti di versante non sono ammessi i seguenti usi:

- |                   |    |                                    |
|-------------------|----|------------------------------------|
| - Usi commerciali | T2 | Medie strutture di vendita         |
|                   | T3 | Grandi strutture di vendita        |
|                   | T4 | Centri commerciali                 |
| - Usi produttivi  | P1 | Artigianato produttivo e industria |
|                   | P3 | Depositi a cielo aperto            |
|                   | P4 | Magazzini                          |



- |                |    |  |
|----------------|----|--|
| - Usi agricoli | A3 | Strutture per allevamenti aziendali      |
|                | A4 | Strutture per colture aziendali in serra |

10 Nei tessuti di antica formazione del capoluogo e del fondovalle non sono ammessi i seguenti usi:

- |                   |    |  |
|-------------------|----|--|
| - Usi commerciali | T3 | Grandi strutture di vendita              |
|                   | T4 | Centri commerciali                       |
| - Usi produttivi  | P1 | Artigianato produttivo e industria       |
|                   | P3 | Depositi a cielo aperto                  |
|                   | P4 | Magazzini                                |
| - Usi agricoli    | A3 | Strutture per allevamenti aziendali      |
|                   | A4 | Strutture per colture aziendali in serra |

Negli edifici esistenti è ammesso l'insediamento di attività legate all'enologia compatibilmente con la presenza residenziale delle zone interessate.

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

11. In caso di ristrutturazione edilizia (anche con demolizione e ricostruzione), ampliamento e nuova costruzione, dove questa è consentita e fatte salve ulteriori disposizioni contenute nelle successive norme, valgono i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima: 10,5 per gli ambiti di versante e 12,00 m per il centro storico
- Per gli interventi di ampliamento, che comportino la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, la distanza minima dai confini è di m 1,50 e quella dagli edifici esistenti è di m 3,00. La distanza minima dagli edifici esistenti prevale su quella dai confini, dovendo essere comunque rispettata la norma del Codice Civile. Per gli interventi di sopraelevazione è consentito mantenere le distanze preesistenti.

12. In generale, negli edifici esistenti non possono essere apportate variazioni alla sagoma pre-esistente. In casi particolari possono essere autorizzate, anche senza Piano di Recupero, modifiche alla copertura finalizzate al raggiungimento delle pendenze minime necessarie per il buon funzionamento del manto di copertura (in genere con modifica del colmo e mantenimento della pre-esistente quota di gronda) che non dovranno in ogni caso superare il 40%; possono essere altresì autorizzati modesti spostamenti di volume finalizzati all'eliminazione di corpi aggiunti o di costruzioni accessorie e al miglioramento dell'assetto funzionale degli edifici da recuperare.

13. In tutti i casi di incremento della superficie o del volume devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'Articolo 54 del Piano dei Servizi. Sono esclusi i soli interventi che riguardano gli ambiti di antica formazione in ambito di versante così come individuate nelle tavole PdR 3.b e c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) .

14. Per gli interventi di sopraelevazione è consentito mantenere le distanze preesistenti.



## **Articolo 27 TAF – Tessuti di antica formazione – Ambiti di versante**

1. In riferimento alle frazioni e alla classificazione di cui al comma 3 del precedente articolo, così come specificato nelle tavole PdR 3.b “Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante” (scala 1:1.000) e PdR 3.c “Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante” (scala 1:1.000), in relazione alle rispettive tipologie sono consentiti i seguenti interventi:

### **a. edifici o manufatti di carattere monumentale:**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a e b del DPR 380/2001) e di restauro (ai sensi del D.Lgs 42/2004).

In caso di edifici oggetto di specifico vincolo, anche gli interventi di tinteggiatura dovranno essere approvati dalla Soprintendenza competente; in ogni caso, la proposta dovrà tenere conto dei saggi stratigrafici sul preesistente, delle colorazioni degli edifici e dei manufatti adiacenti, e della verifica in loco delle campionature.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente in quanto compatibile con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio.

### **b. edifici di rilevanza architettonica compiuta**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c del DPR 380/2001)-

E' obbligatorio il generale rispetto dell'andamento attuale delle coperture e dei materiali esistenti, se originali. Tutte le opere in legno dovranno essere trattate in analogia con quelle originali; eventuali nuovi terrazzi o ballatoi dovranno avere la struttura portante ed il parapetto negli stessi materiali esistenti. E' vietata la conservazione di tettoie in lastre traslucide, ed è d'obbligo l'eliminazione delle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio. L'autorizzazione alla tinteggiatura dovrà tenere conto dei saggi stratigrafici sul preesistente, delle colorazioni degli edifici e dei manufatti adiacenti, e della verifica in loco delle campionature; è fatto divieto di usare rivestimenti o rasature sulle murature in pietra a vista.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente in quanto compatibile con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio.

### **c. edifici storici di antico impianto in buono stato**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d del DPR 380/2001).

In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso un aumento di 20 mc rispetto alla volumetria esistente.

Sono consentiti incrementi maggiori solo mediante Piano di Recupero.

L'incremento volumetrico in assenza di Piano di Recupero non potrà comportare un aumento di altezza superiore a quello definito nel seguente prospetto:

<i>Altezza esistente</i>	<i>Percentuale di aumento</i>
▪ Fino a 3,50 m	10%
▪ Sulla parte tra 3,50 m e 7,00 m	5%
▪ Sulla parte oltre i 7,00 m e fino a 9,50 m	3%





L'aumento percentuale dell'altezza deve essere rapportato a quella esistente alla data del 4/12/1984, legittimamente realizzata o condonata, riferita alla conformazione geometrica dell'intero edificio, come individuato dal numero di mappale risultante al Catasto a tale data, previo verifica che tale possibilità di aumento non sia già stata utilizzata dopo la stessa data.

Le opere dovranno configurarsi come interventi unitari, e dovranno essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio.

#### **d. edifici storici di antico impianto degradati**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d del DPR 380/2001)-

La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto dell'impianto originale e del contesto.

Senza necessità di Piano di Recupero all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia per ogni edificio e sulla base di dimostrate necessità di igiene edilizia, di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche, di miglioramento dei caratteri distributivi o di miglioramento delle prestazioni energetiche, sono consentiti limitati ampliamenti o sopralzi, con i seguenti limiti:

<i>Volume esistente</i>	<i>Percentuale di aumento</i>
▪ Fino a 250 mc	8%
▪ Sulla parte tra 250 mc e 500 mc	5%
▪ Sulla parte oltre i 500 mc e fino a 1.000 mc	2%

Senza necessità di Piano di Recupero, è comunque sempre ammesso un aumento di 30 mc per ogni edificio; tale incremento comprende quello derivante dalle percentuali sopra riportate.

Sono consentiti incrementi maggiori di volume solo mediante Piano di Recupero.

L'aumento volumetrico in assenza di Piano di Recupero non potrà comportare un aumento dell'altezza esistente dell'edificio superiore a quello definito nel seguente prospetto:

<i>Altezza esistente</i>	<i>Percentuale di aumento</i>
▪ Fino a 3,50 m	10%
▪ Sulla parte tra 3,50 m e 7,00 m	5%
▪ Sulla parte oltre i 7,00 m e fino a 9,50 m	3%

L'aumento percentuale di ciascun parametro (volume ed altezza) deve essere rapportato a quello esistente alla data del 4/12/1984, legittimamente realizzato o condonato, riferito alla conformazione geometrica dell'intero edificio, come individuato dal numero di mappale risultante al Catasto a tale data, previo verifica che tale possibilità di aumento non sia già stata utilizzata dopo la stessa data.

Sono consentite altezze diverse solo mediante Piano di Recupero.

Tutti gli interventi edilizi, fatta eccezione per i soli interventi di manutenzione, sono condizionate alla demolizione delle costruzioni accessorie e delle superfetazioni.

Le opere dovranno configurarsi come interventi unitari, e dovranno essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio.

#### **e. episodi edilizi da re-inserire nel contesto o nella cortina edilizia:**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d del DPR 380/2001).





Senza necessità di Piano di recupero è ammessa la nuova costruzione in ampliamento con i seguenti limiti:

- |  |     |
|--|-----|
| ▪ Fino a 250 mc                                | 10% |
| ▪ Sulla parte tra 250 mc e 500 mc              | 7%  |
| ▪ Sulla parte oltre i 500 mc e fino a 1.000 mc | 3%  |

Senza necessità di Piano di Recupero è comunque sempre ammesso un aumento di 30 mc per ogni edificio; tale incremento comprende quello derivante dalle percentuali sopra riportate.

Sono consentiti incrementi maggiori solo mediante Piano di Recupero.

L'aumento volumetrico in assenza di Piano di Recupero non potrà comportare un aumento dell'altezza esistente dell'edificio (in regolare posizione amministrativa) superiore a quello definito nel seguente prospetto:

<i>Altezza esistente</i>	<i>Percentuale di aumento</i>
▪ Fino a 3,50 m	10%
▪ Sulla parte tra 3,50 m e 7,00 m	5%
▪ Sulla parte oltre i 7,00 m e fino a 9,50 m	3%

L'aumento percentuale di ciascun parametro (volume ed altezza) deve essere rapportato a quello esistente alla data del 4/12/1984, legittimamente realizzato o condonato, riferito all'intero edificio, come individuato dal numero di mappale risultante al Catasto a tale data, previo verifica che tale possibilità di aumento non sia già stata utilizzata dopo la stessa data.

Sono consentite altezze diverse solo mediante Piano di Recupero.

Tutti gli interventi edilizi, fatta eccezione per i soli interventi di manutenzione, sono condizionate alla demolizione delle costruzioni accessorie e delle superfetazioni.

Le opere dovranno configurarsi come interventi unitari, e dovranno essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio.

#### **f. superfetazioni:**

E' prevista la demolizione. Sono pertanto ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a e b del DPR 380/2001).

#### **g. edifici di recente costruzione o antico impianto già completamente trasformati**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d del DPR 380/2001).

### **Articolo 28 TAF – Tessuti di antica formazione – Nucleo centrale e ambito di fondovalle**

In riferimento al nucleo principale a all'ambito di fondovalle e alla classificazione di cui al comma 4 del precedente articolo, così come specificata nelle tavole PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000) e PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambito di fondovalle" (scala 1:2.000), in relazione alle rispettive tipologie sono consentiti i seguenti interventi:



#### **a. edifici o manufatti di carattere monumentale**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a e b del DPR 380/2001) e di restauro (ai sensi del D.Lgs 42/2004).

In caso di vincolo, anche gli interventi di tinteggiatura dovranno essere approvati dalla Soprintendenza competente; in ogni caso, la proposta dovrà tenere conto dei saggi stratigrafici sul preesistente, delle colorazioni degli edifici e dei manufatti adiacenti, e della verifica in loco delle campionature. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente in quanto compatibile con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio.

#### **h. edifici di particolare pregio architettonico**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c del DPR 380/2001).

#### **i. edifici di antico impianto in buono stato**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c del DPR 380/2001). La ristrutturazione edilizia (lettera d del DPR 380/2001) è consentita solo mediante mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio esistente.

#### **l. edifici di recente impianto o di antico impianto già completamente trasformati**

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e la nuova edificazione in ampliamento (lettere a, b, c, d ed e 1 del DPR 380/2001). In caso di nuova edificazione in ampliamento è obbligatoria la redazione di Piano di Recupero o Permesso di costruire convenzionato. ( già indicate modalità attuative in art. 26)

#### **m. Tutela del moderno**

Rientrano in questa categoria gli edifici e i manufatti di architettura contemporanea degni di tutela: edifici pubblici, privati, quartieri, strutture produttive, sedi di culto, ecc. Per tali manufatti, e per la loro area di pertinenza, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (lettere a, b e c del DPR 380/2001). La ristrutturazione edilizia (lettera d del DPR 380/2001) è consentita solo mediante mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio esistente, ed escludendo la demolizione e ricostruzione.

### **Articolo 29 TO – Tessuti omogenei o saturi**

1. Salvo le disposizioni delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa di queste zone si considera esaurita e sono pertanto consentiti solamente interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei volumi esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili solo mediante piano attuativo e nel rispetto dell'indice fondiario massimo indicato in cartografia. Sono fatte salve le disposizioni di cui all' Articolo 44 (Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati) delle presenti norme tecniche di attuazione.



2. E' consentito l'incremento della Superficie lorda esistente in funzione dell'applicazione di misure di cui all'Articolo 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

3. Nei tessuti omogenei o saturi non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali      T3      Grandi strutture di vendita
- T4      Centri commerciali
- Usi produttivi      P1      Artigianato produttivo e industria
- P3      Depositi a cielo aperto
- P4      Magazzini
- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43, comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. E' ammessa la realizzazione di Costruzioni accessorie.

5. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è inoltre consentito un incremento della Superficie lorda di massimo 50 mq se associato a trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica. E' consentita la monetizzazione delle stesse. Gli interventi che prevedono l'aumento della Superficie lorda di cui sopra sono assoggettati a specifica convenzione, ad eccezione dei casi di monetizzazione.

6. In caso di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m.
- altezza massima: 20 m.

### **Articolo 30 TEP – Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica**

1. Nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica è consentito l'incremento della Superficie lorda esistente in funzione dell'applicazione di misure di cui all'Articolo 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio. Per gli edifici esistenti, si può comunque incrementare la Superficie lorda fino al 5% e comunque con un massimo di 10 mq. Tale incremento non incide sull'indice di copertura.

2. Nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica è consentito l'aumento della Superficie lorda esistente, anche mediante interventi di nuova costruzione, in relazione all'indice di copertura, nei seguenti limiti:

- per lotti di dimensione superiore a 10.000 mq è consentito un Indice di copertura massimo del 2%;
- per lotti di dimensione compresa tra 3.000 e 10.000 mq è consentito un Indice di copertura massimo del 3%.

3. Nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica interni alle aree urbanizzate individuati con apposita simbologia negli elaborati del Piano delle Regole è consentito l'aumento della



Superficie lorda esistente, anche mediante interventi di nuova costruzione, in relazione alla superficie coperta e nei seguenti limiti:

- per lotti di dimensione superiore a 2.000 mq è consentito un Indice di copertura massimo del 8%;

4. Alla dimensione minima del lotto indicati ai commi precedenti si può arrivare mediante presentazione di progetto unitario su aree aventi la medesima classificazione urbanistica anche se non contigue e/o di proprietà diverse.

5. Ai fini dell'applicazione del parametro di Indice di copertura come sopra definito si considerano i soli frazionamenti avvenuti antecedentemente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

6. Mediante Permesso di Costruire è consentito il riordino degli edifici esistenti anche mediante demolizione e ricostruzione, senza aumento della superficie coperta esistente e/o nel rispetto dei limiti massimi di superficie coperta come sopra definiti.

7. Nei tessuti con funzione ecologica e paesaggistica non sono ammessi i seguenti usi:

- |                   |    |                                    |
|-------------------|----|------------------------------------|
| - Usi commerciali | T2 | Medie strutture di vendita         |
|                   | T3 | Grandi strutture di vendita        |
|                   | T4 | Centri commerciali                 |
| - Usi produttivi  | P1 | Artigianato produttivo e industria |
|                   | P3 | Depositi a cielo aperto            |
|                   | P4 | Magazzini                          |

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

8. In caso di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m.
- altezza massima: 8 mt

9. La realizzazione degli interventi di ampliamento come definiti al precedente punto 2 e 3 comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

10. Gli interventi che prevedono l'aumento della Superficie lorda come definiti al precedente punto 2 e 3 sono assoggettati ad atto di asservimento delle aree interessate.

11. E' ammessa la realizzazione di Costruzioni accessorie nel limite massimo di 30 mq di Superficie lorda. Tale incremento non incide sull'indice di copertura. **Una superficie superiore, con il limite di mq 50, può essere realizzata anche in assenza di lotto minimo di cui al comma 2, verificando per l'intera costruzione accessoria l'indice di copertura massima del 3% (modificato a seguito osservazione n° 6).**

12. Le aree libere non edificate comprese negli ambiti di antica formazione possono essere interessate dalla realizzazione nel sottosuolo di strutture legate all'enologia (cantine, ecc.).





## Capo II Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità

### Articolo 31 Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità. Disposizioni generali

1. L'edificabilità nei Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità è funzione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato per ciascuna zona nella tavola PdR 2 "Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole".

2. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della Superficie lorda esistente in funzione dell'applicazione di misure di cui alle presenti norme.

3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è inoltre consentito un ulteriore incremento della Superficie lorda se associato a:

a. messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a residenza sociale di cui all'Articolo 4 delle presenti norme. In questo caso, per ogni mq di Superficie di incremento deve essere realizzata superficie di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 25%, con gestione a carico dell'operatore; in alternativa, nel caso di cessione gratuita delle superfici a servizi o a edilizia sociale al Comune che si farà carico della loro gestione, la quota minima scende al 15% del totale dell'incremento. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte alla convenzione ventennale di cui all'art.5 delle Definizioni e disposizioni generali unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 30% della Superficie lorda di incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 20% in caso di cessione gratuita al Comune, oppure potrà essere ceduta al Comune area che possa esprimere un diritto edificatorio non inferiore al 35% della Superficie lorda di incremento. La cessione di area può essere sostituita dalla sua monetizzazione unicamente nel caso in cui la SLP di incremento sia inferiore a 50 mq;

b. trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica. Unicamente nei casi in cui la SLP di incremento sia inferiore a 50 mq è consentita la monetizzazione delle stesse.

4. Gli interventi che prevedono l'aumento della Superficie lorda di cui al punto 3 sono assoggettati a specifica convenzione, ad eccezione dei casi di monetizzazione di cui al precedente comma 3 lett. b.

5. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione o in ampliamento di cui al precedente comma 3, lettera a comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi nella misura corrispondente alla differenza tra Superficie lorda esistente e massima ammissibile.

6. E' ammessa la realizzazione di Costruzioni accessorie.

### Articolo 32 TUF - Tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle

1. Nei Tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali

T3 Grandi strutture di vendita

T4 Centri commerciali



- Usi produttivi
  - P1 Artigianato produttivo e industria
  - P3 Depositi a cielo aperto
  - P4 Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Nei Tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m. 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.
- altezza massima: 17,00 m. Sono ammesse altezze maggiori esclusivamente mediante piano attuativo.

### **Articolo 33 TUC - Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle**

1. Nei Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali
  - T3 Grandi strutture di vendita
  - T4 Centri commerciali
- Usi produttivi
  - P1 Artigianato produttivo e industria
  - P3 Depositi a cielo aperto
  - P4 Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Nei Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m. 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.
- altezza massima: 20 m. Sono ammesse altezze maggiori esclusivamente piano attuativo.



### **Articolo 34 TUV - Tessuti urbani degli ambiti di versante. Disciplina specifica**

1. Nei Tessuti urbani degli ambiti di versante non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali
  - T2 Medie strutture di vendita
  - T3 Grandi strutture di vendita
  - T4 Centri commerciali
- Usi produttivi
  - P1 Artigianato produttivo e industria
  - P3 Depositi a cielo aperto
  - P4 Magazzini

Negli edifici esistenti sono comunque ammesse le attività agrituristiche, le attività di deposito di prodotti aziendali o necessari alla produzione agricoli, le attività di conservazione e trasformazione di prodotti aziendali.

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. Nei Tessuti urbani degli ambiti di versante è sempre consentito l'incremento di Superficie lorda, oltre gli indici di edificabilità fondiaria indicati per ciascuna zona nella tavola PdR2 "Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole" se finalizzati all'insediamento di funzioni ricettive (compresi bed&breakfast). Tale possibilità, da intendersi in aggiunta a quanto stabilito al precedente art. 14, comma 3 non è soggetta ad alcuna condizione, compresa la corresponsione di aree per servizi di cui all'art. 14 comma 5 delle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di stipula di specifica convenzione e il rispetto delle distanze e delle altezze.

3. Nei Tessuti urbani degli ambiti di versante valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m. 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.
- altezza massima: 11m.





### Capo III Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità

#### Articolo 35 Tc - Tessuti di completamento. Disposizioni generali

1. L'edificabilità è funzione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato per ciascun ambito individuato nella tavola PdR 2 "Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole" e nel successivo articolo.

2. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della Superficie lorda realizzabile in applicazione dell'indice espresso nel cartiglio in funzione dell'applicazione di misure di cui all'art. 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, nei Tessuti di completamento è inoltre consentito un ulteriore incremento della Superficie lorda, anche mediante interventi di nuova costruzione, se associato alternativamente a:

a. messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a residenza sociale di cui all'art.5 delle Definizioni e disposizioni generali. In questo caso, in aggiunta alla Superficie lorda di incremento deve essere realizzata una Superficie lorda **Superficie** di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 25% di questa, con gestione a carico dell'operatore. In alternativa, in aggiunta alla Superficie lorda di incremento deve essere realizzata una Superficie lorda di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 15%, da cedersi al Comune che si farà carico della sua gestione. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte alla convenzione ventennale di cui all'art. 4 delle Definizioni e disposizioni generali unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 25% della Superficie lorda di incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 15% in caso di cessione gratuita al Comune, oppure potrà essere ceduta al Comune area che possa esprimere un diritto edificatorio non inferiore al 30% della Superficie lorda di incremento. La cessione di area può essere sostituita dalla sua monetizzazione (**errore materiale**)

b. trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

4. La Superficie lorda massima realizzabile è funzione dell'indice di edificabilità fondiaria indicato per ciascuna area nel successivo articolo. Una quota almeno pari al 20% della Superficie lorda realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale.

5. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi per l'intera Superficie lorda realizzabile.

6. Il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato da assenso esplicito degli enti gestori delle reti sulla congruità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.



## **Articolo 36 Tc - Tessuti di completamento. Disposizioni per l'attuazione degli interventi**

1. Nei tessuti di completamento, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun ambito, non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali
  - T2 Medie strutture di vendita
  - T3 Grandi strutture di vendita
  - T4 Centri commerciali
- Usi produttivi
  - P1 Artigianato produttivo e industria
  - P3 Depositi a cielo aperto
  - P4 Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà rispettare le indicazioni del successivo comma. Per alcuni comparti, come sotto indicato, le realizzazioni sono assoggettate a Piano Attuativo, anche per stralci, per i quali non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica, né la Verifica di Assoggettabilità alla stessa.

3. Qualora nelle schede di cui al punto successivo non sia indicata una specifica Prescrizione per i servizi l'attuazione degli interventi, attuabili mediante preventivo Piano Attuativo o mediante Permesso di costruire convenzionato, può avvenire per stralci funzionali successivi a condizione che questo non pregiudichi l'attuabilità della porzione residua e fermo restando il rispetto delle eventuali prescrizioni per gli edifici contenute nelle schede:

4. Negli interventi edilizi valgono le seguenti disposizioni :

- o distanza dai confini: 5 m
- o distanza dagli edifici: 10 m
- o distanza dalla strada: 3 m.

5. Nelle tavole del PdR i Tessuti di completamento sono indicati con una propria numerazione. In riferimento a tale numerazione l'attuazione degli interventi deve rispettare i seguenti criteri e parametri:

### **Ambito n° 1. Frazione Colda**

*Indice di edificabilità territoriale* 0,15 mq/mq

*Altezza massima degli edifici* 10,5 m

*Prescrizioni per i servizi:* le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi, ad eccezione del parcheggio da realizzarsi tra la strada vicinale del Buscianico e la via Colda, come indicato nel Piano dei Servizi, possono essere monetizzate.

*Prescrizioni per l'edificazione :* l'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione a nord e a est dell'area.

*Modalità attuative* Piano Attuativo obbligatorio.

### **Ambito n° 2. Cà Bianca 1**

*Indice di edificabilità territoriale* 0,35 mq/mq



Altezza massima degli edifici 10,5 m

*Prescrizioni per i servizi:* le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.

*Modalità attuative* Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

### **Ambito n° 3. Cà Bianca 2**

Indice di edificabilità territoriale 0,35 mq/mq

Altezza massima degli edifici 10,5 m

*Prescrizioni per i servizi:* l'intervento deve prevedere il completamento della strada esistente;

*Prescrizioni per l'edificazione:* l'edificazione deve essere posizionata lungo il bordo sud dell'area.

*Modalità attuative* Piano Attuativo obbligatorio.

### **Ambito n° 4. Via Fanchetto**

Indice di edificabilità territoriale 0,40 mq/mq

Altezza massima degli edifici 21 m

*Prescrizioni per i servizi:* le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi devono essere cedute, allo scopo di ampliare il parcheggio localizzato nel lato ovest.

*Modalità attuative* Piano Attuativo obbligatorio.

Ulteriori indicazioni L'ambito è classificato come *Ambito di rigenerazione*

### **Ambito n° 5. Via Valeriana**

Indice di edificabilità territoriale 0,45 mq/mq

Altezza massima degli edifici 10,5 m

*Prescrizioni per i servizi:* le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate, salvo la cessione dell'area necessaria alla realizzazione del collegamento viario tra via Valeriana e via dello Stadio.

*Modalità attuative* Piano Attuativo obbligatorio.

Ulteriori indicazioni L'ambito è classificato come *Ambito di rigenerazione*

### **Ambito n° 6. Triangia**

Indice di edificabilità territoriale 0,25 mq/mq

Altezza massima degli edifici 10,5 m

*Prescrizioni per i servizi:* le aree per servizi, eccedenti quelle necessarie per il parcheggio previsto dal Piano dei Servizi, possono essere monetizzate.

*Modalità attuative* Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.



### **Ambito n° 7. Contrada Moroni**

*Indice di edificabilità territoriale* 0,25 mq/mq

*Altezza massima degli edifici* 10,5 m

*Prescrizioni per i servizi* Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.

*Modalità attuative* Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

### **Ambito n° 8. Via Lusardi nord**

*Indice di edificabilità territoriale* 0,40 mq/mq

*Altezza massima degli edifici* 17,5 m

*Prescrizioni per i servizi* Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.

*Modalità attuative* Piano Attuativo obbligatorio.

### **Ambito n° 9. Triasso**

*Indice di edificabilità territoriale* 0,2 mq/mq

*Altezza massima degli edifici* 7 m

*Prescrizioni per i servizi* L'area a nord della strada deve essere destinata a parcheggio pubblico a spese e cura del privato.

*Modalità attuative* Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

### **Ambito n° 10. Via Stelvio**

*Indice di edificabilità territoriale* 0,40 mq/mq

*Altezza massima degli edifici:* 10,5 m

*Prescrizioni per i servizi:* le aree per servizi devono essere localizzate lungo il fronte strada

*Modalità attuative* Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

*Ulteriori indicazioni* L'ambito è classificato come *Ambito di rigenerazione*



### **Ambito n° 11. Via de Simoni**

Indice di edificabilità territoriale 0,3 mq/mq

Altezza massima degli edifici: 10,5 m

Prescrizioni per i servizi: l'attuale area a parcheggio privato lungo via De Simone deve rimanere ineditata al fine di non interrompere la visuale verso il giardino inter adiacente all'area di intervento

Modalità attuative Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria

### **Ambito n° 12. Via Mazzini**

Edificabilità massima 260 mq

Altezza massima degli edifici: 10,5 m

Prescrizioni per i servizi: deve essere garantita la connessione pedonale verso le aree a verde lungo il bordo della ferrovia

Modalità attuative Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria

### **Ambito n° 13. Via Bonfandini**

Indice di edificabilità territoriale 0,45 mq/mq

Altezza massima degli edifici: 14 m

Prescrizioni per i servizi: le aree per servizi devono essere posizionate a completamento dell'area verde esistente

Modalità attuative Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria

### **Ambito n° 14. Via Ventina-via Aldo Moro**

Indice di edificabilità territoriale 0,70 mq/mq sull'intera area di intervento dalla slp risultante dall'applicazione dell'indice va sottratta la slp già realizzata

Altezza massima degli edifici: 14 m

Modalità attuative Piano attuativo o Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria (modifica conseguente ad accoglimento osservazione n° 26)

### **Ambito n° 15. Via Ventina**

Rapporto di copertura massimo 25%

Altezza massima degli edifici: 10.50 m

Modalità attuative Piano urbanistico attuativo

Funzione non ammesse: residenza, logistica

Indicazioni ulteriori La slp derivante dall'applicazione dei parametri sopra definiti può essere incrementata mediante il trasferimento e l'utilizzo dei diritti compensativi derivanti dalla cessione dell'area destinata a servizi tecnologici (TE - ecocentro)

(modifica conseguente ad accoglimento osservazione n° 26)



## Capo IV Tessuti edificati a funzione non residenziale

### Articolo 37 Tfp - Tessuti a funzione produttiva

1. L'edificabilità è funzione dell'indice di copertura indicato per ciascuna zona nella tavola PdR 2 "Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole". L'indice di copertura massimo è pari al 40%.

2. I parametri urbanistici di cui al precedente punto 1 possono essere integrati fino al raggiungimento dei seguenti indici:

- Indice di copertura = 70%.

3. Il raggiungimento degli indici massimi negoziabili avviene alle seguenti condizioni:

a. mediante la monetizzazione di aree per servizi, secondo la quantità definita dal Piano dei Servizi. La quantità di aree da destinare a servizi è calcolata sulla maggiore edificabilità conseguente all'applicazione dell'indice massimo negoziabile. Nel caso di lotti liberi inedificati la monetizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si calcola sull'intera Superficie lorda edificabile;

b. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

4. Nei tessuti a funzione produttiva non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi Residenziali Sono fatte salve le possibilità di cui alle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio
- Usi commerciali ad esclusione del commercio all'ingrosso T6  
fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- Usi agricoli
- Usi ricettivi

5. Nei tessuti a funzione produttiva valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m
- altezza massima: 12 m.

6. Gli interventi che prevedono l'aumento dei parametri edilizi secondo le indicazioni del punto 2 del presente articolo sono assoggettati a specifica convenzione.

### Articolo 37. Bis Aree di deposito e lavorazioni inerti

*Sono aree in fascia A del PAI, in cui sono insediate attività di deposito e lavorazioni di inerti, connesse alle attività produttive del settore edile (civile ed infrastrutturale) non individuate né normate dal Piano Cave provinciale.*

*In tali aree sono consentiti solo gli interventi necessari al proseguimento dell'attività esistente, compresi gli adeguamenti che venissero richiesti da sopravvenute normative di settore.*



*Il trasferimento delle attività esistenti entro tale ambito dovrà portare allo smantellamento degli impianti e alla rinaturalizzazione dell'area con idonea vegetazione tipica delle piana alluvionale (evitando le specie inserite nella lista nera della DGR 7736/2008), coerente con il contesto e relazionandosi con l'adiacente percorso del Sentiero Valtellina.*

(articolo aggiunto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 2)

### **Articolo 38 ~~Tr~~ - Tessuti a funzione ricettiva Tpc - Tessuti a funzione produttivo commerciale**

1. L'edificabilità è funzione dell'indice di copertura indicato per ciascuna zona nella tavola PdR 2 "Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole". L'indice di copertura massimo è pari al ~~20%~~40%.

2. Nei tessuti a funzione ~~ricettiva~~ produttivo commerciale non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi Residenziali

~~-Usi commerciali~~

- Usi agricoli

5. Nei tessuti a funzione ~~ricettiva~~ produttivo commerciale valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m
- altezza massima: 13 m.

Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°18



## TITOLO III DISCIPLINA DELLE AREE EXTRAURBANE

### Capo I ~~Are~~ ~~di~~ ~~interesse~~ ~~paesaggistico~~ ~~e~~ ~~ambientale~~ ~~Ambiti~~ ~~di~~ ~~pregio~~ ~~paesaggistico~~ (Parere Regione 17)

#### Articolo 39 Definizioni e disposizioni generali

1. Sono ~~aree di interesse paesaggistico e ambientale~~ ~~ambiti~~ di pregio paesaggistico (Parere Regione 17) i seguenti ambiti:

- ~~• Parco di Triangia; (Parere Provincia 2)~~
- Parco Monte Rolla;
- Parco Adda-Mallero.

Nelle aree di interesse paesaggistico sono ricompresi i terrazzamenti così come definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Sondrio e ripерimetрati a scala di maggior dettaglio e verifica.

#### Articolo 40 ~~Disciplina per gli ambiti di pregio paesaggistico~~ ~~Disciplina per le aree di~~ ~~interesse paesaggistico e ambientale~~ (Parere Regione 17)

1. In tutte le aree di interesse paesaggistico e ambientale non è ammessa la nuova costruzione se non nella forma di ampliamento dell'edificazione esistente secondo le prescrizioni di cui ai successivi punti.

2. Gli edifici esistenti, non abusivi, legittimamente realizzati o condonati, in rapporto alle diverse zone, possono incrementare la Superficie lorda nei seguenti limiti:

~~Parco di Triangia, Parco Monte Rolla e Parco Adda Mallero~~ (Parere Provincia 2)

- edifici con Superficie lorda esistente fino a 80 mq: incremento massimo del 40%;
- edifici con Superficie lorda esistente fino a 160 mq: incremento massimo del 30%;
- edifici con Superficie lorda esistente oltre 160 mq: incremento massimo del 20%.

#### Terrazzamenti

Per le aree classificate come Terrazzamenti è sempre consentito un incremento massimo del 20% della Superficie lorda esistente.

E' inoltre consentita, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., la realizzazione di piccoli manufatti finalizzati esclusivamente al ricovero degli attrezzi necessari alla coltivazione, in legno o pietrame in funzione di un corretto inserimento nel contesto, di Superficie lorda massima mq 10 e altezza massima m 2,50; tali piccoli manufatti possono essere autorizzati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui alla L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni. La realizzazione di tali manufatti è consentita solo per lotti di dimensione superiore o pari a 1.000 mq.

Previa autorizzazione della Commissione del Paesaggio è consentita la realizzazione di chioschi a carattere provvisorio, realizzati in strutture di legno senza fondazioni in cls e destinate alla vendita di prodotti locali o punti di ristoro. L'installazione di dette strutture deve essere accompagnata da specifica convenzione che definisca la loro precisa modalità di installazione e la durata della stessa.





### Alvei e corsi d'acqua

Tali aree comprendono gli alvei del fiume Adda, del Torrente Mallero e degli altri corsi d'acqua. In tali aree è vietata la realizzazione di edifici e manufatti.

### Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.22)

3. Nelle aree di interesse ambientale e paesaggistico così come individuate al comma 1 del precedente articolo non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali;
- Usi produttivi;
- Usi agricoli                      A4        Strutture per colture aziendali in serra

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. E' consentito il riuso delle strutture edilizie esistenti, legittimamente realizzati o condonati, e non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo anche se non sussistono le condizioni soggettive previste dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i. Valgono le disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo relativamente alla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti.

5. Nelle aree di interesse ambientale e paesaggistico, per gli interventi in ampliamento di cui ai parametri del comma 2 del presente articolo valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m
- altezza massima: 7,5 m.

6. Ogni intervento che prevede la modifica dell'aspetto esteriore dei luoghi è soggetto al Giudizio di Impatto paesistico della Commissione Paesaggio.

7. Per le aree che a partire dalle previsioni del Ptcp sono state classificate come Terrazzamenti è prevista la permanenza dell'uso agricolo del suolo, gli interventi di rinaturalizzazione, gli interventi sui percorsi che favoriscono la fruizione dei luoghi.

8. Per le aree che a partire dalle previsioni del Ptcp sono state classificate come Terrazzamenti dovranno essere mantenuti i tradizionali muri di sostegno in pietrame, le opere di regimazione e scolo delle acque e la tradizionale forma di coltivazione della vite o, in alternativa di piccoli frutti, erbe aromatiche o piante da frutto. Anche le murature di nuova costruzione dovranno essere in pietrame locale e l'eventuale utilizzo di conglomerato cementizio non dovrà essere visibile a lavori ultimati (da evitare la realizzazione di copertine in calcestruzzo sulla sommità dei muri). **Possono essere inoltre realizzate manufatti per il recupero e la raccolta dell'acqua di sorgente per uso vitivinicolo; le caratteristiche di questi manufatti devono essere compatibili con il contesto ed essere realizzate mediante pietrame locale. (integrazione a seguito di controdeduzione a osservazione 12.1)**

9. Nel Parco Adda Mallero è sempre consentita la realizzazione di parcheggi pubblici per la fruizione turistica.

## Articolo 41 PLIS di Triangia

1. Per le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) di Triangia valgono le norme relative alla specifica classificazione attribuita.

2. Gli interventi nelle aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) di Triangia devono rispettare le indicazioni del Piano di Gestione definite



dall'ente gestore del parco. Fino all'entrata in vigore del Piano di Gestione sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. E' consentita la realizzazione di parcheggi pubblici per la fruizione turistica, se previsti nel Piano di Gestione.



## Capo II Aree agricole

### Articolo 42 Disciplina per le aree agricole

1. Nelle aree agricole vige la disciplina di cui all'art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m. e i. in quanto prevalente. La nuova edificazione, in applicazione dei parametri della L.R. 12/2005, interessa i soli lotti o fondi agricoli di dimensione superiore a 5.000 mq. Al fine di tale computo è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

2. Nelle aree agricole, per i fabbricati esistenti, legittimamente realizzati o condonati, quando non siano funzionali all'uso agricolo del terreno, sono ammesse le opere di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura del 20% della lorda Superficie lorda esistente, anche se non sussistono i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i.

3. Nelle aree agricole non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali;
- Usi produttivi;
- Usi ricettivi

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni dell'Articolo 43 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. Nelle aree agricole valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze
  - dai confini: 5 m
  - dagli edifici: 10 m
  - dalla strada: 3 m
- altezza massima: 7,5 m.

**Negli Ambiti agricoli strategici che non ricadono in ambiti Terrazzamento, sono consentiti i seguenti incrementi**

- edifici con Superficie lorda esistente fino a 80 mq; incremento massimo del 40%;
- edifici con Superficie lorda esistente fino a 160 mq; incremento massimo del 30%;
- edifici con Superficie lorda esistente oltre 160 mq; incremento massimo del 20%.

**(Modifica conseguente a controdeduzione a osservazione n° 19.16)**

5. E' consentita, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., la realizzazione di piccoli manufatti finalizzati esclusivamente al ricovero degli attrezzi necessari alla coltivazione, in legno o pietrame in funzione di un corretto inserimento nel contesto, di Superficie lorda massima mq 10 e altezza massima m 2,50; tali piccoli manufatti possono essere autorizzati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui **all'art.60 della L.R. 12/05 all'art.3 della L.R. n.93/80 (Parere Regione Lombardia 17)**. La realizzazione di tali manufatti è consentita solo per lotti di dimensione superiore o pari a 1.000 mq.

6. Nelle aree agricole sono comprese quelle facenti parte degli Ambiti agricoli strategici. Su queste aree valgono le norme di cui ai commi precedenti. Non sono consentite nuove realizzazioni ex-novo. Negli Ambiti agricoli strategici è consentito il riuso delle strutture edilizie esistenti, legittimamente realizzati o condonati, e non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo anche se non sussistono le condizioni soggettive previste dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i. Sono consentiti incrementi nei seguenti limiti:

- edifici con Superficie lorda esistente fino a 80 mq; incremento massimo del 40%;
- edifici con Superficie lorda esistente fino a 160 mq; incremento massimo del 30%;



- edifici con Superficie lorda esistente oltre 160 mq; incremento massimo del 20%.

gli incrementi sopra individuati non sono ammessi nelle zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 così come individuati nella tavola dei vincoli (*Parere Regione Lombardia 17*).

~~7. Le attività produttive esistenti negli Ambiti agricoli strategici possono mantenere l'attività in essere. Per tali attività sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione dell'applicazione di disposizioni legislative.~~

Modifica conseguente a controdeduzione a osservazione n° 19.17



## TITOLO IV NORME REGOLANTI IL SETTORE COMMERCIALE

### Articolo 43 Disciplina per il settore commerciale

1. L'attività di vendita al dettaglio, all'ingrosso e di somministrazione è regolamentata in rapporto ai singoli ambiti nei quali è suddiviso il territorio comunale.

~~8~~ 2. In tutto il territorio comunale, sono fatte salve le medie strutture di vendita regolarmente presenti alla data dell'adozione del presente PGT. **Nuove Attività commerciali classificate come medie strutture di vendita potranno insediarsi fino al limite di 800 mq di superficie, in coerenza con l'art. 64.3 delle NTA del PTCP.**

~~9~~ 3. In tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita.

~~2~~ 4. Nei tessuti di antica formazione, nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica, nei Tessuti urbani degli ambiti di versante e nei Tessuti di completamento gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta.

~~3~~ 5. Nei tessuti omogenei o saturi gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta;
- medie strutture di vendita con Permesso di Costruire convenzionato.

~~4~~ 6. Nei Tessuti urbani del nucleo centrale e nei Tessuti di densificazione urbanistica gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta.
- medie strutture di vendita con Permesso di Costruire convenzionato.

~~5-7~~ 7. Nei tessuti a destinazione produttiva gli esercizi commerciali sono ammessi, se connessi alle attività produttive stesse:

- esercizi di vicinato con modalità diretta;
- attività di vendita all'ingrosso con Permesso di Costruire convenzionato.

~~6~~ 8. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (T5) sono ammessi in tutte le zone del territorio comunale.

~~7. In tutto il territorio comunale per gli esercizi di vicinato attivi da almeno 5 anni alla data di adozione del presente PGT è ammessa la trasformazione fino al limite previsto per la tipologia di media struttura di vendita, fermi restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio e il reperimento delle dotazioni previste nel piano dei servizi.~~

~~2. In tutto il territorio comunale, sono fatte salve le medie strutture di vendita regolarmente presenti alla data dell'adozione del presente PGT.~~

~~9~~ 3. In tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita.

~~10~~ 9. Nei tessuti a funzione produttiva commerciale sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità :

- esercizi di vicinato con modalità diretta;
- MSV con permesso di costruire convenzionato.

10. Le dotazioni di parcheggi per le superfici commerciali è definita nel Piano dei Servizi.

*(Articolo modificato a seguito di recepimento parere Provincia e controdeduzione all'osservazione n.18)*



## TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Articolo 44 Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati**

1. I Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti secondo la specifica convenzione.

2. Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.

3. Dopo la scadenza del termine di validità della convenzione gli interventi previsti dallo strumento attuativo non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione. Più nello specifico, nel caso in cui le opere previste dallo strumento attuativo e dalla relativa convenzione non siano completamente realizzate, collaudate e trasferite all'amministrazione pubblica nei termini previsti dalla convenzione stessa, i diritti edificatori decadono e devono essere ridefiniti mediante un nuovo strumento attuativo.

4. Le opere e le dotazioni pubbliche previste all'interno degli strumenti urbanistici attuativi, eventualmente inserite all'interno degli elaborati grafici del Piano dei Servizi, hanno carattere indicativo, dovendosi fare riferimento a quanto più dettagliatamente previsto nello strumento urbanistico attuativo e nella relativa convenzione.

### **Articolo 45 Disciplina degli interventi ammessi negli edifici esistenti in contrasto con le norme**

Per gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona, così come definite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i., e senza modifica delle destinazioni d'uso. Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione esclusivamente dell'applicazione di disposizioni legislative.

### **Articolo 46 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.



## PARTE IV      PIANO DEI SERVIZI



## TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 47    Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi e disciplina generale**

1. Il Piano dei Servizi articola le previsioni relative ai servizi in:

- servizi localizzati con consumo di suolo (Capo 1)
- servizi localizzati senza consumo di suolo (Capo 2);
- dotazioni territoriali inerenti la disciplina del Documento di Piano (Capo 3);
- dotazioni territoriali inerenti la disciplina del Piano delle Regole (Capo 3);

2. Per servizi localizzati si intendono le dotazioni territoriali per i quali il Piano dei Servizi definisce precisamente la localizzazione e destinazione. I servizi localizzati sono classificati nell'elaborato PdS1 "Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi". I Servizi localizzati si articolano ulteriormente in

- Servizi localizzati con consumo di suolo (Capo 1). Si tratta dei servizi che non concorrono alla formazione della rete ecologica comunale e che comportano consumo di suolo
- Servizi localizzati senza consumo di suolo (Capo 2). Si tratta dei servizi che concorrono alla formazione della rete ecologica comunale e che non comportano consumo di suolo.

3. Per dotazioni territoriali inerenti la disciplina del Documento di Piano si intende l'insieme delle aree destinate a servizi, o la loro monetizzazione, che l'attuazione delle previsioni relative agli Ambiti di trasformazione deve garantire e precisare.

4. Per dotazioni territoriali inerenti la disciplina del Piano delle Regole si intende l'insieme delle aree destinate a servizi, o la loro monetizzazione, che l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti del territorio consolidato, nei casi in cui ciò è espressamente previsto, deve garantire e precisare.

5. Il passaggio dalla categoria Servizi localizzati senza consumo di suolo verso la categoria Servizi localizzati con consumo di suolo comporta variante al Piano dei Servizi. Tale mutamento deve garantire il rispetto dei parametri di legge in materia di consumo di suolo. La delibera di adozione e approvazione di variante del Piano dei Servizi dovrà esplicitamente darne atto prevedendo contemporaneamente la compensazione con analoga riduzione di ulteriori servizi a consumo di suolo al fine di garantire l'invarianza dei valori.

6. L'articolazione **delle dei** servizi localizzati con consumo di suolo così come elencati ai successivi Articolo 48 e Articolo 49 assume carattere puramente descrittivo dello stato di fatto. Il passaggio da una all'altra delle categorie elencate negli articoli sopra citati non comporta variante al Piano di Governo del Territorio e possono essere attuate con delibera della Giunta Comunale.





## TITOLO II DISCIPLINA DEI SERVIZI

### Capo I Disciplina dei servizi localizzati con consumo di suolo

#### Articolo 48 Disposizioni generali per i servizi localizzati con consumo di suolo

1. L'insieme dei servizi localizzati con consumo di suolo è stato classificato nelle categorie di seguito elencate.

##### Servizi alla persona

I servizi alla persona sono classificati nel seguente modo:

- istruzione di base (Pi)
- istruzione superiore (PI)
- servizi amministrativi (Pa)
- servizi amministrativi – istituzionali e protezione civile (PIS)
- servizi assistenziali (Ps)
- servizi cimiteriali (Ci)
- servizi culturali (Pc)
- servizi ospedalieri (PH)
- servizi sportivi e del tempo libero edificati (PT)
- spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico (Pz)
- Impianti tecnologici (TI)
- ecocentro (TE)
- residenza sociale (Rs) per come identificata all' Articolò 3 delle presenti norme
- interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico.

Tutti i servizi alla persona, ad eccezione della residenza sociale, sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005.

La modifica delle specifiche categorie di servizi come sopra riportati non comporta procedura di Variante al Piano dei Servizi.

##### Attrezzature religiose

Le attrezzature religiose sono classificati nel seguente modo:

- servizi religiosi (Pr)
- servizi religiosi interni a edifici condominiali (Pr\*)

##### Servizi per la mobilità

I servizi alla mobilità sono classificati nel seguente modo:

- parcheggio (P)
- parcheggio interrato
- parcheggio camper
- ferrovia (Fs)
- **elisuperfici (Es) Integrazione a seguito di controdeduzione a osservazione n° 20**
- sedi stradali comprese eventuali sezioni ciclopedonali
- percorsi ciclopedonali e/o sentieri

I servizi alla mobilità sono conteggiati come standard ai fini della verifica del dimensionamento previsto dalla L.R. 12/2005 solo relativamente alle aree a parcheggio.



Il mutamento di destinazione d'uso dei servizi localizzati, salvo che per i casi di mutamento ad altro tipo di servizio di cui al presente articolo, è consentito previo variante al Piano dei Servizi, alle condizioni di cui al comma 5 dell'art.51 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., e comporta la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della stessa legge.

## **Articolo 49 Servizi alla persona**

### *Modalità di intervento*

Mediante Permesso di Costruire e previa convenzione per gli interventi che non sono di iniziativa comunale. Mediante progetto di opera pubblica per gli interventi di iniziativa comunale.

### *Disposizioni di carattere generale*

Nel caso di pubblici edifici, è ammessa la realizzazione di un alloggio per il personale di custodia e di servizio per una superficie non superiore a 100 mq di Superficie lorda.

Nelle aree destinate a Servizi alla persona sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area e come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è abbinata.

Per i servizi alla persona le dotazioni di parcheggi pubblici verranno definite in sede di progetto in relazione alla domanda di sosta indotta e ai livelli di accessibilità.

La realizzazione dei servizi alla persona non è vincolata da limiti massimi di Superficie lorda e di Superficie coperta.

### *Disposizioni specifiche in base alla classificazione*

I servizi alla persona si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate. I servizi alla persona sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

### **Istruzione di base (Pi) e Istruzione superiore (PI)**

L'istruzione di base comprende gli asili nido, le scuole materne e cicli di istruzione fino all'obbligo. L'istruzione superiore comprende le scuole medie superiori (scuole secondarie di secondo grado), università.

Sono comprese le attrezzature complementari e le aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

### **Servizi amministrativi (Pa) e Servizi amministrativi – istituzionali e di protezione civile (PIS)**

I servizi amministrativi – istituzionali comprendono: le sedi istituzionali amministrative (Comune, Comunità Montana, Provincia, Regione ed eventuali relative strutture operative e aziendali); le sedi degli organi decentrati dello stato (finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale); le poste e telecomunicazioni; le caserme di carabinieri, guardia di finanza, polizia, vigili del fuoco e altri servizi simili. Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici.



### **Servizi assistenziali (Ps)**

I servizi socio-assistenziali comprendono: i servizi per gli anziani (casa di riposo) e per i minori; i servizi per l'assistenza socio-sanitaria (day hospital, centri di riabilitazione e altre strutture di base) e altri servizi similari; sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

### **Servizi cimiteriali (Ci)**

Le strutture cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico. **In tali aree è altresì possibile la realizzazione di cimiteri per animali da compagnia secondo quanto previsto dalla L.R. 21/10/2022 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni. (Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.21)**

Gli interventi sulle strutture cimiteriali inoltre sono regolate dal relativo piano di settore.

### **Servizi culturali edificati (Pc)**

I servizi culturali edificati comprendono i cinema, i teatri, gli auditorium, le sedi per mostre ed esposizioni, i centri culturali e ricreativi, le biblioteche, le sale per incontri, i centri congressi polivalenti, le sale di ritrovo e tutte le altre attività a queste assimilabili; esse comprendono gli spazi di servizio e di supporto, comprese le attività di ristorazione, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.

### **Servizi ospedalieri (PH)**

I servizi ospedalieri comprendono gli ospedali, le cliniche e le relative strutture per l'assistenza sanitaria; sono compresi gli spazi di servizio e di supporto all'attività, gli spazi tecnici.

### **Servizi sportivi e del tempo libero edificati (PT)**

I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva con gestione pubblica o privata. Essi comprendono attrezzature coperte quali piscine, palestre, palazzetti dello sport; essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

### **Spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico (Pz)**

Comprendono le aree destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato. Sono ammesse esclusivamente le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

### **Impianti tecnologici (TI)**

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali. Sono compresi i relativi servizi, locali accessori e spazi tecnici.



### **Ecocentro (TE)**

Sono le aree destinate all'insediamento di ecocentri e di aree di compostaggio degli scarti naturali.

Lungo il confine dell'area destinata a piattaforma ecologica, nell'area da destinare a superficie permeabile, devono essere piantati alberi e arbusti in modo da formare una schermatura sia nei confronti dell'impatto visivo sia nei confronti dell'impatto determinato da odori. In particolare dovranno essere piantati lungo l'intero perimetro dell'area almeno due filari sfalsati di alberi oltre agli arbusti.

### **Residenza sociale (Rs)**

La 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 costituisce standard aggiuntivo rispetto a quello minimo di legge.

### **Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico**

Nel Piano dei Servizi sono individuate le vasche di laminazione. Per gli altri interventi si rinvia allo studio predisposto dall'amministrazione comunale.

Nel caso le vasche di laminazione ricadano all'interno degli Ambiti di trasformazione la acquisizione dei suoli e le modalità attuative verranno definite nell'ambito della convenzione urbanistica.

Nel caso esterne l'attuazione è di competenza dell'amministrazione. Per l'acquisizione dei terreni necessari l'amministrazione può utilizzare la compensazione urbanistica qualora l'intervento precluda l'utilizzo agricolo dei suoli.

### **Articolo 50 Attrezzature religiose**

I servizi religiosi sono indicati con la sigla Pr negli elaborati del Piano dei Servizi. I servizi religiosi comprendono gli immobili in genere destinati alle attività religiose e di culto. In particolare comprendono

- le chiese ed altri luoghi di culto;
- gli immobili destinati alla residenza dei Ministri di culto e del personale; gli oratori e i relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (sportive, ricreative, educative, sociali, culturali, ecc.);
- le sedi di congregazioni religiose e relativi immobili destinati ad attività complementari connesse (catechistiche, ricreative, sociali, culturali, assistenziali, ricettive e di ospitalità, ecc.);
- le sedi di congregazioni religiose localizzate all'interno di edifici condominiali; tali servizi sono individuati con apposito simbolo (asterisco) nelle tavole del Piano dei Servizi.

Le nuove attrezzature religiose sono ammesse, anche all'interno di edifici esistenti, contenenti anche altre funzioni, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Superficie lorda massima: 250 mq.
- Dotazioni minima da garantire: 50 mq di parcheggio per 100 mq di Superficie lorda.



## Articolo 51 Servizi alla mobilità

1. L'insieme dei servizi alla mobilità e alla sosta dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. ~~Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).~~ (Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.8)

2. I servizi alla mobilità si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

I servizi alla mobilità sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

### **Parcheggi (P)**

Comprendono le aree destinate alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra. Sono compresi i parcheggi interrati.

I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n.3 posti auto.

L'area a parcheggio deve comunque assicurare il rapporto di 1 posto auto ogni 30 mq di superficie della stessa.

Relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati.

Le aree a parcheggio confinanti con Aree di interesse paesaggistico e ambientale devono prevedere specifici interventi di mitigazione paesaggistica lungo la linea di confine.

Al fine di diminuire la impermeabilizzazione dei suoli, il consumo di suolo e la formazione di isole di calore, per i parcheggi di nuova previsione aventi superficie complessiva superiore a 10.000 mq, deve essere riportato a suolo naturale almeno il 50% della superficie stessa.

### **Parcheggio camper**

Sono le aree attrezzate e destinate alla sosta dei camper. La realizzazione di tali strutture può essere affidata a soggetti privati, anche su aree di proprietà comunale, previa specifica convenzione.

Relativamente al Parcheggio camper di via Guicciardi, dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli per almeno il 50% della superficie; inoltre dovranno essere messe a dimora alberature lungo il perimetro dell'area.

### **Ferrovia**

Sono le aree destinate alla gestione del servizio ferroviario. In tali aree sono ammesse tutte le strutture legate al trasporto su ferro ed ogni altra opera funzionale all'esercizio del servizio.

### **Elisuperfici**

Sono le aree attrezzate per l'atterraggio ed il decollo di elicotteri. Per esse valgono le disposizioni dell'ente competente alla loro gestione. In relazione all'elisuperficie localizzata presso l'Ospedale Civile, gli interventi edilizi nel capoluogo riguardanti manufatti che anche



solo in parte superino la quota di 318 metri s.l.m. (quota di riferimento dell'elisupeficie) dovranno confrontarsi con gli elaborati depositati presso l'UT comunale, per la verifica di ammissibilità e di eventuale necessità di dispositivi di segnalazione aerea, a norma regolamentare. (Integrazione a seguito di controdeduzione a osservazione n° 20)

Negli elaborati del Piano dei servizi sono inoltre individuati i seguenti elementi

### **Sentiero Valtellina (PCIR 03 Adda) Parere Regione Lombardia 13.2.2**

Sono le aree destinate al sentiero Valtellina. Per esse valgono le disposizioni dell'ente competente alla sua gestione.

### **Percorsi ciclabili e ciclopedonali**

Sono le aree destinate alla rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali indicate nelle tavole del Piano dei Servizi. Per la loro funzione di utilità pubblica, la semplice individuazione in cartografia costituisce vincolo preordinato all'esproprio in caso fosse necessario per realizzare i tratti su fondi privati, ancora mancanti al completamento della rete.

Eventuali indicazioni relative a sottopassi, passerelle pedonali e ciclabili assumono carattere indicativo. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

### **Rete sentieri**

Sono i percorsi storici rilevati sul versante retico. Per la loro funzione di utilità pubblica, la semplice individuazione in cartografia costituisce vincolo preordinato all'esproprio in caso fosse necessario per realizzare i tratti su fondi privati, ancora mancanti al completamento della rete.

(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.12)

### **Viabilità esistente**

Sono le aree attualmente destinate alla rete della viabilità comunale e sovracomunale. Per la loro funzione di utilità pubblica, la semplice individuazione in cartografia costituisce vincolo preordinato all'esproprio in caso di necessità di ampliamento o modifica.

### **Viabilità di progetto**

Sono le aree destinate al completamento della rete della viabilità comunale e sovracomunale.

La rappresentazione grafica, contenuta nelle tavole del piano, delle strade e delle intersezioni stradali di progetto ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti delle strade.

3. L'installazione di insegne pubblicitarie è vietata lungo la rete della viabilità provinciale, lungo le strade comunali esterne ai centri abitati, lungo il Sentiero Valtellina e lungo i percorsi ciclabili e pedonali.



## Capo II Disciplina dei servizi localizzati senza consumo di suolo

### Articolo 52 Disposizioni generali per i servizi localizzati senza consumo di suolo

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dello sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati sui quali si fonda il funzionamento della città pubblica, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e di progetto in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani.

2. L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

3. Nelle aree relativi ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti parti del territorio.

Nelle aree del verde pubblico sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili.

Per i servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati ad esclusione delle aree interessate dal Parco fluviale urbano (Vvf) trovano applicazione i seguenti parametri:

- Indice di copertura = 5%

4. I servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate.

I servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

#### **a. Parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico (Vv)**

Comprendono le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico nonché le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

#### **b. Servizi sportivi e del tempo libero inedificati (Pti)**

I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

#### **d. Parco fluviale urbano (Vvf)**

Comprende le aree destinate alla formazione del parco fluviale urbano. In tale aree sono ammessi i soli interventi di rinaturalizzazione e di sistemazione dei percorsi interni all'area da destinare alla mobilità ciclabile e pedonale. E' consentita la realizzazione di orti, anche privati;



tale possibilità è definita da apposita convenzione secondo parametri e condizioni di cui si demanda l'indicazione alla Giunta Comunale.

#### **e. Orti comunali (Vo)**

Sono aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale destinate all'attività di coltivazione degli orti sociali.

Le aree destinate ad orti sociali dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria, al fine di poter evidenziare l'armonia delle soluzioni adottate, soprattutto in riferimento ai sistemi per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque piovane.

Potranno essere realizzati manufatti in legno di uso accessorio, di dimensioni da valutare nell'ambito del progetto unitario; i progetti dovranno comunque tendere ad evitare la proliferazione degli annessi riunendoli in opportune collocazioni.

4. Costituiscono elementi del sistema dei servizi senza consumo di suolo, anche ai fini della formazione della rete ecologica comunale, il parco dell'Adda Mallerio, il Parco Triangia (PLIS) e il Parco del Monte Rolla. Per tali ambiti trovano applicazione le disposizioni normative del Piano delle Regole.

Tali aree, pur contribuendo alla formazione della rete ecologica, non sono soggette all'acquisizione pubblica e non sono classificate come servizi ai fini del conteggio dell'offerta complessiva.

5. Costituiscono elementi del sistema dei servizi senza consumo di suolo, anche ai fini della formazione della rete ecologica comunale i seguenti elementi:

- Aree umide minori
- Sequenze verdi: aree di connessione e mitigazione.

Relativamente alle "Aree umide minori" non è consentita la trasformazione urbanistica.

Tali elementi, pur contribuendo alla formazione della rete ecologica, non sono di massima soggette all'acquisizione pubblica e non sono classificate come servizi ai fini del conteggio dell'offerta complessiva.

Relativamente alle "Sequenze verdi: aree di connessione e mitigazione" gli interventi che interessano il suolo pubblico dovranno privilegiare la posa di alberature lungo strada, aiuole, percorsi permeabili. Gli interventi che interessano il suolo privato dovranno prevedere la realizzazione di zone a filtro, filari alberati, arbusti, ecc.





### **Capo III Dotazioni territoriali inerenti la disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole**

#### **Articolo 53 Superficie da destinare a servizi e attrezzature negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano**

1. Le superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche negli Ambiti di trasformazione sono localizzati e definiti nei relativi piani attuativi redatti con riferimento alle schede contenute nelle Norme di attuazione e indicazioni per gli Ambiti di trasformazione e per la pianificazione attuativa del Documento di Piano.

2. Ogni intervento previsto negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano deve garantire una quantità minima di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche così definita:

- per tutte le funzioni: minimo 80% della Superficie lorda realizzabile,
- per gli usi commerciali in medie e grandi strutture di vendita: minimo 200% della Superficie lorda realizzabile
- per le sole funzioni produttive: minimo 20% della St di intervento.

Le quantità di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come sopra definita devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comunale o asservite con vincolo perpetuo nei casi eventualmente indicate nelle singole schede regolanti l'attuazione delle previsioni degli Ambiti di trasformazione.

Nelle schede è indicato quando è consentita la monetizzazione, parziale o totale, della superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche.

La quantità di superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche come sopra definita deve essere garantita o monetizzata qualunque sia lo strumento urbanistico attuativo.

Fermo restando la dimensione minima di aree da cedere di cui al comma 2 del presente articolo, i criteri localizzativi dei servizi, il tipo di servizio da realizzare e l'eventuale possibilità di loro monetizzazione sono definite nelle schede relative agli Ambiti di trasformazione contenute nelle presenti norme.

4. Nell'attuazione degli interventi mediante Piano Integrato di Intervento, in aggiunta alla quantità minima definita al comma 2 del presente articolo, deve essere garantita la realizzazione di standard qualitativi. La consistenza dimensionale dello standard qualitativo viene definito in sede di predisposizione della Convenzione regolante il Piano Integrato di Intervento in funzione della consistenza dell'intervento proposto.

#### **Articolo 54 Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole**

1. Nelle aree del tessuto consolidato urbano gli interventi che, in coerenza con le indicazioni del Piano delle Regole, prevedono un aumento di Superficie lorda oltre l'indice di base indicato nelle tavole del Piano delle Regole, comportano una cessione di aree per servizi così quantificata:

- per tutte le funzioni: minimo 80% della Superficie lorda realizzabile,
- per gli usi commerciali in medie e grandi strutture di vendita: minimo 200% della Superficie lorda realizzabile
- per le sole funzioni produttive: minimo 20% della ~~St~~ Slp di intervento.

(Modifica conseguente a controdeduzione osservazione n°19.23)



Per i "Tessuti di completamento" la cessione di aree per servizi come sopra definita deve essere garantita per l'intera Superficie lorda realizzabile.

2. In caso di mutamento della destinazione d'uso produttiva o per servizi di edifici o di parti di essi, localizzati all'interno del tessuto consolidato, con opere, è fatto obbligo di corrispondere mediante cessione gratuita aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente comma 1.

3. La quantità di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, può essere monetizzata, o ceduta indifferentemente all'interno dell'ambito oggetto di intervento o nelle aree indicate dal Piano dei Servizi; in questo secondo caso, la quantità di aree da cedere dovrà variare in ragione del rapporto tra l'indice di edificabilità dell'area oggetto di intervento e quello delle aree per servizi che l'operatore intende cedere, come definito nella tav. PdS 4 "Parametri per la perequazione e compensazione urbanistica" del Documento di Piano.

4. Fatta eccezione per i "Tessuti di completamento", non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di cui ai commi 1 e 2 gli interventi che prevedono la realizzazione e/o la cessione di Superficie lorda e/o aree per servizi o per Edilizia sociale, e/o di aree nella misura definita rispettivamente dall' Articolo 31 comma 3 lett.a e dall' Articolo 35 comma 4 lett.a delle presenti norme.

5. Non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi di incremento della Superficie lorda in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione di cui alle presenti norme.



## Capo IV Modalità attuative delle aree per servizi

### Articolo 55 Aree per servizi di proprietà comunale con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica

Le aree del Piano dei Servizi, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali, per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono individuate nella tavola PdS3 "Carta delle modalità attuative".

L'acquisizione delle aree così classificate può avvenire secondo le modalità previste dalla legislazione vigente regolanti le misure espropriative.

In alternativa all'esproprio e sulla base del principio della Compensazione urbanistica l'acquisizione delle aree può avvenire mediante cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree stesse e trasferimento di diritti edificatori sulle aree del tessuto urbano consolidato per le quali il Piano delle Regole permette l'incremento della Superficie lorda o sugli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano. A questo fine alle aree per servizi così classificate, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali è riconosciuta una capacità edificatoria variabile in funzione delle diverse zone e indicata nella tavola PdS 4 "Carta dei parametri per la perequazione e compensazione urbanistica".

Sino all'acquisizione dell'area o alla sua cessione all'Amministrazione Comunale a seguito dell'utilizzo della capacità edificatoria assegnata, su edifici o manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico.

Sulle aree così classificate e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che dimostrino titolarità ai sensi dei disposti della vigente normativa sui pubblici appalti e contratti nonché della vigente normativa sui servizi e interventi pubblici locali.

I succitati Soggetti devono:

- provvedere alla realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato;
- provvedere alla gestione del servizio insediato secondo i contenuti della concessione;

La convenzione regola i termini temporali, economici e prestazionali della concessione di servizi nel rispetto degli indirizzi amministrativi e dei disposti della vigente normativa sui contratti pubblici. La stessa convenzione disciplina, attenendosi alla regolamentazione vigente sulle opere pubbliche (contratti pubblici, norme tecniche, norme sulla sicurezza, ecc.), lo svolgimento della realizzazione dell'attrezzatura pubblica.

### Articolo 56 Aree per servizi di proprietà di altri enti

Le aree del Piano dei Servizi di proprietà di altri enti gestori di servizi pubblici o di uso pubblico e/o collettivo sono individuate nella tavola PdS3 "Carta delle modalità attuative".

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso secondo le specifiche destinazione contenute nella tavola PdS3 "Carta delle modalità attuative".



Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi di proprietà di altri enti" non configurano vincolo espropriativo da parte dell'Amministrazione Comunale e non sono soggette a decadenza.

### **Articolo 57 Aree per servizi con vincolo di destinazione**

Concorrono alla formazione dell'offerta di servizi anche i servizi gestiti da privati che assumono valore interesse generale.

I servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione.

Le "Aree per servizi con vincolo di destinazione" sono individuate nella tavola PdS3 "Carta delle modalità attuative".

Le previsioni del Piano dei Servizi per le aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza.

Le previsioni del Piano dei Servizi così definite demandano al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso.

Per gli edifici esistenti nelle aree per servizi con vincolo di destinazione è ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Il recupero edilizio e il cambio di destinazione può avvenire solo in funzione del servizio da realizzare secondo la classificazione contenuta nella tavola PdS1 "Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi".

La realizzazione da parte dei privati di servizi e attrezzature può avvenire nelle aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" alle seguenti condizioni:

- gli interventi devono essere oggetto di convenzione e approvati dal Consiglio Comunale per il riconoscimento della pubblica utilità, salvo che non si tratti di previsioni confermate o contenute in strumenti di pianificazione particolareggiata già definitivamente approvati;
- il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipulazione, con il Comune, di apposita convenzione che dovrà definire natura, dimensioni e limiti del servizio proposto, stabilire tempi e modalità per la diversa destinazione degli immobili in caso di cessazione del servizio proposto e quantificare, in relazione alla natura dei servizi e delle attrezzature, gli indici di utilizzazione fondiaria ed eventuali caratteristiche tipomorfologiche.

Nelle aree classificate come "Aree per servizi con vincolo di destinazione" con specifica destinazione a parcheggi è consentita la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi privati, pertinenziali o non.

### **Articolo 58 Aree per servizi con compensazione urbanistica per la formazione del parco fluviale**

1. Concorrono alla definizione dell'offerta del Piano dei Servizi le superfici destinate alla formazione del parco fluviale che verranno acquisite sulla base del principio della compensazione urbanistica.

A questo fine a tutte le aree così classificate viene attribuita una capacità edificatoria così come indicata nella tavola PdS 4 "Carta dei parametri per la perequazione e compensazione



urbanistica". Tale indice costituisce un diritto edificatorio che può essere utilizzato negli ambiti del Piano delle Regole, secondo la disciplina lì inserita, o negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

2. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree così classificate è ammesso il recupero delle Superficie lorda esistenti, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia come definiti dalla normativa regionale. L'altezza massima ammissibile è pari 7 m. Per gli impianti esistenti considerati incompatibili con la destinazione di zona, e in tal senso individuati nella tav. PdR2 "Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole" con apposita perimetrazione, viene promossa e incentivata la delocalizzazione. A tal fine all'edificazione insediata in queste aree, regolarmente realizzata e non abusiva, viene attribuito un diritto edificatorio, con destinazione funzionale analoga all'esistente e pari al doppio della Superficie lorda esistente. Il diritto edificatorio così formato può essere utilizzato negli ambiti del Piano delle Regole, secondo la disciplina lì inserita, o negli Ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

3. Nelle aree così classificate, mediante specifica convenzione, è consentita la realizzazione di servizi da parte dei privati. In questo caso ai terreni utilizzati per la realizzazione del servizio non viene attribuita la capacità edificatoria definita ai precedenti punti 1 e 2.

4. Nel caso in cui nelle zone così classificate siano stati realizzati orti privati, nel momento in cui si procederà alla cessione gratuita al comune delle aree precedentemente utilizzate in applicazione di misure di compensazione urbanistica, queste dovranno essere pulite da manufatti e recinzioni e nessun indennizzo sarà dovuto per le installazioni di qualsiasi genere eventualmente realizzate.



## TITOLO III      DISPOSIZIONI FINALI

### Articolo 59    Norme finali

1. Fino a quando l'Amministrazione Comunale o l'ente pubblico competente o i privati non daranno attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi nelle aree interessate dalle indicazioni del Piano dei Servizi stesso sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione esclusivamente dell'applicazione di disposizioni legislative e la prosecuzione delle attività in atto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione dell'applicazione di disposizioni legislative relative ad immobili contenenti attività produttive classificate come aziende a rischio rilevante, non potranno in nessun caso determinare una estensione dell'area di vincolo al di fuori del perimetro di competenza dell'attività insediata.

2. Le aree a servizi interne agli Ambiti di trasformazione rimangono destinate a servizi, e vengono classificati e normati all'interno del Piano dei Servizi, fino all'approvazione degli strumenti attuativi finalizzati all'attuazione delle previsioni previste per gli Ambiti di trasformazione stesse. In sede di definizione dello strumento attuativo potrà essere prevista una diversa localizzazione, forma e dimensione dell'area a servizi.

3. Le destinazioni riportate nelle tavole del PdS con apposita simbologia secondo la classificazione di cui ai successivi articoli delle presenti norme, hanno valore indicativo e potranno essere variate, sempre nell'ambito delle destinazioni per servizi, in ragione dei programmi di intervento comunali o di specifici progetti, con la stessa deliberazione di Consiglio Comunale che approvi detti programmi o progetti, senza che per ciò si debba approvare apposita variante al Piano dei Servizi. Parimenti potranno essere variate le specifiche destinazioni per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, eventualmente previste negli atti del PGT, con particolare riferimento agli Ambiti di trasformazione; in tali casi le relative motivazioni devono essere contenute nella deliberazione di adozione del piano attuativo da parte del Consiglio Comunale.

4. Le destinazioni riferite ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico, in quanto finalizzate alla costruzione della rete ecologica e alla struttura di funzionamento complessivo della città e del territorio, non sono modificabili con altre destinazioni.

5. All'interno degli Ambiti di trasformazione, qualora l'acquisizione delle aree per i servizi e le attrezzature pubbliche risultasse necessaria per il completamento e il raggiungimento degli obiettivi definiti per ciascuna area di trasformazione, l'Amministrazione Comunale può sempre intervenire direttamente attraverso le procedure espropriative. In questo caso la capacità edificatoria complessiva dell'area di trasformazione viene diminuita della quota spettante all'area espropriata. I relativi diritti edificatori rimangono in capo all'Amministrazione Comunale.

6. Gli immobili che, per sopravvenute esigenze e/o mutate condizioni gestionali/patrimoniali, non risultino più funzionali alla erogazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale e verificato lo stato delle previsioni del Piano dei servizi e, in conformità al principio ex c. 15, art. 9 della L.R. 12/2005, potranno essere classificati come Tessuto omogeneo saturo di cui all'articolo 29 delle presenti norme previa redazione di Permesso di Costruire convenzionato.

(integrazione a seguito di accoglimento di osservazione n° 14 e 15)



## **Articolo 60    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



## ALLEGATO. ELENCO DEFINIZIONI UNIFORMI





## ALLEGATO B

## DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgunci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sgunci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione