COMUNE DI BERBENNO DI VALTELLINA

Provincia di Sondrio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

STUDIO ASSOCIATO MASPES

arch.GIAN ANDREA MASPES & ing.PIETRO MASPES

Prescrizioni, Criteri e Indirizzi del Documento di Piano

Elaborato:

DN.01

Approvato con DCC n. 24 del 12 luglio 2013

I SOGGETTI DELL'AMMINISTRAZIONE:

Sindaco

_____

Responsabile del Settore Servizi Territoriali:

_____

Autorità Procedente:

_____

Autorità Competente per la VAS:

_____

Segretario Generale:

_____

Adottato con DCC n. 37 del 28 dicembre 2012

Approvato con DCC n. 24 del 12 luglio 2013

Sommario

TITOLO 1. - (Disposizioni Generali e contenuti del PGT) 4
Articolo 1.1. - (Contenuti del Documento di Piano). 5
Articolo 1.2. - (Gli Obiettivi del Documento di Piano), ... 6
Articolo 1.3. - (Orientamenti dimensionali previsti dal Piano Territoriale Comprensoriale Provinciale). 8
Articolo 1.4. - (Componente geologica, idrogeologica e sismica) 10
Articolo 1.5. - (Valenza Paesaggistica del Documento di Piano). 10
Articolo 1.6. - (Prescrizioni generali per i Piani Attuativi e per i programmi integrati di intervento). 10
TITOLO 2. - (Modalità di attuazione del Documento di Piano) 12
Articolo 2.1. - (Riferimento alla Normativa di Base) 12
Articolo 2.2. - (Ambiti di trasformazione) 12
Sezione 2.2.1. - (Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche a prevalente destinazione residenziale). 13
Sezione 2.2.2. - (Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva). 14
Sezione 2.2.3. - (Avvio delle procedure di trasformazione) 16
Sezione 2.2.4. - (Modalità di intervento) 16
Sezione 2.2.5. - (Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione) 18
Articolo 2.3. - (Interventi diretti convenzionati). 18
TITOLO 3. - (Trasposizione della capacità edificatoria). 20
Sezione 3.1. - (La perequazione di comparto) 20
Sezione 3.2. - (La perequazione diffusa) 21
Sezione 3.3. - (La Compensazione) 23
Sezione 3.4. - (Premialità e Incentivi). 23
TITOLO 4. - (Gestione e monitoraggio) 25
Articolo 4.1. - (Indicazioni per i piani attuativi vigenti). 25
Articolo 4.2. - (Indirizzi per il Piano dei Servizi). 25
Articolo 4.3. - (Indirizzi per il Piano delle Regole) 26
Articolo 4.4. - (Disposizioni in contrasto e deroghe). 26
Articolo 4.5. - (Monitoraggio delle azioni di PGT). 27
Allegato 1 28
Modello dell' Avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento in aree di trasformazione assoggettate a pianificazione attuativa. 28

TITOLO 1. - (Disposizioni Generali e contenuti del PGT)

Articolo 1.1. - (Generalità).

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi della L.R. 12/2005, ed ha il compito di definire l'assetto dell'intero territorio comunale, di esplicitare obiettivi generali, definire azioni che si possono attivare per conseguire strategie che ci si propone di raggiungere; esso si articola in tre atti, tra loro coordinati da un unico processo di pianificazione, nel rispetto dell'autonomia di ciascuno di essi:

1. Il Documento di Piano, mediante il quale vengono esplicate le strategie, gli obiettivi e le azioni per identificare il quadro di riferimento complessivo dello sviluppo socio-economico, del sistema infrastrutturale, delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali disponibili e da valorizzare
2. Il Piano delle Regole, che definisce gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città e del territorio;
3. Il Piano dei Servizi, che provvede al raccordo e all'armonizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale con gli insediamenti funzionali.

Il PGT persegue criteri di imparzialità, economicità, ottimizzazione delle risorse naturali, miglioramento dei servizi pubblici, puntando anche verso una semplificazione delle procedure per conseguire maggiore efficacia nell'azione amministrativa.

I contenuti del PGT tendono alla **equa ripartizione** dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, applicando i principi di Compensazione, Perequazione, Traslazione e Flessibilità, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

La complessa articolazione degli atti che compongono il PGT e la loro interazione reciproca si esplica principalmente attraverso l'iter di costruzione e di continuativo raffronto parallelo tra il processo di Valutazione Ambientale (VAS) e la fase strategica del PGT, cioè il Documento di Piano, sul quale la Provincia esprime alla fine il parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP).

Nel Piano di Governo del Territorio si sono verificate le compatibilità dei contenuti con Il Piano di Coordinamento della Provincia di Sondrio e con il Piano Territoriale Regionale (PTR),redatto in conformità alle verifiche operate nel processo di VAS. che ne ha esplicitato la sostenibilità ambientale.

Il Piano di Governo del Territorio, attraverso il Piano delle Regole, definisce le modalità di intervento sulle parti edificate del territorio comunale incluse nel territorio consolidato e sulle aree con destinazione agricola, stabilendone norme e parametri urbanistici.

I presenti Criteri e indirizzi del Documento di Piano contengono pertanto:

- le disposizioni per l'attuazione degli ambiti di trasformazione individuate dal Documento di Piano;
- le disposizioni di indirizzo e di coordinamento sia per il Piano dei Servizi, sia per quello delle Regole.

Il Piano di Governo del Territorio individua attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche e le aree relative, incluse le aree per l'edilizia pubblica, gli spazi a verde, i corridoi ecologici e gli ambiti di valore paesaggistico; puntualizza la normativa per garantire massima fruibilità di spazi e servizi in un clima di efficienza e sostenibilità.

Articolo 1.2. - (Contenuti del Documento di Piano).

Il Documento di Piano disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica in coerenza con i piani di livello sovraccomunale e con gli aspetti di tutela ambientale, attenendosi ai criteri evidenziati nel documento di Valutazione Ambientale Strategica.

Con il documento di piano si è provveduto a delineare con chiarezza il quadro conoscitivo e orientativo attraverso indagini attinenti ai diversi sistemi funzionali, alle infrastrutture, alla mobilità ambientalmente sostenibile, alla comprensione del sistema urbano e delle sue fasi di sviluppo, agli approfondimenti sui sistemi ambientali, alla catalogazione dei beni di particolare rilevanza, al recepimento delle indicazioni provenienti dallo specifico studio sismico ed idrogeologico, alla individuazione delle criticità paesaggistico ambientali, al vaglio delle istanze dei cittadini e dei componenti della collettività civile che hanno contribuito attivamente durante agli incontri promossi con la VAS per arrivare alla interpretazione corretta della realtà locale.

Il Documento di Piano si propone di perseguire gli obiettivi sotto elencati per la corretta gestione del territorio, nel rispetto dei principi di partecipazione della popolazione alle scelte strategiche, della attenzione per le esigenze sociali e culturali, della sostenibilità per lo sviluppo e dell'ambiente e infatti con il Documento di Piano si è provveduto a:

- definire lo scenario territoriale condiviso dalla comunità e determinare le politiche di intervento per le varie funzioni;
- verificare la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo;
- dimostrare la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili;

- individuare le strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale, dei processi di sviluppo da governare, degli obiettivi da perseguire anche in ordine alla elevata qualità paesaggistica del territorio comunale.
- determinare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, anche in un'ottica di minimizzazione del consumo di suolo;
- individuare gli ambiti di trasformazione ed i relativi criteri di intervento sia sotto il profilo insediativo sia sotto quello della tutela ambientale
- definire i criteri di perequazione, incentivazione e compensazione
- recepire le previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovraccomunale (Cfr. art. 8, comma 2, lettera f della L.R. 12/2005)

Articolo 1.3. - (Gli Obiettivi del Documento di Piano),

Il Documento di Piano si propone di perseguire gli obiettivi sotto elencati per la corretta gestione del territorio, nel rispetto dei principi di partecipazione della popolazione alle scelte strategiche, e con particolare attenzione per le esigenze sociali, culturali, e di sostenibilità per lo sviluppo e per l'ambiente:

1. Ruolo strategico di Berbenno di Valtellina nel Terziere di appartenenza.

Ci si riferisce al ruolo strategico che può svolgere il comune di Berbenno di Valtellina nei confronti del capoluogo e della Media Valtellina.

- ♦ Ruolo strategico nel contesto territoriale.

2. Valorizzazione ecologica e ambientale del territorio.

Obiettivo nel quale si vuol prendere in considerazione sia la tutela degli ambiti territoriali di rilevanza paesaggistica del versante retico a partire dai vigneti terrazzati fino agli alpeggi di Caldenno e di Vignone, sia la valorizzazione del verde urbano pubblico e privato, sia la tutela dei solchi fluviali, il raccordo con il sistema del verde, la razionalizzazione e contenimento dei prelievi idrici.

- ♦ Valorizzazione dei monumenti naturali e delle emergenze geologiche significative
- ♦ Valorizzazione, tutela e sfruttamento dei terrazzamenti vitati
- ♦ Tutela degli ambiti territoriali di rilevanza paesaggistica
- ♦ Tutela dei solchi fluviali
- ♦ Valorizzazione del verde urbano sia pubblico che privato e raccordo con il sistema del verde
- ♦ Tutela di orti, giardini, broli e micro colture nel paesaggio urbano e lungo i margini urbani
- ♦ Razionalizzazione e contenimento dei prelievi idrici

3. Valorizzazione Paesistica ambientale.

Si considerano il miglioramento della percezione del paese (sky-line) dalle principali infrastrutture e dai punti panoramici significativi, la valorizzazione del sistema boschivo-forestale, il recupero delle aree degradate.

- Miglioramento della percezione del paese (sky-line) dalle principali infrastrutture e dai punti panoramici significativi.
- Valorizzazione, tutela degli alpeggi.
- Valorizzazione, tutela e sfruttamento della fascia boscata;
- Recupero delle aree degradate o relative ad attività dismesse

4. Tutela e valorizzazione del territorio urbanizzato.

Ci si riferisce in particolare al recupero dei nuclei di antica formazione ed alla riqualificazione della morfologia urbana.

- Tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione
- Riqualificazione della morfologia urbana

5. Miglioramento delle funzioni urbane.

L'obiettivo va inteso sia nei termini di aumento della qualità urbana, sia in prospettiva della integrazione di nuove funzioni con quelle residenziali

- Innalzamento qualitativo delle urbanizzazioni.
- Integrazione delle destinazioni d'uso con la funzione residenziale

6. Integrazione del sistema dei servizi e definizione del ruolo delle infrastrutture.

L'obiettivo tende a migliorare i collegamenti con le frazioni, ma anche intende proporre itinerari turistici pedonali o il recupero degli edifici dismessi per nuove funzioni sociali e turistiche.

- Coordinamento delle aree di interesse generale per il soddisfacimento dei bisogni anche delle aree periferiche.
- Completamento delle reti di servizi
- Completamento della rete urbana
- Completamento della rete extra urbana

7. Tutela e sviluppo delle attività economiche.

Con particolare riferimento ad Agricoltura, Artigianato, Terziario e Turismo.

8. Equità di piano e compensazioni.

Con particolare riferimento ai criteri di eguaglianza tra i cittadini, ma anche di incentivazione per chi agisce in modo virtuoso sotto il profilo energetico.

- Riequilibrio degli indici
- Premialità
- Perequazione e compensazione

Le strategie del Documento di Piano, avvallate dal processo di VAS, puntano, insomma, al mantenimento dei caratteri paesaggistico-ambientali e di abitabilità del territorio, alla riorganizzazione della rete di mobilità urbana e intercomunale, al miglioramento dei servizi sia nei centri, sia nelle frazioni, ad ampliare le opportunità per gli abitanti anche mediante la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, economiche del territorio comunale, a recuperare le aree e gli edifici nei centri di antica formazione.

Articolo 1.4. - (Orientamenti dimensionali previsti dal Piano Territoriale Comprensoriale Provinciale).

Il PTCP prevede criteri localizzativi e di dimensionamento che i PGT di norma non devono superare per essere in coerenza con le disposizioni del Piano Sovraordinato (Cfr. anche Articolo 2.2. - (Ambiti di trasformazione).

Residenza

La localizzazione delle nuove previsioni abitative deve essere effettuata sulla base dei seguenti criteri:

- massimo utilizzo del patrimonio edilizio esistente del quale va favorito il recupero nelle sue diverse forme;
- massimo utilizzo delle aree interstiziali, dei vuoti urbani e delle aree anche dismesse collocate all'interno della parte di territorio già urbanizzato;
- contenimento dello sviluppo urbano in prossimità dell'attuale area urbanizzata, evitando di determinare saldature tra nuclei originariamente distinti.
- Il valori di riferimento per il comune di Berbenno di Valtellina prefissati dal PTCP sono:

  - crescita endogena: 6.666 mq di SLP (pari a circa 20.000 mc di volume teorico)
  - crescita esogena 3.333 mq di SLP (pari a circa 10.000 mc di volume teorico)

Industria e artigianato

Si raccomanda di non occupare nuove aree, ma di prevede espansioni in prossimità delle aree già con tale destinazione, evitando di occupare aree terrazzate, conoidi di deiezione , aree agricole di pregio o solchi fluviali.

Gli ampliamenti massimi consentiti sono dell'ordine del 20% massimo dell'esistente.

Attività alberghiere

Il PTCP non impone particolari limitazioni quantitative alla localizzazione di nuove strutture ricettive , purché si realizzino alberghi rispondenti ai requisiti di cui all'art. 22 della l.r.16.7.2007, n.15, ed a condizione che:

- sia garantita giuridicamente per almeno venti anni la stabilità della destinazione alberghiera originaria;
- vengano rispettati criteri di buon inserimento paesistico paesaggistico.

Insediamenti commerciali

Non sono ammessi nel comune (con meno di 10.000 abitanti) insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore ai 1500 mq.

Tali nuove superfici di vendita, in ogni caso, devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- Non siano ubicate nelle aree agricole di fondovalle, nei varchi inedificabili, nei conoidi, nelle aree di naturalità fluviale.
- Non comportino un consumo di suolo attualmente a conduzione agraria o comunque prevalentemente interessato da vegetazione.
- Non siano collocate lungo arterie viarie, esistenti ed in progetto, di grande scorrimento urbano ed extraurbano o siano collocate in prossimità di nodi di traffico significativi e privi sia di collegamenti adeguati, per capacità di smaltimento dei flussi di traffico, sia di opere di mitigazione ambientale e paesistica.

Commercio e pubblici esercizi nei centri abitati di dimensione minore

Al fine di agevolare il mantenimento del tessuto commerciale preesistente e di garantire una presenza diffusa del servizio commerciale nei centri abitati di minore dimensione, nelle frazioni e nei nuclei rurali con popolazione residente inferiore a 500 abitanti è consentito il rilascio di licenze commerciali promiscue per i diversi settori merceologici e per attività di pubblico esercizio.

Edificabilità in ambiti agricoli

Il PTCP per quanto attiene agli ambiti riservati all'agricoltura, prevede che l'edificabilità possa avvenire disponendo almeno di 5.000 mq, anche accorpando aree reperibili in una fascia altimetrica compresa tra ± 150 rispetto al lotto di concentrazione volumetrica fisicamente edificabile; nel caso delle strutture zootecniche occorre anche rispettare una distanza dalle zone residenziali non inferiore ai 100 metri.

Il PGT recepisce tali indicazioni, precisando però che la presenza di situazione particolari, determinate dalle caratteristiche del contesto, verranno precisate nel Piano delle Regole in conformità a quanto previsto dalle NtA del PTCP (art. 48 in particolare).

Articolo 1.5. - (Componente geologica, idrogeologica e sismica)

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale. descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico del territorio comunale, le cui norme e prescrizioni si intendono recepite dal presente Documento di Piano e devono essere integrate nel Piano delle Regole.

Articolo 1.6. - (Valenza Paesaggistica del Documento di Piano).

Il Documento di Piano individua con appositi elaborati grafici (Cfr. Tavv.4.4.3 - Analisi delle componenti costitutive del paesaggio, 5.1.2.A - Percorso di definizione delle classi di sensibilità Ambientale ed Ecologica, 5.1.2.B - Analisi delle sensibilità Ambientale e Paesaggistico-Ambientale, 5.1.2.c - Classi di sensibilità paesaggistica, 5.1.2.D - Analisi degli elementi percettivi del paesaggio) i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio, approfondendo alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e dal PTCP.

A seguito del riconoscimento della valenza paesaggistica del piano, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" (Cfr. art. 6 della Normativa del PPR, parte integrante del PTR) quale atto a maggior definizione le cui disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati.

Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti a questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP e del PTR ed hanno valore prescrittivo.

In ragione di questo fatto saranno ripresi nel Piano delle Regole ed affiancati da specifica normativa.

Articolo 1.7. - (Prescrizioni generali per i Piani Attuativi e per i programmi integrati di intervento).

L'ordinamento Nazionale e Regionale stabilisce gli strumenti con cui si attuano le previsioni del Piano di Governo del Territorio; negli ambiti all'interno del territorio consolidato o nelle aree di trasformazione in cui il Documento di Piano prevede il ricorso al Programma integrato d'intervento, (ovvero dove si sia ravvisata l'esigenza di riqualificare il territorio urbanistico, edilizio ed ambientale), si applicano le disposizioni previste dal Titolo VI, Capo I°, art. 87 e seguenti della LR 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni.

Tutti gli strumenti di attuazione devono comunque sempre essere accompagnati dagli studi di impatto paesaggistico redatto nelle forme previste dalla vigenti norme di legge ed essere in grado di determinare l'incidenza paesistica degli interventi previsti dal piano, siano essi pubblici che privati.

La valutazione finale di tutti gli ambiti soggetti a Piano Attuativo dovrà essere sottoposta al parere obbligatorio e vincolante della commissione per il paesaggio.

La documentazione di progetto deve sempre essere integrata da elaborati in grado di garantire ed illustrare:

- le caratteristiche architettoniche dei fabbricati previsti e la loro contestualizzazione con presenze architettoniche rilevanti o tipologicamente significative;
- la dotazione adeguata di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e dei servizi di parcheggio;
- l'accessibilità veicolare, separata da quella pedonale;
- il progetto di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza
- la compatibilità acustica degli interventi
- il piano di bonifica, in caso di interventi su aree produttive dismesse.
- la valutazione dell'impatto sul paesaggio rapportata agli elementi costitutivi e dalla sensibilità paesaggistica (Cfr. Tavole indagine 4.4.xx e 5.1.xx)

Il Documento di Piano, attraverso le presenti disposizioni ed i suoi elaborati grafici, stabilisce gli orientamenti di diverso livello che si distinguono in prescrizioni, criteri e indirizzi.

Le **Prescrizioni** sono disposizioni vincolanti, ovvero delle prescrizioni le cui modifiche comportano una variante al Documento di Piano. Esse riguardano:

- la modifica della capacità insediativa o edificatoria di un ambito di trasformazione;
- la modifica di definizioni attinenti alle destinazioni d'uso, oppure a parametri e/o indici urbanistico-edilizi, che sono contenuti nell'Allegato A, parte integrante sia del Piano dei Servizi, sia del Piano delle Regole.

I **Criteri** invece sono disposizioni aperte a scelte dell'Amministrazione comunale nella fase applicativa e riguardano:

- le modalità di attribuzione di premialità, incentivi, compensazioni e perequazioni;
- le modalità di frazionamento e perfezionamento degli ambiti di trasformazione di cui alla Sezione 2.2.4. - (Modalità di intervento)

Gli **Indirizzi** sono invece suggerimenti atti ad individuare obiettivi che possono essere conseguiti mediante altri strumenti di pianificazione generale o attuativa senza definirne però rigidamente le modalità per il loro conseguimento, come:

- le indicazioni planivolumetriche, quando previste, di piani e comparti;
- le indicazioni per redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

TITOLO 2. - (Modalità di attuazione del Documento di Piano)

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli.
Le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, solo attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole oppure dei piani attuativi.
Di questi ultimi, tra quelli individuati dal Documento di Piano, acquistano efficacia solo quelli di cui si sia pervenuti alla approvazione definitiva con sottoscrizione di tutti i documenti approvati, convenzione inclusa.

Articolo 2.1. - (Riferimento alla Normativa di Base)

Costituisce parte integrante delle presenti disposizioni e criteri generali l'elaborato DN.02 "Normativa di base con indici, parametri, destinazioni d'uso, definizioni ricorrenti nei tre Atti del PGT - Allegato A", che raccoglie definizioni ricorrenti che attengono ad indici, parametri urbanistici e destinazioni d'suo, tutte utilizzate nei tre documenti che costituiscono il PGT, Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Articolo 2.2. - (Ambiti di trasformazione)

La aree di trasformazione sono individuate con un perimetro grafico ed un contrassegno numerico che rinvia al database del GIS e ad una scheda esplicativa con le indicazioni più significative che essendo sostanzialmente di tre tipi possono essere così differenziate:

1. Prescrizioni puntuali che si riferiscono a localizzazioni specifiche per tipologia e dimensioni previste dal Documento di Piano; esse rivestono rilevanza strategica in ordine al raggiungimento degli obiettivi e pertanto non possono essere modificate senza una variante del Documento di Piano.
2. Disposizioni con funzione di orientamento generale in ordine agli adattamenti ed alle integrazioni che possono suggerire anche valutazioni alternative e più vantaggiose per la collettività: esse svolgono funzione di direttiva tesa ad una più efficace azione di piano.
3. Criteri di indirizzo, volti agli obiettivi che dovranno essere approfonditi e dettagliatamente specificati nella fase di elaborazione del P.A.

Le previsioni del Documento di Piano non producono effetti sul regime giuridico dei suoli ed hanno validità quinquennale.

Le previsioni relative ad aree private acquistano però efficacia sotto il profilo del consolidamento di diritti privati con la redazione ed approvazione in termini di legge degli strumenti Attuativi, oppure attraverso le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole.

Il Documento di Piano è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale in conformità a quanto previsto dall'art. 4, comma 2, L.R. 12/2005.

Sezione 2.2.1. - (Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche a prevalente destinazione residenziale).

Nel presente documento di Piano si prevedono diversi ambiti di trasformazione che consentono ampio spettro di intervento per quei proprietari, lottizzanti od operatori che realmente sono interessati alla edificazione; le dimensioni delle aree di trasformazione sono decisamente superiori ai fabbisogni reali della popolazione residente e turistica, ragione per cui viene stabilita la **quota edificatoria** del quinquennio di validità del Documento di Piano.

Tale dimensione, redatta in base ai criteri definiti in relazione, tengono conto anche delle istanze dei cittadini e degli operatori economici.

Negli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale sono previsti i seguenti indici di riferimento:

UTp = Indice di Utilizzazione territoriale di pertinenza = 0,34 mq/mq

UT = Indice di utilizzazione fondiario massimo di ciascun ambito = 0,50 mq/mq

SLPc = Superficie Lorda di Pavimento da riservare agli interventi del Comune per le compensazioni di edilizia residenziale (es. recupero nuclei antichi, fondo banca dei volumi ecc.)

Cessione minima al Comune per servizi pubblici e di interesse pubblico = 20% ST

L'elaborato DN.03 – schede tecnico-orientative per l'attuazione degli ambiti di trasformazione riporta le tabelle di dettaglio con gli ambiti di trasformazione a prevalente destinazione residenziale con indicazioni inerenti parametri ed indici a cui attenersi.

PROMEMORIA: Indicazioni dimensionali del Piano Territoriale Provinciale (Cfr. art. 61 Nta)

"Si considerano di interesse sovra comunale le previsioni insediative che prevedono la crescita rispetto allo strumento urbanistico vigente, espressa in termini volumetrici e valutata in mc vuoto per pieno per la domanda endogena ed esogena, determinata come segue:

Tipologie comuni	Crescita endogena	Crescita esogena
Comuni fino a 1000 abitanti	Mc 10.000	Mc 5.000
Comuni fino a 3000 abitanti	Mc 15.000	Mc 7.500
Comuni sopra 3000 abitanti	Mc 20.000	Mc 10.000
Comuni capo Mandamento	Mc 40.000	Mc 20.000

Le quantità riportate nella tabella riguardano gli ambiti di trasformazione collocati sia all'interno che all'esterno del tessuto urbano consolidato.

La provincia, in applicazione ai contenuti dei commi 1 e 2 dell'art. 15 l.r. 12/2005, valuta la capacità insediativa sovracomunale prevista dai PGT, in sede di Valutazione di compatibilità, verificando in particolare l'applicazione degli indirizzi contenuti nelle presenti norme".

L'allegato B (elaborato DN.03) alle presenti Disposizioni del Documento di Piano contiene, per ciascun ambito di trasformazione una scheda con indicazioni attinenti al miglior inserimento nell'ambiente ed alle priorità di pubblico interesse (Cfr. anche Piano dei Servizi)

Sezione 2.2.2. - (Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva).

Comprende tre ambiti tra loro molto differenziati per caratteristiche e modalità di intervento, come indicato nelle schede relative a ciascuno di essi e raccolte nell'allegato B (elaborato DN.03) alle presenti disposizioni del Documento di Piano.

Ambito N° 1 - P.I.P - Piano per Insediamenti Produttivi

Con la precisa finalità di incentivare le iniziative dell'artigianato produttivo di giovani imprenditori, singoli o associati, che non sono in grado di avviare una attività produttiva indipendente, in quanto non dispongono di aree idonea e attrezzate di proprietà per realizzare le strutture d'impresa, il Comune promuove un Piano per Insediamenti Produttivi nell'area di trasformazione indicata dalla tavola 7.2.2 del Documento di Piano.

Il PIP avrà valore ed efficacia di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della legge urbanistica n° 1150 del 17/8/1942 e verrà realizzato per iniziativa comunale (a garanzia della creazione delle attrezzature sociali di servizio all'attività produttiva) in conformità a quanto disposto dall'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971 n° 865, dalla legge urbanistica della Regione Lombardia n° 12 del 11 marzo 2005 ed in conformità alle previsioni del PTCP della provincia di Sondrio.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dal Comune, sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità delle previsioni del Piano stesso.

I costi relativi alle realizzazione delle opere di cui al presente articolo saranno a carico degli assegnatari.

La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ragione della loro superficie fondiaria.

I parametri di riferimento sono i seguenti:

Area minima riservata alla realizzazione di infrastrutture e sevizi 30% ST

RC= 40% per ciascun lotto individuato in fase di pianificazione esecutiva

He = 10,50 m misurata al termine dell'elemento verticale in vista. L'altezza massima può essere superata per ragioni di carattere funzionale e tecnologico (montacarichi, torri di raffreddamento, sili ecc.) per porzioni limitate della costruzione e previa valutazione ambientale da parte della apposita commissione.

SV = Ogni lotto assegnato (costituito anche da più unità di intervento) dovrà essere dotato di superficie a verde piantumato pari almeno al 10% della superficie libera (non coperta da costruzioni); lungo i confini con le aree pubbliche si dovrà prevedere una cortina vegetale costituita da specie autoctone, ai fini della mitigazione dell'impatto, con alberature ad alto fusto nella misura di n. 1 pianta ogni 10 metri lineari, intercalati da essenze arbustive.

Altri parametri e distanze saranno definiti dalle NtA del PIP

Destinazioni d'uso non ammesse: attività commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, attività turistico ricettive, attività agricole e allevamenti, depositi a cielo aperto, concessionarie auto e similari.

Destinazioni compatibili: residenza unicamente ad uso del custode o del titolare dell'azienda, attività amministrativa dell'azienda, attività commerciale ed espositiva limitata ai prodotti di propria produzione.

Documentazione minima a corredo del PIP:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- Documentazione fotografica
- Relazione di valutazione ambientale
- Relazione di fattibilità geologica, tecnica e idrogeologica
- Relazione economica
- Bozza di convenzione con eventuale leasing
- Tavole relative allo stato di fatto
- Tavole di progetto con planimetria generale e sezioni tipo

Ambiti N° 2 e 3 – Area artigianale commerciale esistente di riqualificazione paesaggistica

Ricomprende alcune attività che si sono storicamente insediate fuori dell'area artigianale ad est dell'abitato di San Pietro.

Il PGT si prefigge di riconoscere loro una zona a destinazione produttiva consentendo anche modesti ampliamenti; ciò deve però comportare una significativa ed organica riorganizzazione e riqualificazione dei manufatti e degli spazi esterni (l'area è estremamente esposta sia rispetto agli insediamenti di versante sia rispetto alle principali infrastrutture

viabilistiche).Contestualmente si ritiene consentire l'edificazione di nuove volumetrie per costituire un ambito a prevalente vocazione commerciale per l'ATR 2 e produttiva per l'ATR 3.

Sezione 2.2.3. - (Avvio delle procedure di trasformazione)

1. All'inizio di ciascun anno di durata del Documento di Piano e prima della attivazione di qualsiasi ambito di trasformazione, l'Amministrazione Comunale comunica con pubblico avviso (Cfr. Allegato 1 in appendice) alle presenti disposizioni agli operatori l'entità della quota annuale di edificabilità di trasformazione promossa dall'amministrazione comunale a seguito della approvazione del Bilancio, indicando anche le priorità programmate, per l'anno a venire, in termini di servizi e di edilizia pubblica, in modo da poter svolgere con competenza:1. il ruolo di programmazione nella trasformazione della città e delle frazioni;
2. l'innesco di una vera "competitività" tra i potenziali operatori e/o lottizzanti;
3. la scelta oculata delle priorità in funzione della realizzazione di opere per servizi pubblici, di interesse pubblico e di tutela ambientale;
4. la promozione delle proposte finalizzate ad incentivare sia il contenimento energetico sia uso di fonti alternative, secondo gli obiettivi assunti e condivisi dal Documento di Piano.

Le istanze pervenute dai privati, a seguito dell'avviso di cui sopra, saranno attentamente vagliate dal Comune ed eventualmente accolte con le precisazioni necessarie per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di aree pubbliche e di uso pubblico in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

L'Amministrazione comunale si riserva in ogni caso la possibilità di procedere direttamente alla redazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento di iniziativa pubblica sull'area oggetto dell'istanza, dandone comunicazione al richiedente entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

Sezione 2.2.4. - (Modalità di intervento)

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani di iniziativa pubblica o privata.

In quest'ultimo caso gli operatori privati, a seguito di specifico avviso del comune, dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le Superfici Lorde di Pavimento che intendono realizzare in relazione all'elaborato DN.03 - Allegato B alle tabelle di cui all'Articolo 2.2. - (Ambiti di trasformazione).

Nel caso di ambiti di trasformazione relativi ad attività commerciali, produttive o annonarie, i parametri di riferimento sono Rapporto di copertura e Altezza massima.

Con l'istanza di cui sopra si attiva la fase preliminare di negoziazione necessaria per valutare la "virtuosità" della proposta (Cfr. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e l'allegato B dell'elaborato DN.03 che assegna "punteggi" e premialità agli ambiti di trasformazione).

Nel caso in cui il comune avesse l'opportunità di portare avanti i propri programmi e raggiungere obiettivi prefissati ricorrendo alla suddivisione di un Piano Attuativo in due o più parti, magari anche con la rettifica della perimetrazione del comparto, è consentito procedere a condizione:

1. che la scheda di cui all'allegato B (DN.03) delle presenti disposizioni non ne precluda esplicitamente la possibilità per motivi non solo di uniformità urbanistica, ma anche di unitarietà paesaggistica e omogeneità ambientale;
2. che gli operatori provvedano, nelle forme previste dalle presenti disposizioni, alla cessione sia delle quote di edificabilità, sia delle aree per viabilità, servizi, parcheggi, opere di urbanizzazione e relativi allacciamenti;
3. che sia garantita la compatibilità ambientale e assicurata anche una maggior funzionalità urbanistica, specialmente se si accompagna alla semplificazione procedurale, al rapido e agevole accordo tra proprietari, alla anticipazione dei servizi previsti nel comparto;
4. che le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo abbiano il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito; in particolare gli spazi per strade e servizi possano mantenere la loro integrità per poter essere successivamente completati;
5. che la conformazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non pregiudichi l'attuazione della restante parte dell'ambito (in linea indicativa si presuppongono unità di intervento non inferiore ai 5.000 mq per le aree residenziali ed ai 10.000 mq per gli quelli produttivi); le porzioni residuali devono essere comunque di forma e dimensioni tali da non pregiudicare la possibilità di intervento, verifica che deve essere preventivamente formalizzata nello studio di inquadramento generale di cui al punto 8.
6. che il progetto planivolumetrico del comparto di piano attuativo non comprometta la realizzabilità degli schemi previsti dalla scheda di cui all'Allegato B (DN.03) alle presenti disposizioni, relativa al Piano Attuativo oggetto dell'attenzione degli operatori interessati;
7. che siano garantiti i diritti di terzi, meglio se attestati dalla sottoscrizione di una mappa di inquadramento generale da parte dei proprietari, nella quale si definisca con chiarezza il ruolo svolto dalla parte interessata dall'intervento ed il destino delle parti altre o residuali.

8 A norma dell'art. 12 comma 4 della LR 12/05 *"Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla*

presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura."

9 Qualora la scheda di ciascun ATR (Cfr. Allegato B DN.03) non ne faccia esplicito divieto, il perimetro degli ambiti di trasformazione può essere rettificato o modificato senza che ciò comporti variante urbanistica al fine di tenere conto delle disponibilità catastali dei lottizzanti, ma ciò non deve alterare la consistenza degli interventi in termini di capacità insediativa, e la superficie territoriale non può essere alterata in misura superiore al 10%.

Per quanto attiene alla convenzione che deve accompagnare tutti i piani attuativi, si rinvia ai disposti dell'art. 46 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sezione 2.2.5. - (Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione)

La presenza di edifici esistenti all'interno egli ambiti di trasformazione, in pendenza di attuazione degli interventi di trasformazione previsti per ciascun comparto, sono assentiti con titolo abilitativo semplice solamente ove consistano nella manutenzione straordinaria di un singolo fabbricato, non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nella scheda prevista per il comparto in oggetto.

Articolo 2.3. - (Interventi diretti convenzionati).

Aree microsome di frangia, tecnicamente esterne al territorio urbano consolidato, di dimensione poco rilevante, ma di peso che si può ritenere strategico per la realizzazione dei servizi periferici, sono di fatto aree di trasformazione per le quali si propone eccezionalmente la possibilità di attivare un intervento edilizio diretto purché sottoposto a convenzione.

L'intervento edilizio diretto convenzionato si configura come strumento di attuazione del PGT finalizzato a garantire la partecipazione diretta del soggetto attuatore degli interventi edilizi all'urbanizzazione del territorio.

I comparti di intervento delle aree microsome sono perimetrati sulle tavole del Documento di Piano analogamente alle aree di trasformazione, sono accompagnati da una scheda con l'individuazione di massima della zona di concentrazione volumetrica rispetto all'area di cessione, partecipano delle quote di edificabilità annualmente programmate dall'Amministrazione comunale, diventano conformative solo con l'approvazione del progetto esecutivo del comparto e con la sottoscrizione della convenzione.

Il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento diretto convenzionato deve essere pertanto preceduto:

- dalla approvazione del progetto esecutivo delle opere da realizzare, infrastrutture e urbanizzazioni incluse, in conformità alle prescrizioni qualitative e quantitative della scheda relativa; Criteri analoghi sono previsti anche per i PA all'interno del tessuto urbano consolidato. Resta inteso che in ogni piano attuativo, sia relativo ad ambiti appartenenti al territorio consolidato, sia a comparti di trasformazione esterni, devono essere sempre a carico dei lottizzanti le aree di urbanizzazione primaria, parcheggi inclusi (cfr. art 44 LR 12/05), nella misura prevista dal piano dei servizi e comunque entro in misura non inferiore al 35% della ST, come previsto dal previgente PRG; mentre è consentita la monetizzazione per eventuali quote al di sopra di tale percentuale.

Le aree cedute al Comune per la realizzazione delle opere strategiche, qualora non ne venga richiesta la monetizzazione da parte dello stesso per opere esterne al comparto interessato, devono avere caratteristiche tali da risultare compatibili con il disegno previsto per l'opera pubblica. In genere non è consentita la cessione di porzioni residuali anche se l'area complessiva raggiunge i minimi richiesti dalla scheda pertinente a ciascun Piano Attuativo.

Sulle aree riservate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, gli interventi sono stabiliti nel Piano dei Servizi e l'entità dell'eventuale edificazione non sottrae SLP al comparto che si fa carico della cessione.

L'acquisizione della capacità edificatoria da parte degli operatori può avvenire, oltre che con i comportamenti virtuosi previsti dai meccanismi premiali, anche dall'acquisizione di SLP da altri operatori o direttamente dal Comune, tenendo presente che per ragioni di economia dei suoli, occorre raggiungere per ciascun intervento il minimo stabilito per ciascuna area e mai superare il massimo di validità del permesso di costruire previsto per la medesima.

- dalla approvazione dello schema di convenzione da parte della Giunta Comunale;
- dalla stipula della convenzione in forma di atto pubblico da trascrivere, a cura e spese del Concessionario, nei Registri Immobiliari.

Il contenuto della Convenzione è rapportato alla tipologia dell'intervento da attuare e deve contenere gli elementi essenziali della convenzione di cui all'articolo art. 46 della LR 12/2005, con riferimento in particolare agli obblighi di cessione delle aree riservate ai servizi pubblici e di uso pubblico e per l'esecuzione delle urbanizzazioni, che devono essere realizzate contestualmente alla esecuzione degli interventi e comunque entro il termine massimo di validità del permesso di costruire.

TITOLO 3. - (Trasposizione della capacità edificatoria).

Le disposizioni del presente titolo riguardano il territorio consolidato e, seppure con indici e modalità differenziate, anche gli ambiti di trasformazione, per cui si distinguono:

1) le aree riservate alla realizzazione di infrastrutture per la viabilità e/o servizi pubblici o di interesse generale;
2) la aree di trasformazione assoggettate a pianificazione attuativa;
3) le aree microsome d'intervento diretto che comprendono:
   a) i lotti liberi inclusi nel territorio consolidato, mai edificati e comunque non già asserviti alla edificazione esistente o ad altre funzioni specifiche o di servizio;
   b) le "aree di frangia", cioè quelle marginali al territorio consolidato che di fatto risultano inglobate nel suo perimetro per continuità urbanistica e ambientale e per dotazione di urbanizzazione primaria
   c) le piccole aree riservate dal precedente PRG ai numerosi standard mai realizzati dei quali non si prevede la conferma nel Piano dei Servizi.

La trasposizione di edificabilità nell'ambito del PGT può avvenire con criteri di perequazione e di compensazione; sono inoltre previste possibilità premiali per comportamenti virtuosi nella realizzazione dei Piani Attuativi (Cfr. **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e l'allegato B dell'elaborato DN.03 che assegna "punteggi" e premialità agli ambiti di trasformazione).

Sezione 3.1. - (La perequazione di comparto)

Si applica agli ambiti di trasformazione, dove un indice territoriale univoco garantisce l'equa distribuzione dei diritti edificatori all'interno dello stesso comparto; l'edificabilità prevista dovrà essere realizzata all'interno del comparto stesso in aree di concentrazione volumetrica definite in fase di pianificazione esecutiva, compatibilmente con i servizi da realizzare. Infatti a ciascun ambito viene attribuito il compito di concorrere anche alla realizzazione degli obiettivi strategici di Piano, oltre, ovviamente, al completamento delle urbanizzazioni direttamente indotte dalla edificabilità prevista in conformità a quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigenti. Una scheda relativa a ciascun comparto stabilisce indicazioni prescrittive, i criteri di equità (raggiungibili anche con il ricorso alla monetizzazione mirata), quindi fornisce indicazioni orientative e di indirizzo.

La perequazione si applica ricorrendo a due indici di utilizzazione territoriale, uno, definito di pertinenza territoriale, corrisponde alla aspettativa di edificabilità di riferimento nel contesto

dell'ambito considerato; l'altro quello territoriale massimo ammissibile, rappresenta invece il valore massimo raggiungibile mediante meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

UTp (mq/ha) = Indice di utilizzazione territoriale di pertinenza.

Esprime la superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (in via ordinaria) (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare), per ogni unità di superficie territoriale ST del comparto.

UT (mq/ha) - Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda di pavimento (SLP) realizzabile (tenendo però conto anche di quella relativa agli edifici esistenti da conservare) per ogni unità di superficie territoriale (ST) del comparto, raggiungibile solo attraverso meccanismi perequativi, compensativi o premiali.

Riqualificazione delle aree di degrado

Nelle aree di degrado il Comune ha la facoltà di incentivare la razionalizzazione degli interventi mediante l'attribuzione di un diritto edificatorio scambiabile, utilizzando il criterio della perequazione diffusa per scopi paesaggistici, oltre a quella sopra esposta che si riferisce al sistema delle infrastrutturazioni.

Sezione 3.2. - (La perequazione diffusa)

Il meccanismo utilizzato per cercare di ottenere un miglior livello di equità è quello della perequazione e compensazione già delineato nel Documento di Piano:

1. tutte le aree **all'interno del tessuto urbano consolidato**[1], che non siano già di proprietà pubblica o già asservite all'uso pubblico o già convenzionate per lo svolgimento di un servizio, dispongono dello stesso indice di utilizzazione territoriale.
2. tutti i lotti liberi che dispongono di diritti di edificabilità, contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo, provvedono alla cessione, generalmente "virtuale", del 20% dell'area, **parametro di riferimento** sul quale si attestano i criteri di equità diffusa per la realizzazione dei servizi di base, come definiti nel Piano dei Servizi, e indispensabili per la realizzazione della città pubblica.

   Salvo indicazioni specifiche contemplate dal Piano dei Servizi o da progetti di dettaglio, in luogo della cessione è prevista la monetizzazione, il cui importo di "riscatto" è pertanto legato esclusivamente al valore delle aree in relazione alla potenziale edificabilità diffusa.

[1] Esclusi i nuclei di antica formazione

3. Nel caso in cui, invece, la cessione dell'area, per esigenze di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi, viene acquisita dal Comune, è compensata con gli stessi parametri di riferimento o con i meccanismi di premialità stabiliti dal Piano delle Regole.

Ogni ambito del tessuto urbano consolidato (nuclei di antica formazione esclusi) ha pertanto lo stesso indice Ut_p di pertinenza (gratuito), un indice $Ut_{_min}$ che deve essere realizzato sul lotto e diversi (da zona a zona) valori $Ut_{_max}$ raggiungibili con comportamenti virtuosi o con scambi di edificabilità tra soggetti privati o semplicemente mediante acquisizione monetaria dei "volumi" presso il Comune che utilizzerà tali proventi esclusivamente per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse generale, come indicato da obiettivi ed azioni del Documento di Piano e puntualizzati nel Piano dei Servizi.

Presso il Comune, pertanto, è istituito un database definito "Registro delle cessioni dei diritti edificatori", aggiornato e reso pubblico a norma dell'art. 11 punto 4 della LR. 12(2005.

Il rispetto degli indici di utilizzazione minimi e massimi previsti per determinare la SLP di ciascun ambito in relazione alle proprie caratteristiche, è obbligatorio, il primo ($Ut_{_min}$) per conseguire una edificabilità sufficientemente compatta per evitare sprechi di suolo, mentre l'indice massimo (UT o $Ut_{_max}$)rappresenta, sempre per ciascuna zona, il massimo carico sostenibile da ambiente e paesaggio[2], raggiungibile sia con gli incrementi di SLP esplicitati nella specifica tabella oppure previsti dalla legislazione vigente. I valori massimi, puntualmente definiti per ciascun ambito in relazione alle caratteristiche paesaggistiche dei luoghi ed alle valutazioni di sostenibilità ambientale, non sono comunque mai derogabili.

L'applicazione degli indici e dei parametri urbanistico edilizi deve inoltre risultare sempre conforme anche alle eventuali disposizioni più restrittive attinenti alla presenza puntuale di vincoli specifici o di elementi sensibili nel paesaggio che potrebbero limitarne ulteriormente l'edificabilità come specificato dalla normativa paesaggistica prevista dal Piano delle Regole.

Cessioni di area per la realizzazione di servizi all'esterno del tessuto urbano consolidato e dagli ambiti di trasformazione sono determinati dall'indice di utilizzazione riportato su ciascuna scheda del Piano dei Servizi che viene stilata tenendo conto dei criteri di forma, di dimensioni e ubicazione dell'area stessa.

In tale situazione è previsto che per ogni cessione di area per servizi e/o infrastrutture cedute, l'80% della SLP indotta spetta di diritto al cedente ed il 20% al Comune al fine di consentire all'Amministrazione Comunale un'azione efficace di programmazione rispetto ai propri obiettivi di Piano.

Per il resto l' entità di SLP indotta da tale cessione è commerciabile e trasferibile ad altri ambiti residenziali del territorio consolidato (aree di trasformazione escluse)

---

[2] Anche gli incrementi "una Tantum" previsti o proposti dalle normative statali sono da intendersi riferiti esclusivamente agli Indici di pertinenza, mai a quelli massimi che rappresentano il massimo carico ambientale sostenibile dalla zona, motivo per cui sono inderogabili.

Sezione 3.3. - (La Compensazione)

Nell'ambito dei nuclei di antica formazione si trovano edifici fatiscenti, spesso con aggetti e coperture pericolanti, a volte addirittura con strutture in tale precario equilibrio da costituire pericolo per la incolumità delle persone.

Causa di degrado è quasi sempre attribuibile all'esasperato frazionamento delle proprietà di tali immobili, per cui diventa molto improbabile la convocazione assembleare di tutti i proprietari, spesso residenti altrove, per raggiungere un accordo tra persone poco propense ad effettuare interventi onerosi su edifici da tempo in stato di abbandono.

Si verificano condizioni per cui anche chi si fosse determinato a liberarsi della propria quota di proprietà non trova acquirenti disposti ad assumersene il carico: in altre parole non sono commerciabili e probabilmente neanche restaurabili senza drastici interventi d'ufficio.

Ai fini del risanamento urbanistico e ambientale di tali ambiti e di alcuni edifici ivi collocati, soprattutto in presenza di elevato numero di proprietari, il comune corrisponde ad ogni proprietario che cede la quota di proprietà, un "bonus volumetrico" commerciabile oppure utilizzabile anche in ambiti diversi del comune.

Il Comune, acquisita finalmente la proprietà di un comparto significativo dell'ambito degradato, potrà procedere ad un studio di recupero o, se del caso, ad un programma di demolizioni sulla base di uno studio dettagliato, la cui finalità è di rivitalizzare ed attrezzare con funzionali servizi anche i nuclei "vecchi", ma significativi del territorio comunale e per di più perseguire l'obiettivo di limitare lo spreco di territorio.

Sempre in linea di coerenza con le finalità di riqualificazione paesistica, urbanistica e ambientale perseguite dal PGT, commisurato alle caratteristiche della cessione al comune, è consentita la demolizione e ricostruzione

Programmando una ricognizione delle disponibilità, il Comune valuta la disponibilità potenziale degli immobili acquisibili e le modalità d'intervento nel rispetto disposizioni previste per il Nucleo di Antica formazione, attingendo ai finanziamenti regionali, ma anche europei, per la valorizzazione di tali ambiti.

Sezione 3.4. - (Premialità e Incentivi).

La quota di incentivi prevista dal Documento di Piano per il quinquennio è articolata in modo tale per cui non vengano mai superate le previsioni massime di SLP con destinazione residenziale prevista dal DdP..

Le assegnazioni avverranno previa attenta valutazione ad assegnazione di un punteggio da parte dell'Amministrazione comunale alle sulla scorta delle iniziative degli che imprenditori (o

lottizzanti) che avanzano proposte, privilegiando quelle ritenute più interessanti, vantaggiose e conformi agli obiettivi di Piano.

Gli ambiti di trasformazione che non vengono attuati nel quinquennio decadono automaticamente e possono essere riproposti solo in coerenza con i nuovi obiettivi del Documento di Piano ed in coerenza con le evidenze del monitoraggio.

A prescindere dalle caratteristiche definite dalle schede di comparto per gli ambiti di trasformazione, sono previsti incentivi netti "una tantum" che premiano comportamenti nella qualità delle trasformazioni urbane, come stabilito nella tabella di pagina 4 dell'elaborato DN.03 – schede tecnico orientative per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

TITOLO 4. - (Gestione e monitoraggio)

Articolo 4.1. - (Indicazioni per i piani attuativi vigenti).

I Piani attuativi già approvati e operativi (quelli per cui è già stata sottoscritta la Convenzione da parte degli operatori e da parte del Comune) non subiscono ovviamente forme di retroattività, per cui, salvo decadenza per mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione o delle prescrizioni previste in convenzione[3], continuano a fare riferimento alle definizioni, alle prescrizioni, agli indici e ai rapporti stabiliti dalla normativa previgente.

Analogamente eventuali varianti che non dovessero incidere sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso, effettuate le verifiche di VAS previste per legge, potranno fare riferimento ai parametri della normativa di PRG previgente.

Articolo 4.2. - (Indirizzi per il Piano dei Servizi).

Il Piano dei Servizi verifica la dotazione complessiva dei servizi pubblici, conferma le aree per i servizi strategici definiti dal Documento di Piano, la scaletta delle priorità redatta secondo le esigenze di fattibilità rapida ed efficiente.

Per ciascuna di tali aree con le necessarie variazioni di localizzazione ed estensione, vengono definiti i parametri di perequazione al fine di assicurare la dotazione minima (18 mq/ab) per servizi, anche con l'eventuale coinvolgimento dei privati.

Vengono puntualmente definite dal Piano dei servizi anche le strutture lineari (strade, piste ciclabili, sentieristica, corsi d'acqua e canali, interventi nel sottosuolo ecc.); lo stesso provvede alla verifica del sistema della viabilità e dei parcheggi, definisce con minor dettaglio il sistema del verde, integrando e collegando gli spazi attrezzati con le aree di elevato valore ecologico, solchi fluviali, sentieristica ed anche le aree riservate alla produzione agricola.

Verificata la rispondenza o meno dei servizi alle esigenze degli utenti, il Piano dei Servizi dispone le migliorie necessarie per quelli già esistenti e provvede anche alla eventuale loro integrazione con nuove localizzazioni oppure ad una diversa localizzazione sul territorio comunale, purché sempre negli ambiti consentiti dal Documento di Piano e con i criteri di massima economia nel consumo di suolo.

---

[3] Si rammenta che il termine massimo entro cui devono essere realizzate le urbanizzazione e delle opere previste in convenzione è di 10 anni, mentre non sono previste scadenze di legge per la costruzione degli edifici sui singoli lotti privati, una volta urbanizzata l'area. Le normative vigenti escludono pertanto una dilazione dei termini oltre i 10 anni, non una contrazione, che è anzi auspicabile nel caso di Pian attuativi di modeste dimensioni. Naturalmente tale eventualità deve essere prevista nella Convenzione sottoscritta tra le parti.

Compete al Piano dei Sevizi anche la localizzazione degli impianti di distribuzione dei carburanti per auto trazione, i criteri per la realizzazione di quelli nuovi o per lo spostamento di quelli esistenti.

L'acquisizione di nuove aree per i nuovi servizi deve avvenire in via prioritaria con i meccanismi della perequazione; quando ciò non fosse possibile si ricorre all'istituto dell'esproprio per pubblica utilità.

Articolo 4.3. - (Indirizzi per il Piano delle Regole).

Il Piano delle Regole definisce la normativa degli ambiti con particolare attenzione per quelli di antica formazione e, nell'ambito del territorio consolidato, recepisce le indicazioni contenute nelle tavole ambientali e del paesaggio; individua inoltre i perimetri da sottoporre a piano di Recupero oppure a intervento diretto convenzionato o condizionato in relazione alle peculiarità del tessuto urbano considerato.

Definisce criteri e modalità di intervento per i fabbricati esistenti sulla base di una classificazione che fa riferimento sia ai caratteri architettonici, sia alla classificazione per tipologie omogenee degli edifici, sia sullo stato di conservazione degli stessi, informazioni desunte dalle puntuali rilevazioni e analisi effettuate sugli edifici esistenti.

In base al Piano delle Regole e con apposita deliberazione comunale (annualmente aggiornata) si definiscono parametri di riferimento aggiornati che stabiliscono il valore delle aree nelle diverse Unità Urbanistiche e quindi le indennità da conferire per la decadenza dei vincoli, per l'acquisizione (monetizzazione) delle aree, per le indennità di esproprio.

Recepisce le normative nazionali e regionali per le attività commerciali e per i pubblici esercizi, stabilisce le categorie che possono essere ammesse oppure escluse in ciascun ambito del territorio comunale.

Articolo 4.4. - (Disposizioni in contrasto e deroghe).

Sono sempre prevalenti sulle disposizioni del PGT le norme regionali e statali, come pure tutte le prescrizioni attinenti all'attuazione delle disposizioni delle stesse.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti disposizioni si rinvia alle normative statali e regionali ed alla regolamentazione comunale che non sia in contrasto con le prescrizioni del PGT.

In caso di difformità, prevalgono sempre le norme rispetto alle indicazioni degli elaborati grafici.

In caso di difformità tra le indicazioni del Documento di Piano e le normative del Piano dei Servizi e/o del Piano delle Regole, prevalgono sempre le normative finalizzate alla salvaguardia dei caratteri di pubblica utilità ed i valori conformativi delle previsioni in essi contenute.

Solo in casi specifici previsti dalle disposizioni di legge vigenti sono consentite deroghe alle disposizioni e norme del PGT purché non in contrasto con i criteri di tutela paesaggistico ambientale ed consumo di suolo; nel caso di interventi pubblici, la deroga è subordinata alla stipula di un atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Le prescrizioni riportate sulle schede relative a ciascun ambito di trasformazione sono prevalenti sulle indicazioni degli elaborati grafici e normativi di carattere più generale.

Articolo 4.5. - (Monitoraggio delle azioni di PGT).

Entro sei mesi dalla data di approvazione del Piano di Governo di Territorio, il comune prevede l'allestimento di un programma di monitoraggio che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali.

Il piano, in quanto processo in evoluzione che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento di se stesso viene tenuto sotto controllo per quanto attiene agli aspetti più significativi in relazione al particolare valore ambientale ed alla strutturazione dell'edificato.

L'aggiornamento della documentazione comporta le seguenti finalità:

1. sulla base del quadro ambientale esistente e del grado di realizzazione degli interventi previsti dal Piano, verifica l'incidenza per eventualmente apportarne le modifiche necessarie;
2. verificare che le dotazioni in termini di edificabilità previste dal Piano siano effettivamente congruenti e funzionali a perseguire risultati positivi nell'interesse dell'intera collettività e della fruibilità del territorio comunale.
3. orientare l'attuazione del Piano sulla scorta delle indicazioni prioritarie scaturite Piano Triennale delle Opere Pubbliche;

Allegato 1

Modello dell' Avviso pubblico per la presentazione di proposte di intervento in aree di trasformazione assoggettate a pianificazione attuativa.

L'Assessorato al Territorio comunica che in applicazione di quanto previsto al punto Sezione 2.2.1. - (Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche a prevalente destinazione residenziale) dei "Criteri e Indirizzi" del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), i soggetti interessati alla realizzazione di trasformazioni urbanistico - edilizie per il periodo dal _____ al _____.

SONO INVITATI

a presentare all'Amministrazione Comunale di Berbenno di Valtellina, Settore Pianificazione Territoriale, a decorrere dalle ore 9.00 del _____ fino alle ore 12.00 del giorno 31 dicembre _____, apposita istanza di avvio delle procedure di approvazione, corredata da:

1. Proposta di piano attuativo, redatto, in modo completo, secondo le vigenti disposizioni nazionali e regionali;
2. Stralcio della scheda esplicativa di cui all'allegato B al DDP DN.03 con le specificazioni di dettaglio richieste;
3. indicazione dell'annualità di riferimento in relazione alle quote annuali di edificazione, con riferimento a quanto disposto dal citato punto Sezione 2.2.1. - (Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche a prevalente destinazione residenziale) dei Criteri e Indirizzi del Documento di Piano per le singole destinazioni funzionali
4. indicazione, corredata dei necessari elaborati dimostrativi, delle maggiorazioni di edificabilità previste al punto Sezione 3.4. - (Premialità e Incentivi) dei "Criteri e Indirizzi" del Documento di Piano.

L'Amministrazione procederà, preventivamente e per ciascuna istanza, alla valutazione dell'esistenza di un interesse pubblico alla redazione di un piano di propria iniziativa, nei termini di cui all'art. Sezione 2.2.1. - (Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche a prevalente destinazione residenziale)ed ai sensi dell'art. 10, commi 7 e 8, delle citate Norme Tecniche del Documento di Piano al punto 2.1.1.(Possibilità edificatoria delle trasformazioni urbanistiche) ed ai sensi dell'Allegato B al DDP DN.03 con le schede tecnico orientative per l'attuazione degli ambiti di trasformazione.

L'Amministrazione Comunale procederà altresì ad esperire la valutazione in base alla tabella delle priorità di cui ai commi 12 e seguenti del predetto art. 10 al citato "Allegato B", tenuto altresì conto del Bilancio di previsione per l'anno in corso e del relativo Programma delle Opere Pubbliche.

Le istanze corredate di documentazione incompleta, ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, saranno dichiarate irricevibili con provvedimento motivato.

La presentazione dell'istanza è necessaria anche qualora si intenda proporre all'Amministrazione Comunale, nelle aree interessate da trasformazioni urbanistico - edilizie subordinate alla redazione di un Piano attuativo, una realizzazione per parti, rispetto alla originaria previsione di PGT, nelle modalità previste dalla normativa di PGT vigente.

Analogo avviso verrà pubblicato il prossimo anno a valere per il periodo _____

Per informazioni ed eventuali chiarimenti rivolgersi agli uffici del Settore Pianificazione Territoriale, negli orari di apertura al pubblico: lunedì – mercoledì – venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00.

Berbenno di Valtellina, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE	IL SINDACO
_____	_____
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO	L'ASSESSORE AL TERRITORIO
_____	_____