



COMUNE DI GROSOTTO  
Provincia di Sondrio

P.G.T.

## Piano delle Regole

Oggetto

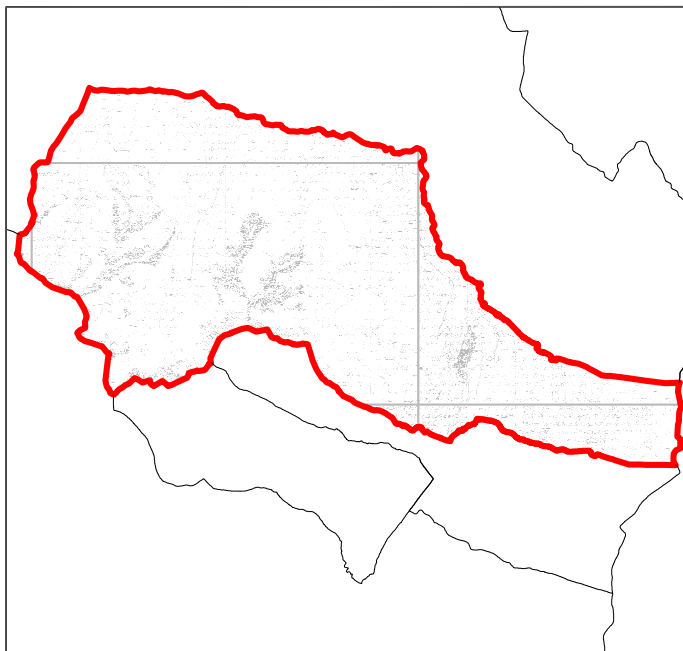
### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Data: Novembre 2012	Aggiornamento:	Approvato:	Codice: PGT_PR_REL
------------------------	----------------	------------	-----------------------

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del procedimento



Progettisti



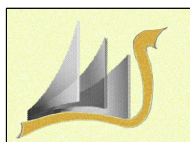
#### Studio di Progettazione

Arch. Giovan Battista Bonomi  
Via N.Sauro,7 - 23100 Sondrio  
tel - fax. 0342 214966  
www.bzstudio e-mail. info@bzstudio.it

#### Studio Architetto

Corrado Canali  
via Roma, 44 - 23030 Tovo Sant' Agata (So)  
tel. +39 0342 775117  
e-mail. canali.corrado@libero.it

Consulenti:



#### Studio Architetto

Maurizio Selvetti  
Via Teglio, 16 - 23100 Sondrio  
tel. +39 0342 510405-fax. +39 0342 573661  
e-mail. mselvetti@edpmail.it



#### Studio Tecnico

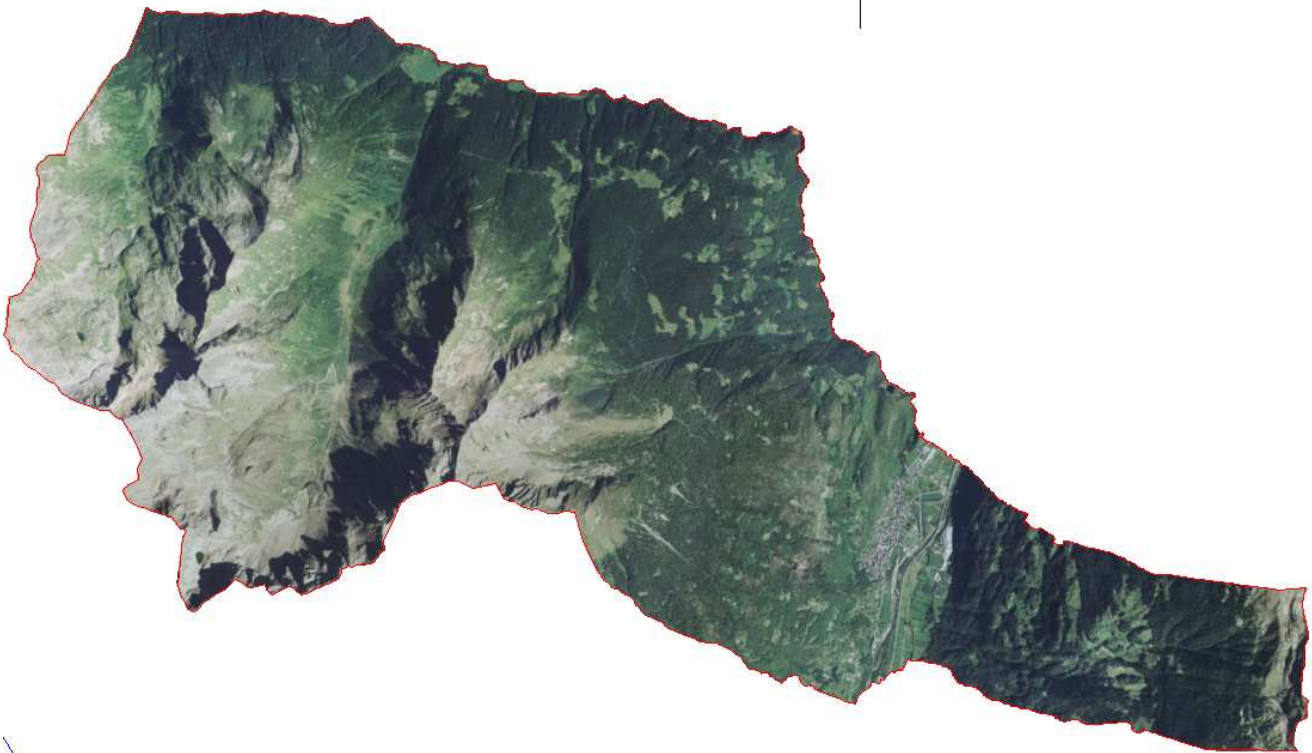
Geom. Gabriele Donizetti  
Via Teglio, 16 - 23100 Sondrio  
tel. +39 0342 510405-fax. +39 0342 573661  
e-mail. gabriele.donizetti@tiscali.it

# Piano di governo del territorio

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## COMUNE DI GROSOTTO



## INDICE

PREMESSA	pag. 3
IL QUADRO CONOSCITIVO	pag. 7
IL SISTEMA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI	pag. 9
CONCLUSIONI	pag. 11

## PREMESSA

Il Piano delle Regole, il terzo atto del Piano de Governo del Territorio, rappresenta lo strumento operativo di riferimento per la disciplina dell'uso del suolo e specificatamente per la gestione dei tessuti urbani consolidati. A partire dalla analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche che denotano il tessuto insediativo esistente, esso ha il compito di definire i criteri da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole considera e disciplina, cartograficamente e con norme, l'intero territorio comunale e recepisce le indicazioni derivanti dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole, nelle parti del territorio comunale di sua competenza, in coordinamento con il Piano dei Servizi, disciplina - sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico - anche le aree e gli edifici destinati a servizi<sup>1</sup>, al fine di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Il Piano delle Regole riguarda, dunque, sia le parti del territorio urbanizzate, dove il tessuto urbano si è assestato e quindi necessita solo di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, tra cui quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia, sotto molteplici aspetti, le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Spetta, inoltre, al Piano delle Regole il compito di normare l'applicazione del meccanismo della migrazione delle volumetrie, in tutte le aree del territorio comunale, per le destinazioni residenziali Zone B3 e tutte le zone C degli Ambiti residenziali.

Il Piano delle Regole svolge in primo luogo un'attività di ricognizione e recepimento dei vincoli e delle prescrizioni sovraordinati e prevalenti. A tale fine, su basi cartografiche in scala adeguata, deve:

- indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale, ed in particolare:
- gli immobili definiti come beni culturali da tutelare ai sensi degli artt. 10 e 11 e quelli assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art 45 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, noto come Codice Urbani;

<sup>1</sup> Edifici aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; aree a verde, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato; eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, ecc.

- gli immobili e le aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso d. lgs 42/2004 consistenti in:
  - immobili e aree di notevole interesse pubblico, di cui all'art. 136;
  - aree tutelate per legge, di cui all'art. 142;
  - immobili e aree comunque sottoposti a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art. 144 e 156;
  - le aree regionali protette ai sensi della Legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 – Piano regionale delle aree protette;
  - individuare i Siti di Interesse Comunitario (SIC) ai sensi della Direttiva 92/43/CEE<sup>2</sup>;
  - individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado - per abbandono, per eccessiva pressione, per inquinamento diffuso o altro - che necessitano di specifici interventi per la eliminazione dei fattori di compromissione e degrado, il ripristino di livelli equilibrati di naturalità, la salvaguardia delle risorse naturali primarie (aria, acqua, suolo e sottosuolo) e il recupero del patrimonio storico e culturale;
  - individuare le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante<sup>3</sup>;
  - recepire e verificare<sup>4</sup> la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP in materia idrogeologica e del Piano di bacino o dei suoi piani stralcio, come il Piano di Assetto Idrogeologico;
  - individuare le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica<sup>5</sup>, secondo i criteri e gli indirizzi che saranno emanati dalla Giunta Regionale, sentite le Province entro tre mesi dal giorno di entrata in vigore della legge 12/2005;
  - evidenziare tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio;
  - individuare e recepire le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano territoriale regionale, nei piani territoriali di coordinamento provinciali, nei piani di settore, ecc.
  - individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina urbanistica e paesaggistica.

In secondo luogo il Piano delle Regole, in riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di eventuali ulteriori indagini conoscitive, individua, su una base cartografica in scala adeguata:

---

<sup>2</sup> I Siti di Interesse Comunitario sono riportati nell'allegato A della D.G.R 8 agosto 2003 n. 7/14106

<sup>3</sup> D.M. 9 maggio 2001 e D.G.R. 6 febbraio 2004 n. 7/16320

<sup>4</sup> Si fa riferimento al comma 1, lett. b) dell'art. 57 della stessa legge 12/2005

<sup>5</sup> Idem come sopra

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato e, al loro interno, gli eventuali nuclei di antica formazione e definisce le caratteristiche fisicomorfologiche che connotano l'esistente;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, all'interno degli ambiti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e secondo i criteri e le modalità dallo stesso dettati;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica, quali:
- le aree soggette a vincoli di inedificabilità per motivi geologici, idrogeologici, sismici, ecologici, ambientali, storici, culturali, paesaggistici, ecc., imposti per legge o da enti sovraordinati, o decisi autonomamente dal Comune.

Si ricorda, a tal proposito, che ai sensi dell'art 145 del d.lgs 42/2004, ripreso dall'art. 77 della legge regionale 12/2005 - le province e i comuni, in sede di adeguamento agli indirizzi e agli obiettivi di qualità paesaggistica del Piano Territoriale Regionale, possono introdurre ulteriori previsioni conformative (cioè limitative anche dei diritti di edificare) di maggiore definizione che, alla luce delle caratteristiche specifiche del territorio, risultino utili ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesistici individuati dal PTR. Si ricorda altresì che tali limiti alla proprietà non sono oggetto di indennizzo;

- le aree destinate ad usi non urbanistici, quali quelle destinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava o gravate da usi civici; il reticolo idrografico superficiale; i corridoi ecologici e tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici.

All'interno del tessuto consolidato il Piano delle Regole, tenuto conto delle caratteristiche fisicomorfologiche che connotano l'impianto urbano esistente, detta modalità di intervento specifiche:

- per gli interventi di recupero degli edifici e degli spazi inedificati, compresi nei centri di antica formazione;
- per gli interventi di recupero degli edifici e degli spazi inedificati di pregio storico-artistico-monumentale o ambientale, vincolati e no, siti all'interno e all'esterno dei centri di antica formazione;
- per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare sia all'interno che all'esterno dei centri di antica formazione.

Il Piano delle Regole disciplina anche le modalità attuative degli interventi che, nei casi più semplici, potranno essere attuati direttamente, tramite permesso di costruire, denuncia di inizio attività

segnalazione certificata di inizio attività mentre in quelli più complessi o delicati necessiteranno di una preventiva pianificazione attuativa o di un permesso di costruire convenzionato.

Il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione.

Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione, sono disciplinati da parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale e prestazionale. Tali parametri possono essere riferiti ad ambiti urbani o a singoli lotti, ad aree libere intercluse o di completamento e ad aree già edificate nelle quali sono previsti interventi di modifica o sostituzione dell'esistente.

I parametri quantitativi riguardano la consistenza edificatoria in termini di volume o superficie lorda di pavimento, espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime, le quali possono essere espresse in assoluto o in rapporto ad altre grandezze, quali la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, il soleggiamento, ecc.

Per quanto riguarda gli aspetti funzionali, il Piano specifica le destinazioni d'uso non ammissibili.

Più innovativi sono i parametri riguardanti gli aspetti morfologici e qualitativo-prestazionali. Il Piano disciplina le caratteristiche tipologiche cui gli edifici devono adeguarsi, per assicurare omogeneità insediativa; gli allineamenti e gli orientamenti, per dare continuità alle strade e agli spazi pubblici e favorire la migliore esposizione; i percorsi, per consentire una migliore fruizione degli spazi interni del tessuto urbano.

Il Piano prescrive particolari modi insediativi, quali il rapporto di copertura, la conformazione delle aree di pertinenza in rapporto al verde, in rapporto agli edifici accessori; le caratteristiche delle recinzioni, ecc., che consentano continuità di elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale.

Grande attenzione viene posta alle zone di interesse naturale, come detto, e/o sottoposta a vincolo idrogeologico e sismico. I corsi d'acqua e le zone di rispetto ambientale sono state normate definendo puntualmente i criteri per l'autorizzazione riguardanti le trasformazioni d'uso del suolo.

La tutela delle sorgenti e dei pozzi di acqua potabile e dello sviluppo del verde viene definita e normata in modo dettagliato; gli sbancamenti, i rilevati e i muri di sostegno vengono circostanziati tipologicamente anche nei sistemi tecnici adottabili.

Discorso analogo per le sistemazioni e le recinzioni di spazi liberi ed aree inedificate.

Al fine di incidere sulla morfologia del paesaggio il Piano prescrive interventi di integrazioni paesaggistica e di valorizzazione delle aree verdi quali quelle in prossimità del torrente e quelle di versante quelle cioè soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Il Piano, infine, prescrive parametri qualitativo-prestazionali, riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc. ponendo l'attenzione sulla protezione del gas radon.

## **IL QUADRO CONOSCITIVO**

Il Quadro Conoscitivo ha svolto una lettura della struttura morfo-tipologica del territorio che portato alle seguenti indicazioni:

- contenere la tendenza alla dispersione e la casualità insediativi (insediamenti lineari e isolati di case e fabbriche) risparmiando territorio e guadagnando in paesaggio;
- contenere, al contempo, le tendenze ad ulteriori saldature di separate parti urbane;
- portare a compimento le parti incomplete e sfrangiate mediante l'utilizzazione degli spazi vuoti interclusi o di margine con interventi mirati al completamento;
- razionalizzare la distribuzione degli insediamenti produttivi (laboratori, edifici artigianali, allevamenti, etc.), nel territorio;
- tutelare e valorizzare gli elementi di pregio, urbanistici, paesaggistici e naturalistici presenti nel territorio;
- tendere al mantenimento della struttura insediativa “per borghi, nuclei sparsi, boschi e campi” imposta dall'orografia ed ereditata dalla storia: un sistema reticolare di centri urbani di piccole dimensioni e infrastrutture di collegamento ben definiti e chiaramente identificati nel paesaggio agricolo e naturalistico del territorio.

Questa lettura è stata accompagnata dalla rilevazione delle densità edilizie presenti nei singoli lotti.

Il confronto tra questi dati ed indicazioni ha consentito l'organizzazione del tessuto residenziale esistente (aree residenziali di completamento) in diverse tipologie cui, sulle basi delle caratteristiche prevalenti preesistenti, sono state assegnate diverse densità e diversi parametri di configurazione morfologica.



Particolare rilievo nelle disposizioni normative riveste l'articolazione degli indici sotto due punti di vista:

la definizione di un indice assegnato “fondiario”, che pertiene l'area di intervento, e di un indice limite, massimo raggiungibile “territoriale” attraverso l'applicazione del criterio della migrazione volumetrica al fine di avviare un processo di riequilibrio morfologico nei tessuti e di mitigare le deformazioni.

Il Piano delle Regole rimodula, recependo le direttive del PTCP le diverse aree agricole diversificandole in base alla posizione sul territorio, alla capacità produttiva rispetto quella di salvaguardia. Viene inoltre introdotta una nuova area agricola a destinazione sportivo-culturale direttamente legata al vicino parco. L'obiettivo è quello di creare un potenziale ampliamento dell'area ricreativa con la realizzazione di ridotte strutture legata all'educazione ambientale e alle attività ludico-sportive.

Le disposizioni normative stabilite dal piano sono rivolte dal punto di vista socio-economico:

- al mantenimento e al consolidamento del settore primario;
- alla diversificazione dell'economia rurale con lo sviluppo delle attività compatibili;
- al recupero del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento a quello di valore storico e testimoniale.

e dal punto di vista paesaggistico ed ambientale:

- alla protezione e valorizzazione delle aree che costituiscono i sistemi della naturalità
- alla definizione delle trasformazioni ammissibili in rapporto ai caratteri riconosciuti alle varie aree;
- alla realizzazione di interventi che concorrano alla riqualificazione del territorio rurale e alla sua fruibilità.

In queste direzioni vengono ammesse diverse attività la cui presenza è compatibile con i caratteri rurali del territorio quali quelle legate al turismo sostenibile.

Si stabilisce inoltre che nelle aree agricole di tutela di valore paesaggistico-ambientale non sono ammesse nuove costruzioni, consentendo il recupero degli edifici esistenti non più legati all'attività agricola.

I caratteri dell'ambiente e del paesaggio del territorio (definiti e regolamentati nelle aree agricole di valore paesaggistico e nelle aree soggette a particolare tutela) sono derivate sia da scelte (operate e

proposte) di pianificazione e tutela sia degli approfondimenti settoriali che hanno accompagnato il percorso di formazione del P.G.T.

Si tratta della lettura morfologica del territorio e degli studi degli insediamenti storici, che hanno fornito al Piano delle Regole i riferimenti per le disposizioni configurative e tipologiche degli interventi (schedatura degli edifici ed individuazione delle tipologie di intervento sostenibili).

Si tratta degli studi geologici che, sulla base delle maggiori o minori fragilità, hanno individuato le diverse propensioni del territorio alle trasformazioni.

Si tratta dello specifico approfondimento sul sistema naturalistico vegetazionale del Piano di indirizzo Forestale che ha fornito una puntuale fisionomia della struttura, della tipologia della flora e una definizione e localizzazione dei valori in base agli indici di qualità ambientale. Approfondimento che ha costituito il supporto principale per la definizione, nel Piano delle Regole, delle aree non soggette a trasformazione della base dei valori naturali, paesaggistici ed ambientali individuati.

Il sistema delle salvaguardie nel territorio rurale viene integrato dai vincoli e rispetti stabiliti da disposizioni sovraordinate, da quelli derivanti dalle limitazioni geologiche, dai vincoli derivanti dall'ingombrante presenza delle attività legate alla produzione ed al trasporto dell'energia.

Il Piano delle Regole assume e specifica questo sistema dei vincoli che, costruito nel Quadro Conoscitivo, portato a sistema dal Documento di Piano, trova qui la piena assunzione ed integrazione tra individuazione topografica e prescrizione normativa.

## **IL SISTEMA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI**

Il territorio viene visto come luogo delle trasformazioni tese a migliorare la qualità ambientale del vivere, il Piano delle Regole individua diverse zone o ambiti e ne definisce i criteri di intervento. Il processo di analisi e codifica delle norme è stato elaborato a quattro mani con l'Ufficio Tecnico (geom. Gabriele Sala Tenna) sulla scorta dell'apparato normativo esistente, dei vicoli preordinati, delle specifiche esperienze maturate presso il Comune e condiviso con le scelte politiche dell'Amministrazione (giunta Patelli).

Sulle tavole e nelle norme attuative vengono individuate e definite le zone per infrastrutture, servizi e impianti tecnologici, in particolare la zona del depuratore e le sue aree di rispetto, trovano definizione le fasce di rispetto per le infrastrutture sotterranee e per il cimitero.

Il Piano distingue e valorizza il nucleo storico esistente, individua e prescrive gli interventi delle frazioni, pone grande attenzione all'ambito.

Le norme tecniche di attuazione, in linea con quanto prescritto dalla legge regionale 12/2005 introducono la possibilità di migrazione della volumetria introducendo al tal scopo anche negli ambiti residenziali consolidati (zona B3 e zone C) viene introdotto l'indice territoriale che intende favorire soprattutto i piccoli appezzamenti di terreno edificabile. L'indice territoriale prevede un valore variabile secondo le zone e costruito con una ragionata proporzione rispetto all'indice fondiario.

Così facendo, come detto, acquisiranno valore i lotti di piccole dimensioni scaricandosi della teorica capacità volumetrica e di conseguenza della tassa comunale IMU, ma non solo, anche nei piccoli appezzamenti si potranno prevedere interventi di completamento altrimenti di difficile attuazione.

Sulla scorta delle esperienze passate e della recente normativa, si è provveduto a definire in modo puntuale i parametri urbanistici ed edilizi. Il criterio adottato è stato quello di valutare quale grado di efficienza avessero le norme della Variante di PRG del 2006, da quella analisi e da ragionamenti approfonditi effettuati anche sul campo si sono riscritti gli indici rispettando però i dati quantitativi. Il Piano delle Regole pone attenzione sui seguenti parametri:

- Superficie fabbricabile
- Area fabbricabile utile
- Superficie coperta
- Rapporto di copertura
- Superficie lorda di pavimento
- Altezza di un fabbricato
- Densità edilizia territoriale
- Densità edilizia fondiaria
- Volume di un fabbricato

A corollario dei parametri urbanistici ed edilizi si è provveduto a definire con esattezza le aree di pertinenza per il calcolo dell'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, le altezze possibili dei fabbricati, le distanze minime dal ciglio stradale e dai parcheggi pubblici, le distanze fra i fabbricati e

dai confini; sono state rivisitate le regole degli accessi carrabili privati in base al nuovo codice stradale e dei parcheggi privati.

Il Piano delle Regole definisce gli interventi di recupero e riqualificazione dell'edilizia esistente aggiornando le procedure ai sensi dell'art. 27 L.R. 12/2005 s.m.i. e del D.P.R. 380/2001 ed alle nuove esigenze di natura urbanistica. Nello specifico vengono individuate le seguenti casistiche:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- . Interventi di manutenzione straordinaria
- . Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di conservazione tipologica
- Interventi di ricostruzione edilizia
- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Interventi su edifici schedati.

Il Piano delle Regole disciplina la tutela del paesaggio e dei beni storico-documentali secondo obiettivi ed indirizzi ben precisi per la vigilanza, il controllo e la valorizzazione dell'ambiente naturale ed antropico.

Infine si è posta l'attenzione alla tutela del potenziale tracciato della futura ferrovia che da Tirano collegherà Bormio.

## CONCLUSIONI

Il processo formativo del nuovo strumento urbanistico del Comune di Grosotto segue la definizione di un sistema di pianificazione che si costruisce attraverso le relazioni tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Le relazioni tra i tre strumenti si precisano nella verifica di coerenza dei processi di trasformazione urbana con le politiche urbanistiche, che vengono delineate dal Documento di piano, nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi e sulla base dei diritti dei suoli assegnati dal Piano delle regole.

La nuova legge urbanistica regionale attribuisce al Piano delle Regole il compito di definire in modo preminente l'organizzazione ed il controllo delle parti consolidate del territorio comunale, delegando al Documento di piano il ruolo di descrivere, per gli ambiti di trasformazione di contenuto strategico, le politiche di sviluppo urbanistico. Il Piano delle regole recepisce la pianificazione di livello sovracomunale ed indica le modalità, in accordo con gli enti di gestione e controllo, dell'attuazione delle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione sopraordinata. Pertanto individua ed indica la disciplina delle aree destinate alla produzione agricola, delle aree di valore paesaggistico ed ambientale e delle aree non soggette a trasformazione urbanistica. Formula inoltre prescrizioni per le aree a rischio di compromissione ed a rischio di incidente rilevante

E' strumento che determina efficacia diretta sul regime giuridico dei suoli; definendo gli indici territoriali e fondiari delle aree, secondo la zonizzazione che individua le omogeneità territoriali della città (le aree destinate alla produzione agricola sono escluse dall'applicazione della disciplina perequativa), mentre il Piano dei Servizi fornisce il quadro di riferimento e di coerenza sulla cui base vengono ponderate le proposte di sviluppo contenute nel Documento di piano.

Il Piano delle Regole indica le prescrizioni sulla città costruita rispetto agli interventi di conservazione, sostituzione ed integrazione; definisce inoltre: la disciplina delle destinazioni d'uso e dei mutamenti d'uso, la disciplina delle aree destinate alla mobilità e la normativa specifica sulle attrezzature commerciali.

Gli elaborati, allegati al presente progetto preliminare di Piano delle Regole, sono costituiti dalla tavola di azionamento che identifica le zone omogenee territoriali e dall'articolato dei principi normativi generali.