



Regione Lombardia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

STUDIOQUATTRO



Comune di Ponte in Valtellina



- APPROVATO -

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - BRUNO COMI - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Bruno Comi
Luigi Conca
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145

Adottato dal C.C. con delibera

n° 3 del 03/02/2012

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° 92 del 28/05/2012

Approvato dal C.C. con delibera

n° 10 del 27/07/2012

- DOCUMENTO DI PIANO -

DISPOSIZIONI NORMATIVE

| | | | | | | | |
|------------|--------------|-----------------|----------|---------|----------|-----------|--|
| commessa: | | | | | | allegato: | |
| 309/CH | | | | | | A2 | |
| Nome File: | Data: | Fase di lavoro: | Redatto: | Verif.: | Approv.: | Rev.: | |
| COPERTINE | Novembre '11 | ADOZIONE | SM | SM | SM | 0 | |
| COPERTINE | Luglio '12 | APPROVAZIONE | SM | SM | SM | 1 | |

INDICE

INDICE 1

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE 2

| | |
|---|---|
| Art. 1 - Finalità e contenuti del Documento di Piano | 2 |
| Art. 2 – Elaborati del Documento di Piano | 2 |
| Art. 3 - Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione | 3 |
| Art. 4 - Criteri di negoziazione per l’attuazione degli interventi | 3 |
| – Flessibilità degli ambiti di trasformazione. | 3 |

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

4

| | |
|--|---|
| Art. 5 – Ambiti di trasformazione | 4 |
| Art. 6 - Riferimento a parametri urbanistici | 5 |

TITOLO III - NORME GENERALI SU AMBIENTE E PAESAGGIO 6

| | |
|---|---|
| Art. 7 – Unità di Paesaggio | 6 |
| Art. 8 – Sensibilità paesistica dei luoghi – elementi del paesaggio | 6 |
| Art. 9 – Paesaggio delle criticità – ambiti di degrado | 7 |
| Art. 10 – Rete ecologica | 7 |
| Art. 11 – Varchi o corridoi paesistico-ambientali | 7 |
| Art. 12 – Aree situate nelle conoidi di deiezione e nei terrazzamenti | 7 |
| Art. 13 – Elementi puntuali del paesaggio | 8 |
| Art. 14– Cartellonistica stradale | 8 |
| Art. 15 – Tavola dei vincoli | 8 |
| Art. 16 – Norma generale sul paesaggio | 8 |
| Art. 17 – Ambiti di degrado e di compromissione paesistica | 9 |

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1 - Finalità e contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 10-bis della legge regionale 11 marzo 2005 n° 12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitativo, determina le politiche di intervento, individua gli ambiti di trasformazione determinandone gli indici urbanistico-edilizi di massima, le destinazioni funzionali e le modalità di attuazione.

Art. 2 – Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

QUADRO RICOGNITIVO E CONOSCITIVO

| | | |
|---|--------------------|---------------|
| All. A ₁ – Relazione tecnica | | |
| All. A ₂ – Disposizioni normative | | |
| All. A ₃ – Rapporto con la pianificazione regionale | | |
| All. A ₄ – Schedatura nuclei di antica formazione | | |
| All. A ₅ – Beni di interesse storico-architettonico | | |
| TAV. 1A: Inquadramento geografico | - Amb.territoriale | Scala 1:25000 |
| TAV. 2A: Uso del suolo ad orientamento vegetazionale | - Tav. generale | Scala 1:15000 |
| TAV. 3A: Previsioni urbanistiche vigenti ed istanze pervenute | - Tav.generale | Scala 1:15000 |
| TAV. 4Aa: Stato di fatto e sistema della mobilità Ponte in Valtellina-Piani-S.Lorenzo-S.S.Trinità-S.Gregorio | | Scala 1: 2000 |
| TAV. 4Ab: Stato di fatto e sistema della mobilità Casacce-Carolo-Sazzo-Albareda | | Scala 1: 2000 |
| TAV. 4Ac: Stato di fatto centro storico -Ponte centro – SS Trinità – Casacce | | Scala 1:1000 |
| TAV. 5A: Tavola dei vincoli | - Tav. generale | Scala 1:15000 |

LE CARTE DEL PAESAGGIO

| | | |
|---|----------------|---------------|
| TAV. 6A: Unità tipologiche di paesaggio | - Tav.generale | Scala 1:15000 |
| TAV. 7A: Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio | - Tav.generale | Scala 1:15000 |
| TAV. 8A: CARTA ECOPAESISTICA Aree naturali protette ed elementi della rete Ecologica | - Tav.generale | Scala 1:15000 |

DETERMINAZIONI DI PIANO

| | | |
|--|-----------------|---------------|
| TAV. 9Aa: Tavola delle previsioni di piano | - Tav. generale | Scala 1:15000 |
| TAV. 9Ab: Tavola delle previsioni di piano | - Ambiti urbani | Scala 1:5000 |

Art. 3 - Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

In applicazione dei disposti di cui all'art 11 della LR 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano stabilisce che il Piano delle regole può attribuire a tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica, un identico indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, disciplinandolo in rapporto alle tipologie di intervento previste.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, possono essere attribuiti a compensazione della cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili definite dal Piano delle Regole; in sede di cessione delle aree il Comune assegna ai proprietari un "certificato volumetrico", annotando nell'apposito registro i dati relativi.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano dei Servizi fissa i relativi parametri urbanistici ed il Piano delle Regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

I diritti edificatori, attribuiti ai sensi del presente articolo, sono commerciabili.

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nel quale si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

Il Comune può introdurre nel Regolamento Edilizio o attraverso un apposito atto regolamentare, una normativa che specifichi le modalità di gestione del sistema di compensazione, perequazione ed incentivazione.

Art. 4 - Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi

– Flessibilità degli ambiti di trasformazione.

Le norme contenute nel successivo art. 5, riguardanti l'ambito di trasformazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, ed eventuali modifiche ai parametri in essa contenuti costituiscono una variante al documento di Piano, tranne che per i casi di cui al comma successivo.

- Non costituiscono variante al Documento di piano le modifiche al perimetro dell'ambito di trasformazione riportato nella tavola 9Ab-Tavola delle previsioni di piano- nel limite massimo del 15% in aumento o in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.

TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 5 – Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano identifica nella Tavola di progetto *9Ab - Tavola delle previsioni di piano* – l'ambito di trasformazione riguardante le aree in cui sono previste trasformazioni urbanistiche ai sensi del comma 1 lettera e) dell'art. 8 della legge 12/2005.

Nella tabella che segue è riportata la normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione definiti AT1 e AT2, contenente gli elementi quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, gli elementi relativi all'impostazione generale dal punto di vista morfologico strutturale, la dotazione di standard.

| AT1 – AREA RESIDENZIALE A PONTE | |
|---|---|
| <i>Obiettivi generali</i> | Completamento dello sviluppo residenziale del Comune anche attraverso il recupero di un'attività produttiva dismessa e miglioramento dell'accesso al centro storico. |
| <i>Strumenti di attuazione</i> | Approvazione di un piano attuativo da parte del Consiglio Comunale. |
| <i>Destinazioni d'uso ammesse</i> | Costruzioni residenziali, attività commerciali e professionali, attività turistico-ricettive. |
| <i>Aspetti morfologici e tipologici dell'intervento</i> | Ai fini dell'ottenimento di un corretto inserimento ambientale, l'intervento deve utilizzare una tipologia edilizia adeguata rispetto alle caratteristiche insediative del comune, prevedendo la realizzazione di edifici isolati mono familiari e bifamiliari o piccoli edifici plurifamiliari, con l'impiego di materiali idonei ad un buon inserimento paesaggistico. Il P.A. deve essere corredato da un'ipotesi plani volumetrica che consenta di verificare, alla scala urbanistica, un corretto inserimento ambientale delle volumetrie proposte. |
| <i>Parametri urbanistici</i> | Superficie territoriale dell'ambito mq 7.127 Indice fondiario mc/mq 0,80 Rapporto di copertura 30% N° piani fuori terra 2 Altezza massima mt 7,50 E' possibile prevedere l'utilizzo della volumetria derivante dalla compensazione fino a raggiungere l'indice massimo pari a 1,0 mc/mq |
| <i>Standard e opere di urbanizzazione</i> | Definiti dal piano attuativo nel rispetto dei minimi di legge |

| AT2 – AREA RESIDENZIALE A PONTE | |
|---|--|
| <i>Obiettivi generali</i> | Completamento dello sviluppo residenziale del Comune all'interno del tessuto urbano consolidato. |
| <i>Strumenti di attuazione</i> | Approvazione di un piano attuativo da parte del Consiglio Comunale. |
| <i>Destinazioni d'uso ammesse</i> | Costruzioni residenziali, attività commerciali e professionali, attività turistico-ricettive. |
| <i>Aspetti morfologici e tipologici dell'intervento</i> | <p>Ai fini dell'ottenimento di un corretto inserimento ambientale, l'intervento deve utilizzare una tipologia edilizia adeguata rispetto alle caratteristiche insediative del comune, prevedendo la realizzazione di edifici isolati mono familiari e bifamiliari o piccoli edifici plurifamiliari, con l'impiego di materiali idonei ad un buon inserimento paesaggistico.</p> <p>Il P.A. deve essere corredato da un'ipotesi plani volumetrica che consenta di verificare, alla scala urbanistica, un corretto inserimento ambientale delle volumetrie proposte.</p> |
| <i>Parametri urbanistici</i> | <p>Superficie territoriale dell'ambito mq 7.887</p> <p>Indice fondiario mc/mq 0,80</p> <p>Rapporto di copertura 30%</p> <p>N° piani fuori terra 2</p> <p>Altezza massima m. 7,50</p> <p>E' possibile prevedere l'utilizzo della volumetria derivante dalla compensazione fino a raggiungere l'indice massimo pari a 1,0 mc/mq</p> |
| <i>Standard e opere di urbanizzazione</i> | Definiti dal piano attuativo nel rispetto dei minimi di legge |

Art. 6 - Riferimento a parametri urbanistici

Per quanto riguarda i parametri urbanistici da utilizzare nella definizione degli ambiti di trasformazione attraverso la pianificazione attuativa, si fa riferimento a quanto contenuto all'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

TITOLO III - NORME GENERALI SU AMBIENTE E PAESAGGIO

Art. 7 – Unità di Paesaggio

Il Documento di piano identifica nella Tavola 6A - Unità tipologiche di paesaggio - l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTR e del PTCP.

Gli indirizzi normativi di riferimento sono i seguenti:

- a- **Paesaggio delle energie di rilievo –**
 - Gli interventi devono essere orientati alla difesa degli elementi di naturalità dei luoghi ed al mantenimento dei caratteri geomorfologici e strutturali del paesaggio salvaguardando il paesaggio sommitale e i suoi elementi costitutivi.
 - Devono essere vietati gli interventi di installazione di sistemi tecnologici per l'utilizzo delle energie, in quanto avulsi dal contesto paesistico ed in contrasto con la percezione del paesaggio.
 - Devono essere mantenuti gli insediamenti antropici, le attività economiche connesse con l'agricoltura ed il turismo esistenti.

- b- **Paesaggio di versante –**
 - Deve essere mantenuta la struttura paesistica dei luoghi e della diversità di paesaggio costituita dal rapporto tra il bosco e gli spazi aperti dei versanti, anche attraverso interventi di manutenzione del territorio eseguiti a tale scopo.
 - Il Piano delle Regole individua le metodologie di intervento dei maggenghi e nei nuclei rurali esistenti al fine di favorire la fruizione dei luoghi e la conservazione delle caratteristiche storiche e paesistiche.

- c- **Paesaggio di fondovalle –**
 - Gli interventi devono essere orientati alla conservazione degli elementi lineari del paesaggio agrario tradizionale quali fossi, canali, filari di alberature, sentieri e strade interpoderali, limitando la realizzazione di serre ed altri manufatti similari.
 - All'interno del sistema insediativo consolidato il Piano delle regole introduce norme tese a favorire la riqualificazione dell'assetto urbanistico e il recupero del patrimonio edilizio.

I criteri riportati nel presente articolo costituiscono anche un indirizzo urbanistico e paesaggistico per il Piano delle regole.

Art. 8 – Sensibilità paesistica dei luoghi – elementi del paesaggio

Il Documento di piano identifica nella Tavola 7A – Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio- anche in attuazione agli indirizzi del PTCP (tavole 4), gli elementi costitutivi del paesaggio fornendo una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.

La tavola identifica inoltre gli ambiti di criticità paesistica, i cui indirizzi normativi sono riportati negli articoli 7 e 9 delle presenti norme.

Art. 9 – Paesaggio delle criticità – ambiti di degrado

Il Documento di piano identifica nelle Tavole 6A - Unità tipologiche di paesaggio- e 7A - Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio- gli ambiti di criticità paesistica ed i paesaggi delle criticità, ridefinendo i contenuti del PTCP con il criterio della maggior definizione. In questi ambiti il Documento di Piano prescrive interventi di recupero ambientale e paesaggistico, che devono essere eseguiti contestualmente ad interventi di nuova costruzione e/o di recupero degli edifici esistenti riguardanti opere di ristrutturazione e/o di ampliamento. Il Piano delle regole definisce con maggior dettaglio le modalità di applicazione della norma indicata nel presente articolo.

Art. 10 – Rete ecologica

Il Documento di piano identifica nelle Tavole 8A – Aree naturali protette ed elementi della rete ecologica e nella tavola 9Ab - Tavola delle previsioni di Piano, il sistema a rete dei collegamenti funzionali definito dal PTCP e confermata nel Documento di Piano. In tali ambiti è vietata la realizzazione di strutture fisse che impediscano la libera circolazione della fauna selvatica. Il Piano delle regole detta norme che disciplinano gli ambiti del tessuto urbano consolidato che sono compresi nel perimetro della rete ecologica.

Art. 11 – Varchi o corridoi paesistico-ambientali

Il Documento di piano identifica nelle tavole 9Aa e 9Ab - Tavola delle previsioni di Piano, i varchi o corridoi ecologici individuati dal PTCP, adattandoli alle effettive risultanze cartografiche e introducendo lievi modifiche dei perimetri ai sensi dell'art. 12 nelle Norme di Attuazione del PTCP.

Il Piano delle Regole riporta la perimetrazione dei varchi ed introduce norme relative alla inedificabilità degli ambiti e relative alle modalità di intervento sugli edifici esistenti.

Art. 12 – Aree situate nelle conoidi di deiezione e nei terrazzamenti

Il Documento di piano identifica nella tavola 9Aa e 9Ab - Tavola delle previsioni di Piano- le aree che costituiscono le porzioni non urbanizzate delle conoidi di deiezione e le aree terrazzate, a seguito di una più precisa individuazione planimetrica effettuata sulle cartografie a maggiore definizione contenute nel PGT.

Nelle aree di conoide il documento di piano prescrive la conservazione delle forme paesaggistiche a rete ed in particolare degli elementi caratterizzanti le aree quali filari alberati, strade, sentieri, frutteti.

Nelle aree dei terrazzamenti il documento di piano prescrive la conservazione delle forme paesaggistiche ed in particolare degli elementi caratterizzanti le aree quali i tradizionali muri di sostegno in pietra, la regimazione dello scolo delle acque, la coltivazione della vite, il mantenimento dei sentieri.

Il piano delle regole introduce norme prescrittive in merito all'applicazione dei principi sovraesposti.

Art. 13 – Elementi puntuali del paesaggio

Il Documento di piano identifica nella tavola 7A Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio- le rilevanze di valore naturale desunte dal PTCP e di valore fruitivo e percettivo, classificandole dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Art. 14– Cartellonistica stradale

Il PGT, in attuazione ai contenuti del PTCP della Provincia di Sondrio, riconosce la cartellonistica, descritta all'art 23 del Codice della Strada, posta lungo le strade, o in vista di esse, come un elemento di deturpamento del paesaggio e di negativa interazione con le viste attive delle bellezze naturali e paesaggistiche e di edifici e luoghi di interesse storico artistico ed ambientale e prevede di limitare l'installazione di nuovi cartelli, insegne d'esercizio e altri mezzi pubblicitari.

A tal fine il PGT, in attuazione del comma 13 ter dell'art. 23 del Codice della Strada e degli indirizzi normativi del PTCP, detta le seguenti norme in merito:

- divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade statali, delle strade provinciali e delle ferrovie nelle tratte poste al di fuori del centro abitato, come definito dal Codice della Strada, e comunque al di fuori delle zone urbanizzate del territorio comunale;
- divieto di collocazione di nuovi cartelli stradali ai lati delle strade di ogni tipo e delle ferrovie nelle tratte all'interno del centro abitato e comunque all'interno delle zone urbanizzate quando interferiscano negativamente con viste attive di rilevante interesse;
- rimozione dei cartelli stradali esistenti fuori dal centro abitato e dalle zone urbanizzate;
- rimozione dei cartelli stradali esistenti entro il centro abitato ed entro le zone urbanizzate quando interferiscono negativamente con viste attive di rilevante interesse;
- divieto della cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale lungo i nuovi tracciati infrastrutturali previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale.

La presente norma è ulteriormente declinata nelle singole zone dal Piano delle Regole.

Art. 15 – Tavola dei vincoli

Il Documento di piano riporta nelle tavole 5Ab il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.), come richiesto dalle "Modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla Regione Lombardia". I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto. L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

Art. 16 – Norma generale sul paesaggio

Il Documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola 7A e nello specifico capitolo della relazione.

A tal fine, il Documento di Piano, definisce i seguenti indirizzi per il Piano delle regole:

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni dagli scorci più significativi del paesaggio.
- Ai fini della tutela delle peculiari caratteristiche paesistiche del territorio, il Documento di piano prescrive il divieto alla posa dei pannelli fotovoltaici nelle aree libere e verdi. La posa dei pannelli fotovoltaici potrà essere consentita soltanto sui tetti dei fabbricati non situati all'interno dei nuclei di antica formazione.

Art. 17 – Ambiti di degrado e di compromissione paesistica

Il Documento di piano ha individuato nella tavola 7A Sensibilità paesistica dei luoghi ed elementi del paesaggio- ambiti di compromissione paesistica, già individuati dal PTCP e riguardanti aree produttive e commerciali dove sono insediate attività economiche in esercizio, non trasferibili.

Ai sensi dell'art. 29 delle norme di attuazione del PTCP, il documento di piano perimetra le aree di compromissione paesistica e prescrive un intervento di mascheratura che il Piano delle Regole definirà nelle modalità d'esecuzione.