



# COMUNE DI SULZANO

# PGT

## Variante 2016

*L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.*

SINDACO

**PAOLA PEZZOTTI**

ASSESSORE ALL' URBANISTICA

**EZIO TONONI**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**VALENTINA FRIGERIO**

DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. 35 del 28-12-2016

DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. 13 del 12-06-2017

CONSULENTI

**ALESSANDRO MARTINELLI**

**ALESSIO LODA**

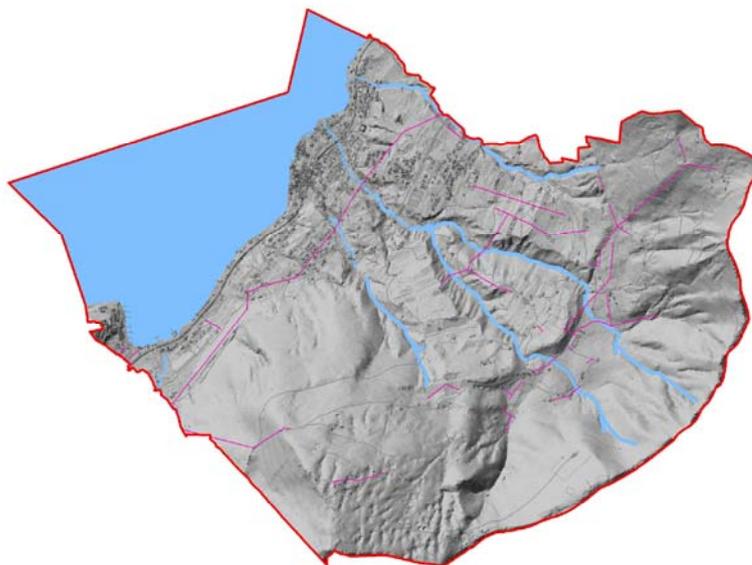
**FABRIZIO FRANCESCHINI**

CON

**SILVIA CHIARI**

**ALESSIO ROSSI**

**DAVIDE MORETTI**



# DdP PdR PdS

ELAB.:

**V-01 A**

TITOLO:

RELAZIONE GENERALE DI VARIANTE

DATA:

Luglio 2017

NOTE:





## Sommario

1	PREMESSE.....	5
2	IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	5
3	ELENCO ELABORATI DI VARIANTE .....	6
4	DETERMINAZIONE E SINTESI TEMI DI VARIANTE .....	9
4.1	Temi di variante di carattere generale .....	9
4.2	Temi di variante di dominio del Piano delle Regole .....	9
4.3	Temi di variante di dominio del Documento di Piano .....	18
4.4	Temi di variante di dominio del Piano dei Servizi.....	18





# RELAZIONE GENERALE DI VARIANTE

*Documento di Piano – Piano delle Regole – Piano dei Servizi*

## 1 PREMESSE

La presente Variante è redatta ai sensi dell'art 13 comma 13 della l.r. 12/2005 e riguarda tutti e tre gli atti, quali il Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT del Comune di Sulzano approvato con D.C.C. n. 09 del 2 marzo 2009.

Il procedimento di Variante al PGT è stato avviato con Delibera di G.C. n°80 del 27/09/2014.

**La presente variante non riattiva l'efficacia quinquennale del Documento di Piano, la sua validità continua a decorrere ai sensi dell'art. 8 comma 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i..**

Per quanto concerne il Progetto di Variante al PGT di cui alla presente procedura, si è determinato che le tematiche di variante allo strumento urbanistico approvato con approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 09 del 2 marzo 2009 **sono afferenti principalmente:**

- **all'innovazione della normativa dei Nuclei di antica Formazione supportata da dettagliate schede di analisi del patrimonio storico e architettonico;**
- **a modifiche riguardanti aspetti di adeguamento normativo del Piano delle Regole, nonché modifiche minori di piccole aree a livello locale;**
- **per il Documento di piano solo afferenti unicamente alla coerenza della normativa con quella del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.**

Pertanto si è ritenuto di sottoporre la procedura **Verifica di Assoggettività alla VAS** secondo i contenuti di cui alla DGR 9/761 2010.

## 2 IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Nel procedere alla redazione della presente Variante, la Giunta Comunale ha inteso innanzitutto attenersi ai principi indicati all'art.2, comma 5, della citata L.R. n°12/2005 che così dispone: *"Il governo del territorio si caratterizza per la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti, la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni e la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati"*.

A tal fine si è proceduto alla pubblicazione dell'avviso pubblico di avvio di Variante relativo al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi per sollecitare la collaborazione attiva dei cittadini, ed al riguardo sono pervenuti suggerimenti e proposte.

Le istanze pervenute entro e fuori i termini sono state tutte raccolte, numerate ed analizzate e sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, che ha valutato la possibilità di recepimento delle stesse alla luce dei criteri e degli indirizzi coerenti con i contenuti del Piano in essere.

Lo studio e le scelte della presente Variante sono orientate alla creazione di un sistema territoriale, che sia il più possibile coerente ed adeguato al sistema della pianificazione in essere nonché con il sistema di pianificazione preordinata.

Ai sensi dell'art. 13 comma 3 della l.r. 12/2005 gli atti di variante prima dell'adozione da parte del Consiglio



Comunale sono stati resi pubblici al fine di acquisire suggerimenti e proposte da parte da parte delle parti sociali ed economiche.

### 3 ELENCO ELABORATI DI VARIANTE

Di seguito si riporta l'elenco degli elaborati suddivisi in allegati di testo ed elaborati grafici, predisposti per la variante del PGT.

L'elenco sotto riportato comprende solo gli elaborati dei tre atti oggetto di modifica, in quanto interessati direttamente dalla variante urbanistica, mantenendo vigenti i restanti già approvati.

**00 A:** Elenco elaborati vigenti e variati

**V-01 A:** Relazione generale di variante

#### DOCUMENTO DI PIANO - QUADRO CONOSCITIVO ORIENTATIVO

##### ALLEGATI

Quadro conoscitivo orientativo Relazione (INVARIATO)

##### TAVOLE

<b>Tav.1Q</b> – Inquadramento territoriale (e previsioni urbanistiche dei comuni confinanti)	Scala 1:1000	(INVARIATO)
<b>Tav.2Q</b> – Carta dei vincoli	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.3aQ</b> – Carta degli elementi paesistici (da tav.4/19 del vigente PRG)	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.3bQ</b> – Carta degli elementi paesistici (da tav.18bis del vigente PRG – piano paesistico)	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.4Q</b> – Mobilità, sosta, reti tecnologiche	Scala 1:5000/10000	(INVARIATO)
<b>Tav.5aQ</b> – Evoluzione del centro storico Catasto Napoleonico del 1811		(INVARIATO)
<b>Tav.5bQ</b> – Evoluzione del centro storico Catasto Austriaco del 1852		(INVARIATO)
<b>Tav.5cQ</b> – Evoluzione del centro storico Catasto Italiano del 1898		(INVARIATO)
<b>Tav.6Q</b> – Uso attuale del suolo		(INVARIATO)
<b>Tav.7Q</b> – Computo aree, densità edilizia e capacità insediativa		(INVARIATO)
<b>Tav.8Q</b> – Modalità di intervento nel centro storico (da tav.10ter del vigente PRG)	Scala 1:1000	(INVARIATO)
<b>Tav.9Q</b> – Aree pubbliche o ad uso pubblico	Scala 1:2000	(INVARIATO)
<b>Tav.10Q</b> – Carta di analisi territoriale del sistema agricolo	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.11Q</b> – Carta di fattibilità geologica	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.12Q</b> – Istanze del processo partecipativo	Scala 1:5000	(INVARIATO)

#### DOCUMENTO DI PIANO

##### ALLEGATI

**V-01 DdP** Relazione (VARIANTE)

Osservazioni e controdeduzioni (INVARIATO)

**V-02 DdP** Analisi del Trasporto Pubblico Locale. Approfondimento / ipotesi di parcheggio (VARIANTE)



in via Camontaro

### TAVOLE

<b>Tav.1D</b> – Tavola delle previsioni di piano: inquadramento	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.2D</b> – Tavola delle previsioni di piano: ambiti strategici	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.3D</b> – Tavola delle previsioni di piano: aree di trasformazione	Scala 1:2000	(INVARIATO)
<b>Tav.4D</b> – Fattibilità delle aree di trasformazione	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.5D</b> – Consumo di suolo	Scala 1:2000	(INVARIATO)
<b>Tav.6D</b> – Tavola delle previsioni di piano	Scala 1:10000	(INVARIATO)
<b>Tav.7D</b> – Analisi trasporto pubblico locale	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.8D</b> – Approfondimento sul parcheggio previsto in Via Camontaro	Scala 1:1000/5000	(INVARIATO)
<b>Tav.9D</b> – Individuazione osservazioni	Scala 1:5000	(INVARIATO)

## PIANO DEI SERVIZI

### ALLEGATI

<b>V-01 PdS</b> Relazione descrittiva prescrittiva	(VARIANTE)
Schede servizi	(INVARIATO)

### TAVOLE

<b>V-TAV 1S:</b> Scenario comunale - Dotazioni esistenti e di previsione	Scala 1:5000	(VARIANTE)
<b>V-TAV 2S:</b> Scenario comunale - Dotazioni esistenti e di previsione	Scala 1:2000	(VARIANTE)

## PIANO DELLE REGOLE

### ALLEGATI

<b>V-NTA</b> Norme tecniche di attuazione	(VARIANTE)
<b>V-NTA ALL01</b> Schede operative per la tutela e valorizzazione dei centri storici / nuclei di antica formazione	(VARIANTE)
<b>V-NTA ALL02</b> Scheda dei comparti di trasformazione	(VARIANTE)

### TAVOLE

<b>V-TAV 1R:</b> Disciplina dell'uso del suolo	Scala 1:5000	(VARIANTE)
<b>V-TAV 2R:</b> Disciplina dell'uso del suolo – Dettaglio del centro edificato	Scala 1:2000	(VARIANTE)
<b>V-TAV 3R:</b> Modalità di intervento per i nuclei storici	Scala 1:1000	(VARIANTE)
<b>Tav.4R</b> – Tavola dei vincoli	Scala 1:5000	(INVARIATO)

## PIANO PAESISTICO

### ALLEGATI

Norme P.P. (1)	(INVARIATO)
Norme P.P. (2)	(INVARIATO)

### TAVOLE

<b>Tav.1P</b> – Carta degli elementi paesistici (1)	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.2P</b> – Carta degli elementi paesistici (2)	Scala 1:5000	(INVARIATO)
<b>Tav.3P</b> – Carta degli elementi paesistici (3)	Scala 1:5000	(INVARIATO)



## STUDIO GEOLOGICO

### ALLEGATI

Relazione illustrativa		(INVARIATO)
All.1 – Ubicazione indagine sismiche ReMi		(INVARIATO)
All.2 – Risultati indagini sismiche ReMi		(INVARIATO)
All.3 – Profili di velocità da indagini ReMi e confronto con schede di valutazione dgr 8/1566		(INVARIATO)
All.4 – Stratigrafia pozzo comunale		(INVARIATO)
<b>V-: Relazione tecnica e dichiarazione di asseverazione</b>		<b>(VARIANTE)</b>
		(INVARIATO)
		(INVARIATO)

### TAVOLE

Tav.1a – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (settore su-ovest)	Scala 1:2000	(INVARIATO)
Tav.1b – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano (settore nord-est)	Scala 1:2000	(INVARIATO)
Tav.2 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano	Scala 1:5000	(INVARIATO)
Tav.3 – Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano	Scala 1:10000	(INVARIATO)
Tav.4 – Carta della pericolosità sismica locale	Scala 1:10000	(INVARIATO)
Tav.5 – Carta dei rischi idraulici ed idrogeologici: delimitazione delle aree in dissesto	Scala 1:10000	(INVARIATO)
Tav.6 – Carta dei vincoli	Scala 1:10000	(INVARIATO)



## 4 DETERMINAZIONE E SINTESI TEMI DI VARIANTE

I temi affrontati nella presente Variante del PGT, sono riportati nei capitoli ed elenchi seguenti, identificati con codice progressivo in base al dominio di appartenenza. Il medesimo codice progressivo è stato utilizzato in sede di predisposizione e valutazione di assoggettabilità alla VAS di cui allo specifico allegato titolato "Rapporto Preliminare".

Si precisa che i contenuti di cui sotto, per quanto riguarda alcuni temi come per esempio la modifica dell'apparato normativo, trattano sono la questione di carattere generale; gli approfondimenti puntuali e le specifiche minori sono riportate negli allegati di Piano specifici e contraddistinti con apposita marcatura grafica evidenziante le parti aggiunte quelle stralciate.

### 4.1 Temi di variante di carattere generale

---

#### V00

##### Cartografia di Piano

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto congruo, a fronte della disponibilità già in essere agli UTC della nuova base derivante da database topografico, provvedere alla trasposizione dei temi di variante con particolare riferimento agli elaborati con contenuti di cogenza e conformizzanti il regime giuridico dei suoli. In sede della presente variante si è provveduto pertanto alla:

- Trasposizione e coerenza del PGT variato, sulla nuova base derivante da DB topografico.
- Attribuzione di nuova veste grafica con la copertura topologica dell'intero territorio comunale al fine di una lettura più semplice ed immediata.
- Revisione dei layout di presentazione degli elaborati grafici del Piano delle Regole e del Piano dei servizi.
- Georeferenziazione delle basi di piano e dei livelli informativi su coordinate UTM32N-WGS84, nonché orientamento della cartografia con riferimento al nord geografico.

---

### 4.2 Temi di variante di dominio del Piano delle Regole

Nei paragrafi seguenti sono enunciati in sintesi i temi di variante afferenti il Piano delle Regole, sia per quanto concerne gli aspetti di tipo cartografico che gli aspetti di tipo normativo.

Il dettaglio delle modifiche/rettifiche è riportato alle adeguate scale nelle tavole di variante ed evidenziato appositamente negli allegati di testo, quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.

---

#### V01.1-PdR

##### Disciplina particolareggiata per i Nuclei di Antica formazione

L'approccio metodologico utilizzato per la definizione della disciplina particolareggiata dei nuclei di Antica Formazione si è distinto in due distinte fasi.

---



- Rilievo urbanistico sul campo;
- Valutazione delle condizioni del tessuto urbano, con approfondimento sul profilo funzionale, stato di conservazione, valenze tipologiche.

Un accurato rilievo analitico di carattere urbanistico, effettuato in loco ha consentito di ricostruire lo stato di fatto del centro storico sotto il profilo edilizio (caratteri tipologici ed architettonici, stato di conservazione, modalità di utilizzo degli edifici e dei manufatti).

Il rilievo urbanistico è finalizzato a mettere in luce le caratteristiche e le potenzialità del tessuto edificato del centro storico ed i rapporti tra tale contesto e il nucleo urbano. Si è provveduto a definire il rapporto esistente tra ogni singolo edificio e/o spazio privato ed il contesto storico, per indirizzare una corretta modalità di conservazione e di trasformazione di tale contesto. Trasformazione tesa a valorizzare le qualità e le potenzialità ambientali (urbane ed architettoniche) del centro storico per garantire una corretta sinergia tra riuso degli edifici e conservazione delle valenze architettoniche e storico-testimoniale del nucleo di antica formazione.

Si è proceduto quindi attraverso una lettura puntuale degli edifici all'interno dei nuclei storici, mediante un approfondimento di carattere qualitativo, allo scopo di evidenziare le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche di ciascuna frazione, isolato ed edificio.

Il lavoro è stato svolto a mezzo di schede di rilevamento all'uopo predisposte: i nuclei storici, così come ciascun edificio, sono stati identificati con un numero che trovano riscontro nelle tavole allegate al presente elaborato ed è stata individuata la località in cui ogni edificio è situato.

L'analisi degli edifici appartenenti ai tessuti storici del comune di Sulzano è stata effettuata attraverso una documentazione fotografica riferita alle visuali più significative e la conseguente compilazione delle schede che riportano per ogni edificio alcuni dati di rilevazione e analisi:

*-Categoria edificio*

Definizione della classificazione tipologico e formale dell'unità edilizia analizzata (ad esempio edificio principale, edificio pertinenziale e edificio accessorio);

*-Tipo di rilevanza*

Definizione della caratteristica prevalente dell'edificio dal punto di vista dell'interesse (ad esempio tipologico, di contesto o neutra/nessuna rilevanza);

*Livello di dissesto*

Restituzione sintetica del livello di dissesto dell'edificio con presenza o meno di danni sull'assetto architettonico e compositivo;

*-Grado di coerenza*

Definizione del grado di coerenza dell'edificio inteso come l'esistenza o meno di una coerenza generale dell'edificio rispetto al contesto storico in cui si inserisce: ad esempio una ristrutturazione eseguita su un fabbricato di valore che modifica le particolarità storico/architettoniche dell'edificio è segnalata come trasformazione totalmente incoerente;

*-Grado di occupazione*

Definizione del grado di occupazione dell'edificio inteso come la presenza di funzioni presenti al momento della rilevazione all'interno dell'immobile (occupato, parzialmente occupato, non occupato);

*-Destinazione d'uso prevalente – piano terra*

Definizione della destinazione prevalente, alla data di rilevazione, considerata prevalentemente al piano terra dell'edificio;

*-Destinazione d'uso prevalente – piani superiori*

Definizione della destinazione prevalente, alla data di rilevazione, considerata prevalentemente ai piani superiori dell'edificio;

nonché dati operativi di progetto

*-Grado di operatività*

Assegnazione ad ogni singolo edificio, in considerazione delle caratteristiche dell'immobile, del suo stato di conservazione e delle destinazioni d'uso attuali, di una tipologia d'intervento ammissibile:



- restauro e risanamento conservativo (1° livello) - ovvero gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistemico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili,

- restauro e risanamento conservativo (2° livello) - interventi che oltre a quanto consentito nel primo livello consentono di trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistemico di opere che possono portare ad un organismo edilizio anche in parte diverso dal precedente, consentendo il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio,

- ristrutturazione edilizia - interventi che oltre a quanto consentito nei gradi operativi di cui sopra, coerentemente con le definizioni di cui all' art. 3 del d.P.R 380/2001 contemplano la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente.

#### *Recupero ai fini abitativi dei sottotetti e sopralzi*

Le schede di intervento infine identificano gli immobili appartenenti ai nuclei storici per i quali è consentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti o sono consentiti interventi di sopralzo.

- a) Per gli edifici per i quali è definita "l'ammissibilità del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi della Parte II, Titolo IV, Capo I delle l.r. 12/2005" la modifica di altezza di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde dovrà essere finalizzata esclusivamente ad assicurare i parametri di cui all' art. 63, comma 6 della l.r. 12/2005, con altezza minima abitabile non superiore a metri 1,50.
- b) Per gli edifici per i quali è definita "l'ammissibilità del recupero dei sottotetti con prescrizioni specifiche" (sopralzi) le modificazioni di altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde dovranno rispettare le prescrizioni dettate per i singoli casi definite nelle schede di rilevazione degli edifici.

---

## **V01.2-PdR**

### **Individuazione degli edifici di valore storico e ambientale esterni ai nuclei di antica formazione**

La cartografia del Piano delle Regole identifica gli edifici di valore storico, ambientale e tipologico rilevati in fase di analisi dei catasti storici. Tali edifici si caratterizzano per la presenza di manufatti edilizi di intrinseco pregio meritevoli di tutela. Gli interventi ammessi dovranno essere compatibili con le disposizioni definite per il grado di operatività "restauro e risanamento conservativo - 2° livello", nonché con le disposizioni per la "disciplina degli elementi architettonici" di cui al precedente art. 24. Per quanto concerne le destinazioni ammesse valgono si rimanda a quanto stabilito per le singole zone urbanistiche nelle quali tali edifici ricadono.

---

PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

VARIANTE al PGT

**V02-PdR**

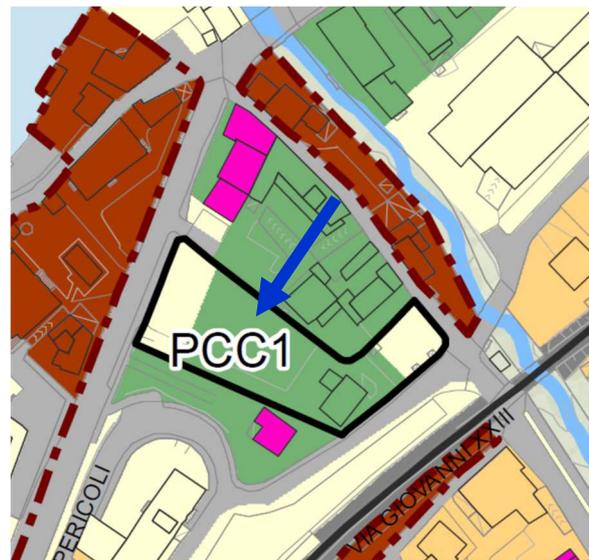
Individuazione di una porzione di territorio assoggettata a Permesso per Costruire Convenzionato finalizzato al reperimento di aree a standard urbanistico.

**PCC-1** – Per gli immobili indicati con la sigla PCC 1 è consentita una potenzialità edificatoria aggiuntiva ai volumi esistenti per un max di 600 mc a destinazione residenziale o comunque per destinazioni compatibili. I fabbricati esistenti potranno essere oggetto di ristrutturazione ai sensi del DPR 380/2001.

L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore a mt 6.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato purché sia rispettata la percentuale minima di verde profondo come definito per la zona B.

In sede di PCC dovrà essere prevista la realizzazione e cessione degli standard urbanistici per una superficie di circa 830 mq così come indicato nelle tavole grafiche del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

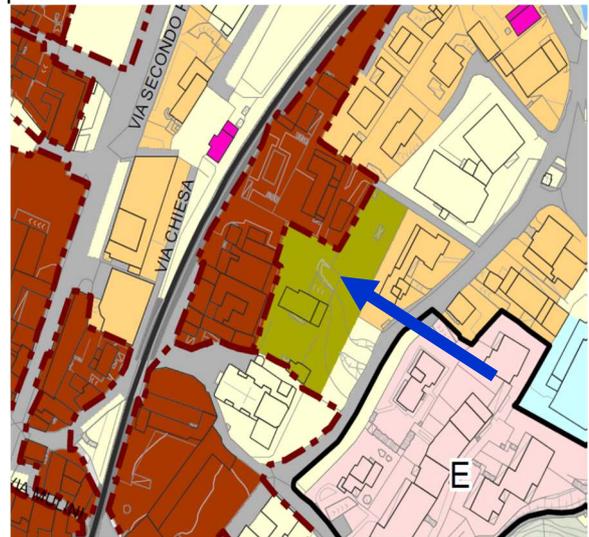


PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

VARIANTE al PGT

**V03-PdR**

Modifica della destinazione urbanistica da zona A a verde privato VP1.



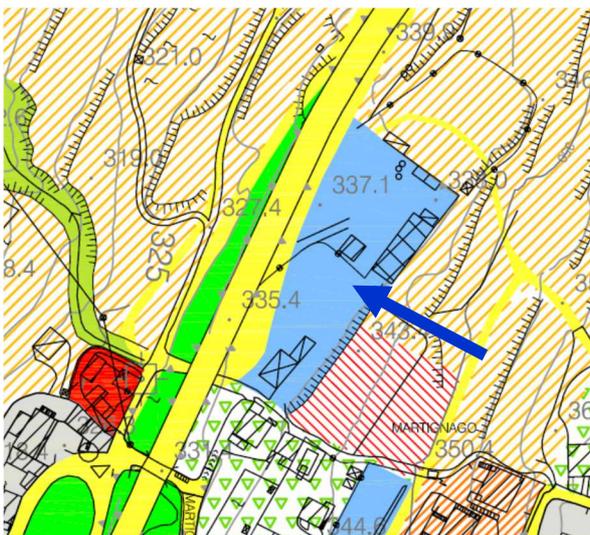
PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

VARIANTE al PGT

**V04-PdR**

Modifica della destinazione urbanistica da Zona a Verde privato VP1 a zona D2 artigianale **contrassegnata** con perimetro di piano attuativo n. 9 soggetta alle seguenti prescrizioni:

- in assenza di piano attuativo è ammessa la sola destinazione d'uso produttiva a deposito privo di potenzialità edificatoria, subordinata alla realizzazione di adeguate opere di mitigazione arborea ed arbustiva nell'area ricompresa tra lo svincolo della SP510 e l'area effettivamente destinata a deposito;
- mediante redazione di un piano attuativo e relativa procedura di VAS o di esclusione di VAS è ammessa l'edificazione nel rispetto delle norme generali previste per la zona D2.



PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

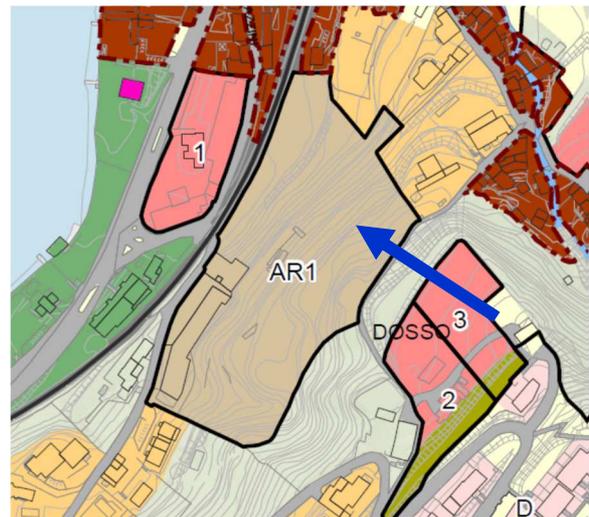
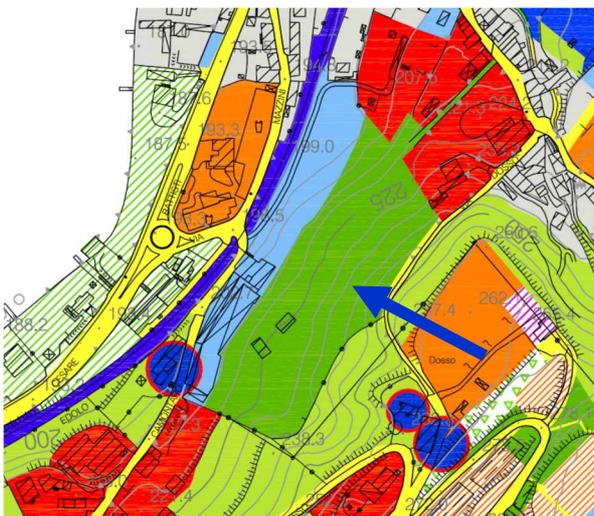
VARIANTE al PGT

**V05-PdR**

Individuazione di parti del territorio (da rigenerare) caratterizzate da uno stato di dismissione e abbandono per le quali l'obiettivo del Piano riguarda un loro recupero sotto il profilo urbanistico, ambientale ed ecologico.

Si tratta di definire una nuova centralità per queste aree attraverso l'intenzione di allocarvi una pluralità di funzioni al fine di riproporre il principio fondativo per la valorizzazione di impulsi specifici che possono provenire dalle imprese e dal territorio.

L'attivazione delle previsioni di rigenerazione **saranno soggette a procedure di specifica variante urbanistica**. Fino a teli proposte è consentito lo svolgimento delle attività in essere con possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

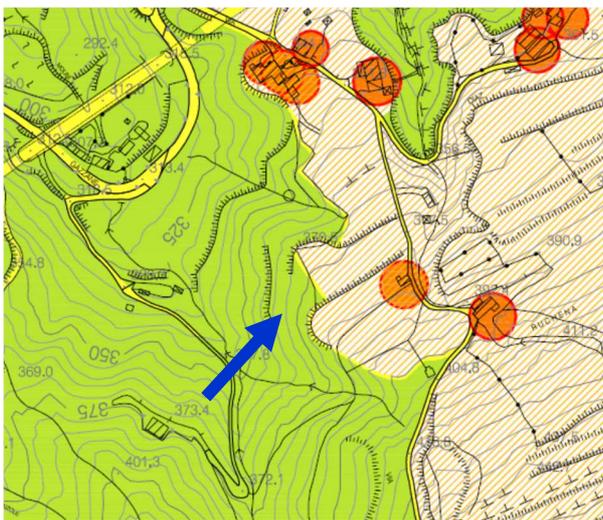


PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

VARIANTE al PGT

**V06-PdR**

Cambio di classificazione da zona di Salvaguardia Ambientale "SA" a zona agricola "E" .



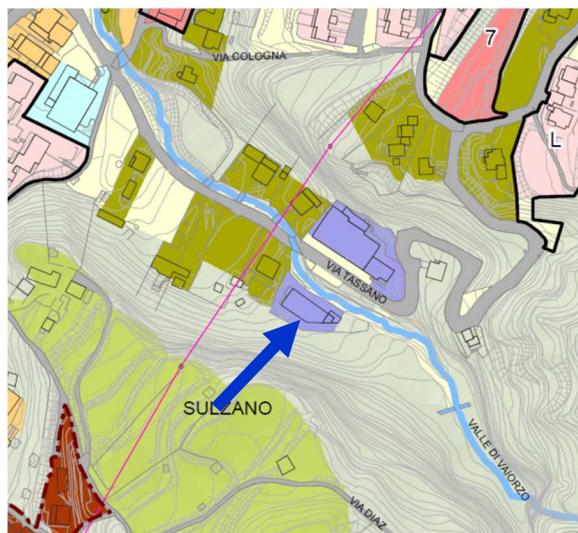
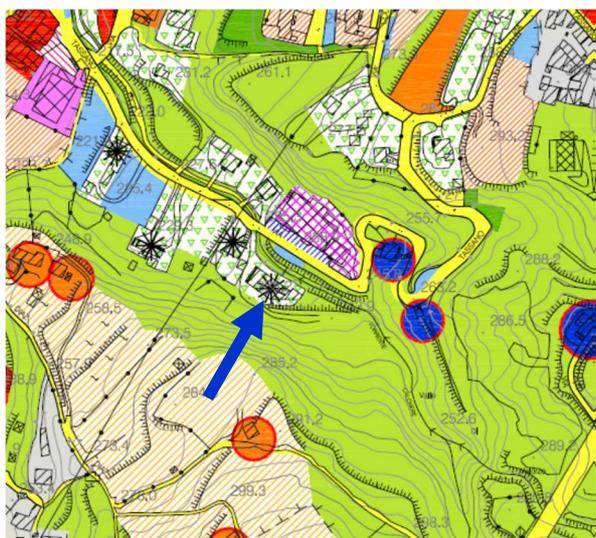


PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

VARIANTE al PGT

**V07-PdR**

Modifica della destinazione urbanistica da Zona a Verde privato VP1 a zona D2 artigianale.

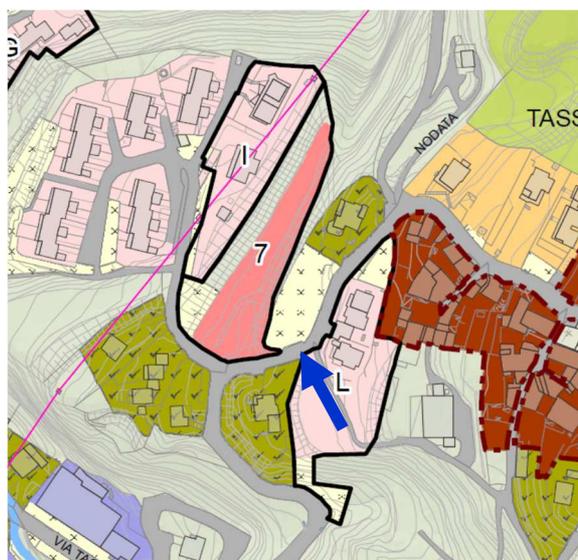
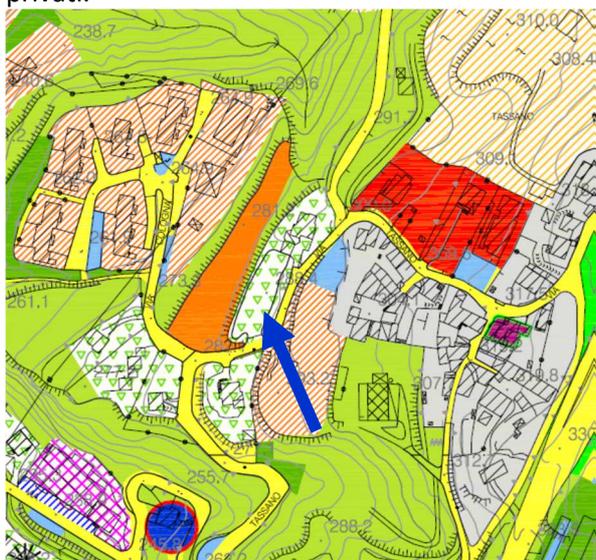


PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

VARIANTE al PGT

**V07.1-PdR**

Modifica della destinazione urbanistica da Zona a Verde privato VP1 a zona a servizio per parcheggi privati.



PGT – VIGENTE 09 del 2 marzo 2009

VARIANTE al PGT



**V08-PdR-  
art 4ter**

**Introdotta norma generale “soglia per l’attivazione preventiva di Permessi per Costruire Convenzionati**

Per tutte le zone B, zone C e zone D si prevede l’attivazione di PCC, anche se non puntualmente individuati negli elaborati grafici per interventi edilizi di nuova costruzione caratterizzati da superficie lorda di pavimento superiore a 500 mq.

L’obbligo di preventiva approvazione Permesso per Costruire Convenzionato è finalizzato all’adeguamento del livello di dotazione di servizi per l’ambito ed il contesto alla luce del nuovo peso insediativo.

Sono escluse dalle presenti disposizioni le aree già ricomprese in comparti di attuazione conclusi, per le quali si era già provveduto in sede di pianificazione attuativa al reperimento degli standard urbanistici.

In sede di attuazione degli interventi assoggettati a PCC dovrà essere reperita la dotazione minima degli standard urbanistici prevedendo comunque la possibilità di monetizzazione al 100% delle quote dovute.

---

**V09-PdR-  
art 21bis**

**Introdotta disciplina per i cambi di destinazione d’uso con definizione del limite oltre il quale è necessario reperire aree a standard**

Ai sensi e per gli effetti dell’articolo 51, comma 2 della L.R. 12/2005, ogni mutamento della destinazione determina una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Nel caso in cui, a seguito di verifica, il fabbisogno di dotazioni risulti inferiore al dovuto (secondo quanto stabilito dalla disciplina degli standard urbanistici), si dovrà provvedere al reperimento delle aree necessarie o in alternativa alla monetizzazione del corrispettivo per la mancata cessione.

Per tutti gli ambiti del territorio comunale, al fine di incentivarne il recupero, si dovrà provvedere alla verifica del fabbisogno di dotazioni nonché all’eventuale reperimento di aree necessarie per i soli casi di cambi di destinazione d’uso con slp superiore a 200 mq.

---

**V10-PdR-  
art 34**

-Eliminazione della distinzione tra zone agricole a monte e a valle della SS51.

-Ridefinizione dei parametri urbanistici comunque entro i limiti di cui alla l.r. 12/2005, ai fini di una maggiore incentivazione allo sviluppo dell’attività primaria.

-Introduzione di norma generale finalizzata alla gestione del patrimonio non più adibito ad uso agricolo, con relativa eliminazione di tutte le prescrizioni particolari e puntuali di cui si compone il Piano vigente.

-Introdotta norma generale al fine di gestire e disincentivare la dismissione degli edifici dall’attività agricola stabilendo che per tutti gli immobili edificati posteriormente la data di prima approvazione del PGT la dismissione per il riutilizzo degli stessi per scopi non agricoli dovrà essere intervenuta da almeno 10 anni.

-Introdotta normativa che, previo parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio,

---



ammette la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi e la conservazione del legname, a condizione che il sito non disponga già di tale attrezzatura e non sia dotato di costruzioni di qualsiasi tipo.

Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- dimensione di superficie coperta di mq 10 ogni 3.000 mq, anche divisi, fino ad un max di mq 20;
- i terreni da computare a tale scopo devono essere localizzati sul territorio di Sulzano o contigui ad esso;
- altezza massima di m 2,60 ridotta a 2,30 a quote superiori a 600 m s.l.m.;
- essere realizzati in pietrame, in legno o misto pietrame e legno con copertura in legno e coppi o tecniche tradizionali dei luoghi;
- essere posizionati e realizzati cercando di ottenere la minima visibilità;
- siano privi di allaccio a qualsiasi urbanizzazione e di pannelli solari o fotovoltaici per la generazione di energia.

La richiesta di PCC sarà consentita anche per soggetti non aventi le caratteristiche di cui al Titolo III Parte II della l.r. 12/2005.

---

#### **V11-PdR- art 35**

-Introdotta la possibilità nelle zone di salvaguardia ambientale di ampliamento delle strutture al servizio delle aziende agricole esistenti in ambiti ad esse contigui, secondo le destinazioni, gli indici e parametri disciplinati all' Art. 34 "Zona E – Aree agricole

-Introduzione di norma generale finalizzata alla gestione del patrimonio non più adibito ad uso agricolo, con relativa eliminazione di tutte le prescrizioni particolari e puntuali di cui si compone il Piano vigente.

-Introdotta norma generale al fine di gestire e disincentivare la dismissione degli edifici dall'attività agricola stabilendo che per tutti gli immobili edificati posteriormente la data di prima approvazione del PGT la dismissione per il riutilizzo degli stessi per scopi non agricoli dovrà essere intervenuta da almeno 10 anni.

-Introdotta normativa che, previo parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio, ammette la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il deposito degli attrezzi e la conservazione del legname, a condizione che il sito non disponga già di tale attrezzatura e non sia dotato di costruzioni di qualsiasi tipo.

Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- dimensione di superficie coperta di mq 10 ogni 3.000 mq, anche divisi, fino ad un max di mq 20;
- i terreni da computare a tale scopo devono essere localizzati sul territorio di Sulzano o contigui ad esso;
- altezza massima di m 2,60 ridotta a 2,30 a quote superiori a 600 m s.l.m.;
- essere realizzati in pietrame, in legno o misto pietrame e legno con copertura in legno e coppi o tecniche tradizionali dei luoghi;
- essere posizionati e realizzati cercando di ottenere la minima visibilità;
- siano privi di allaccio a qualsiasi urbanizzazione e di pannelli solari o fotovoltaici per la generazione di energia.

La richiesta di PCC sarà consentita anche per soggetti non aventi le caratteristiche di cui al Titolo III Parte II della l.r. 12/2005.

---



---

#### V12-PdR- art 34 ter

In tutto il territorio comunale, fatta esclusione per le zone A, titolo incentivante è consentito per le attività turistiche e di pubblici esercizi attive da almeno un anno un incremento del 30% della slp esistente e comunque fino ad un massimo di 50 mq, non cumulabile con eventuali altri incrementi in deroga o quote una tantum eventualmente stabiliti dalle norme di zona. La realizzazione delle quote di volumetria derivanti dagli ampliamenti di cui sopra saranno subordinate a permesso di costruire convenzionato nonché ad atto di vincolo per il mantenimento dell'attività turistica per minimo 10 anni.

---

### 4.3 Temi di variante di dominio del Documento di Piano

I temi di variante afferenti al documento di Piano sono limitati esclusivamente alla coerenza dei contenuti normativi coerentemente con quanto disposto dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

---

#### V01-DdP

-Coerenza della quota del reperimento delle aree a standard coerentemente con quanto riportato nelle NTA del Piano delle Regole all' art. 23

---

### 4.4 Temi di variante di dominio del Piano dei Servizi

I temi di variante afferenti al Piano dei Servizi sono prevalentemente connessi alle modifiche sopra descritte e afferenti al Piano delle Regole.