All.3.1	P.I.I.	22/04/2026	R.M.	A.G.	A.G.	00
Nome del file :	Fase di lavoro :	Data :	Redatto:	Verificato:	Approvato:	Revisione:

COMUNE DI LIVIGNO

PROVINCIA DI SONDRIO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
EX CASA SUSANNA

IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE

	SILENE SPORT S.N.C.	data: 22/04/2026
	AZZONAMENTO P.d.R.	
	Norme Tecniche di Attuazione	allegato n° **3** / tav. n° **1**
	progettisti: Arch. Alberto Gavazzi Arch. Simone Songini	scala:

Studio: Via Bottà, 6-23017 Morbegno tel. 0342.612808 e-mail alberto@studioarkgeo.it C.F. GVZ **LRT** 60D30 F712V

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

3.1. N.T.A. DEL P.I.I. “EX CASA SUSANNA” IN VARIANTE AL P.G.T. 2

3.2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.G.T. 3

3.2.1. CONTENUTI DEL P.G.T. VIGENTE 3

3.2.2. CONTENUTI DEL P.I.I. (IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE) 5

3.2.3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.I. (IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE) 6

3.3. VARIAZIONE SCHEDA N. 63 A SEGUITO DEI P.I.I. “BAR CENTRO SCI FONDO” ED “EX CASA SUSANNA” 7

3.4. VALIDITÁ E TEMPISTICHE 8

3.1. N.T.A. DEL P.I.I. "EX CASA SUSANNA" IN VARIANTE AL P.G.T.

L'attuazione degli interventi edilizi previsti avverrà in conformità alle disposizioni di cui alla convenzione allegata, giusto il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) che fa parte integrante e sostanziale del presente atto e nel rispetto della normativa prevista dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, dalle norme di legge e dai regolamenti vigenti.

Come riferimento operativo per il conteggio di indici e parametri urbanistici del Programma Integrato di Intervento "Ex Casa Susanna", in sede di richiesta dei titoli abilitativi per gli interventi relativi agli edifici privati, si sono quantificati i seguenti parametri:

- art.4.1 – ST – Superficie Territoriale;
- art.1.2 – SF – Superficie Fondiaria;
- art.4.4 – IF – Indice di Fabbricabilità Fondiaria;
- art.4.8 – SCOP – Superficie Coperta;
- art.4.9 – SP – Superficie Permeabile;
- art.4.13 – SL – Superficie Lorda;
- art.4.15 – SA – Superficie Accessoria;
- art.4.28 – Altezza dell'edificio;
- art.33 – Parcheggi – commi 1 e 4 per quantificazione della dotazione minima di parcheggi privati;
- art.6 – Destinazioni d'uso - destinazioni d'uso urbanistiche.

Per gli altri indici e parametri urbanistici, eventualmente, non contemplati dal P.I.I. si applicano le disposizioni normative dell'art. 4.

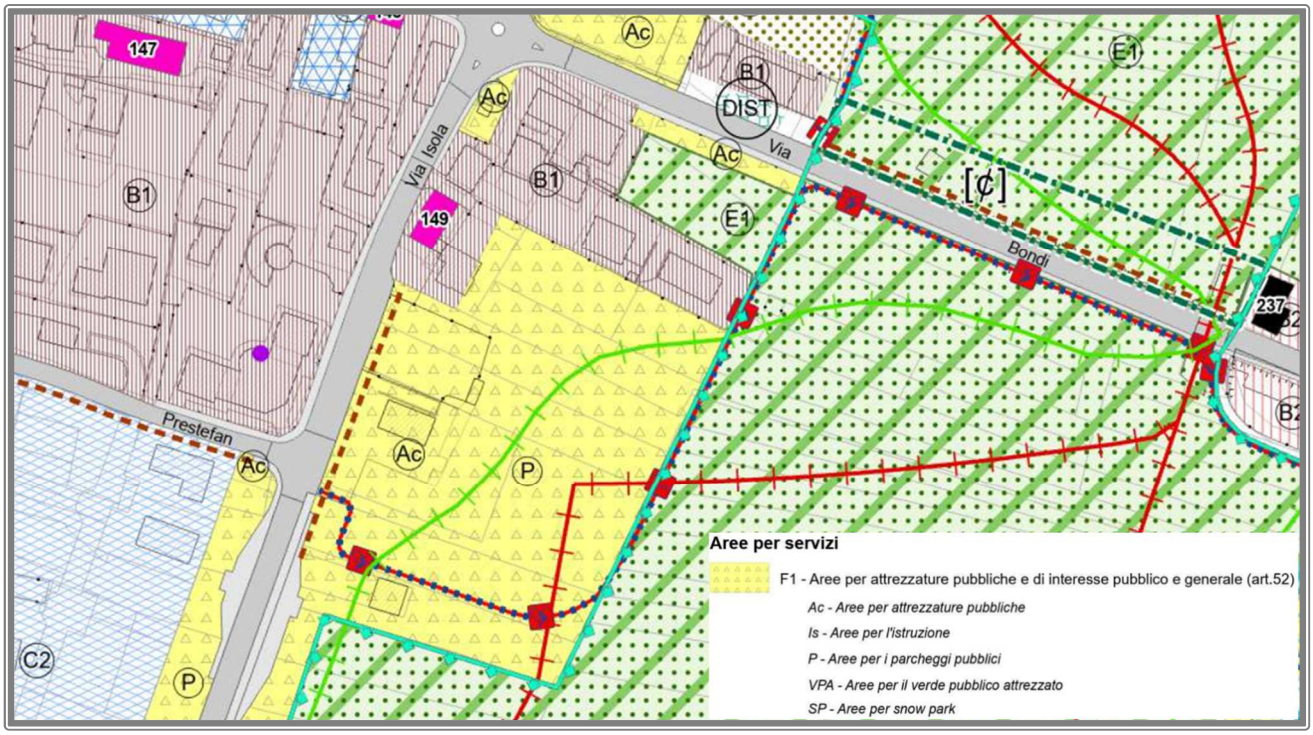
Per i conteggi degli indici e parametri urbanistici/edilizi, in sede di richiesta dei titoli abilitativi, sono, inoltre, applicabili le norme regionali vigenti per le misure di incentivazione relative all'efficienza energetica ed al contenimento dei consumi energetici di cui all'art. 4 della L.R. 31/2014.

Le opere realizzate in esecuzione del presente Programma Integrato di Intervento non potranno essere modificate se non previo formale assenso del Comune. Per l'impianto planivolumetrico trova applicazione l'art. 14, comma 12 della L.R. 11.3.2005, n. 12, ovvero la normativa che sarà vigente all'epoca dei lavori fatto salvo per: richieste dal Comune in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento, relative ad un diverso utilizzo e dislocazione delle opere di urbanizzazione primaria.

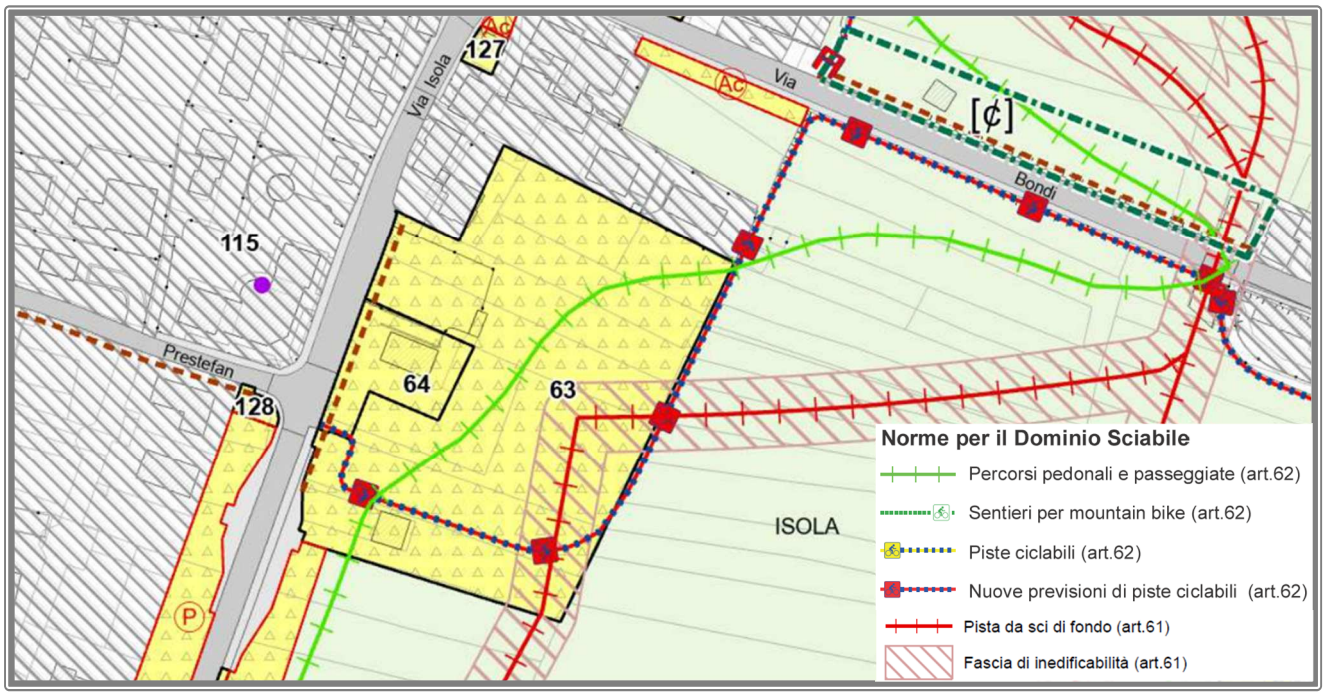
3.2. CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.G.T.

3.2.1. CONTENUTI DEL P.G.T. VIGENTE

Il comparto immobiliare del P.I.I. ha una superficie territoriale di 2.716,44 mq. e a livello urbanistico ricade sia all'interno dell'Ambito F1 – Aree pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52) nel piano delle Regole e nel Piano dei Servizi sia nella Zona B1 del Piano delle Regole.



1 - Stralcio P.d.R. - Tav.7.2_TessutoUrbanoConsolidato_VARgenerale_tavola



2 - Stralcio P.d.S. - Tav.9.2_SistemaDeiServizi_VARgenerale_legenda

Nel P.G.T. vigente l'area del P.I.I., ricadente nella zona F1 – Aree pubbliche e di interesse pubblico e generale (art.52), fa parte della scheda n° 63 la cui superficie è di 9.450,00 mq.

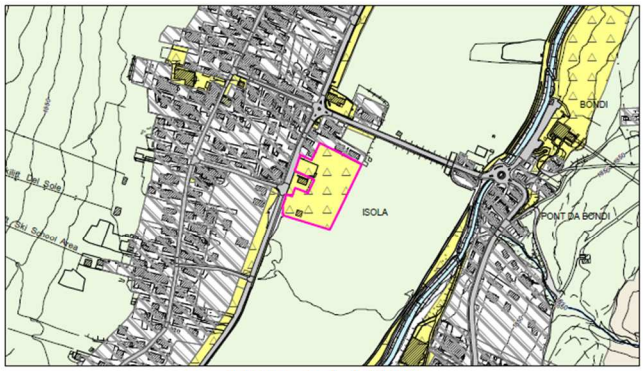
CATALOGO PIANO DEI SERVIZI

Scheda n°: 63

Denominazione: **Nordic Ski Center**

Localizzazione: **Via Isola**

Superficie del lotto (mq): **9450**



Estratto - Scala 1:10000

Caratteristiche architettoniche e dimensionali:

Stato di consistenza: Il Nordic Ski Center è un edificio dove ci si può cambaire prima e dopo lo sci di fondo. Ci sono servizi igienici puliti, docce, asciugacapelli e armadietti a pagamento. Annesso all' edificio c'è un' area per la partenza fisica delle piste da sci di fondo, un parcheggio e vicino c'è la fermata del bus.

Stato di conservazione: Ottimo

Grado di utilizzo: Utilizzato

Utenza e fruizione: Utilizzato dai residenti e dai turisti che praticano lo sci di fondo.

Proprietà e gestione: Pubblica

Valutazione della qualità, accessibilità, fruibilità e criticità:

Qualità: Alta

Interazione con contesto: Alta

Fruibilità: Alta

Accessibilità: pedonale: Alta
mezzo privato: Alta
mezzo pubblico: Alta
area di sosta: Alta
parcheggi: Buona

Criticità: Nessuna

3.2.2. CONTENUTI DEL P.I.I. (IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE)

Il presente Programma Integrato di Intervento prevede la modifica della scheda n.63 ridefinendone la perimetrazione dell'ambito e la ricollocazione dell'area occupata dal piano interrato di progetto dall'Ambito F1 alla Zona VpV - Aree a verde privato vincolato (art.68). Il comparto immobiliare del P.I.I., in seguito alla proposta di variante al P.G.T. ha una superficie di 2.716,44 mq. e risulta urbanisticamente ripartito come:

Piano dei Servizi:

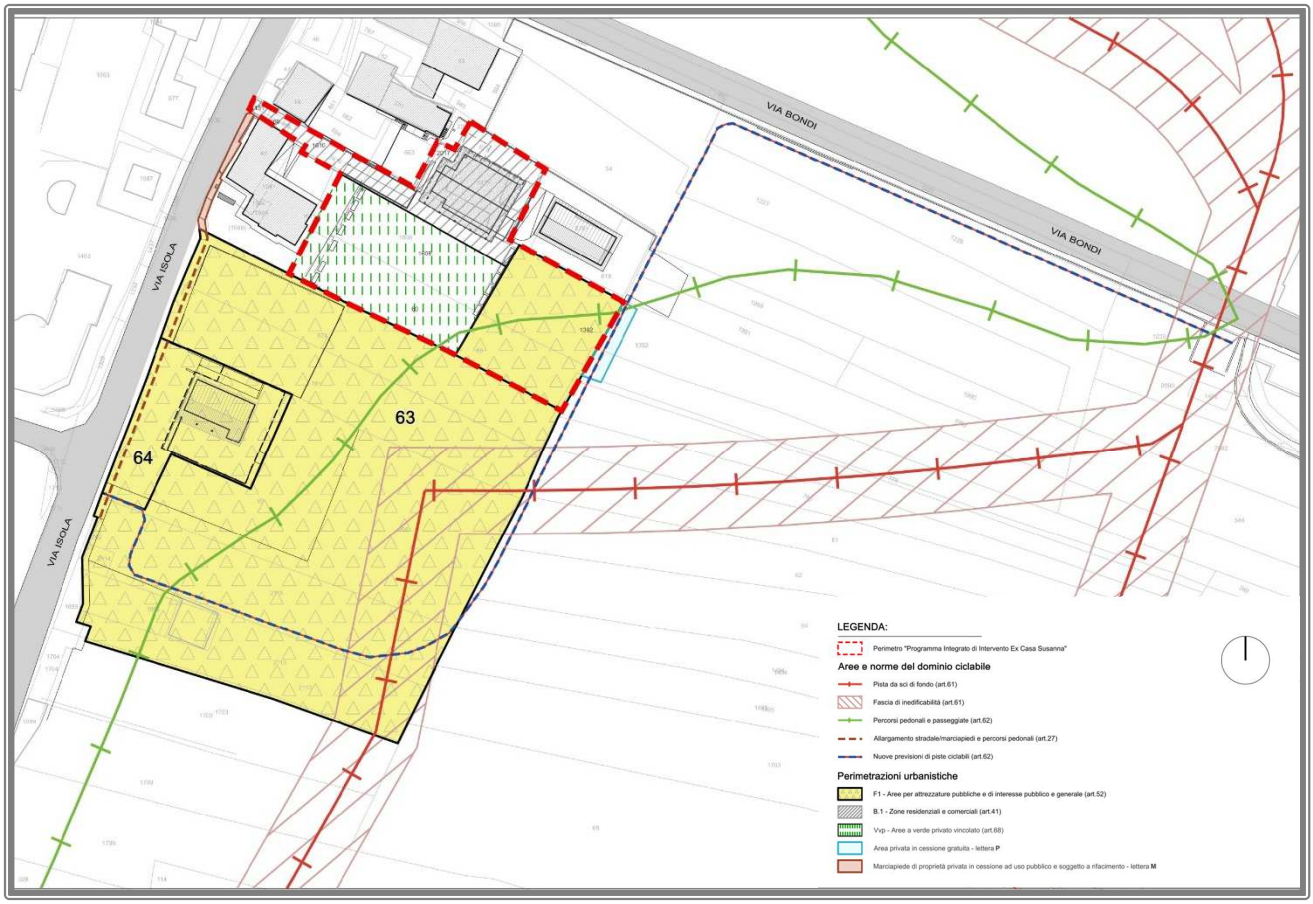
F1 – Aree di verde pubblico attrezzato (art.52.11) – 815,24 mq.

Piano delle Regole

F1 – Aree di verde pubblico attrezzato (art.52.11) – 815,24 mq.

B1 – Zone residenziali, pedonali e commerciali (art.41) – 814,15 mq.

VpV – Aree a verde privato vincolato (art.68) – 1.087,05 mq.



3 – Proposta di variante al P.d.R. e al P.d.S.

3.2.3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.I.I. (IN VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE)

Come identificato negli elaborati grafici, il P.I.I. prevede la presenza prevalente di quattro differenti zone urbanistiche:

- F1 – Aree di verde pubblico attrezzato (art.52.11) – 815,24 mq.
- B1 – Zone residenziali commerciali (art.41) – 814,15 mq.
- VpV – Aree a verde privato vincolato (art.68) – 1.087,05 mq.

Come criterio e metodo per i **conteggi di superfici, indici e parametri della nuova edificazione sono da utilizzarsi, in serie di rilascio dei titoli abilitativi, quelli adottati nel presente P.I.I.**; eventuali altri parametri urbanistici non definiti si adottano quelli dal P.d.R. del P.G.T. vigente.

Gli indici e i parametri urbanistici che costituiscono la Normativa Tecnica del P.I.I. sono:

- Superficie Territoriale (ST) = 2.716,44 mq.
- Superficie Fondiaria (SF) = 814,15 mq.
- Superficie Coperta (SCOP) = 208,50 mq.
- Indice di Copertura (IC) = 26 %
- Altezza Urbanistica (AU) = 11,85 ml.
- Superficie Lorda (SL) = 577,92 mq.

Per i conteggi planivolumetrici, in sede di richiesta del titolo abilitativo, sono applicabili anche le norme nazionali e regionali vigenti in merito alle misure di incentivazione per l'efficienza energetica e contenimento dei consumi energetici, vigenti al momento del rilascio del singolo titolo abilitativo. Non necessita approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modifiche planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento del volume, e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

Il P.I.I. in variante al P.G.T. vigente prevede la ricollocazione dell'area occupata dal piano interrato di progetto dall'Ambito F1 alla Zona VpV - Aree a verde privato vincolato (art.68) e l'ampliamento della zona B1 nella porzione di proprietà su cui insiste l'edificio di progetto e la rampa di accesso, recependo il contenuto del decreto di VAS.

A seguito dell'attuazione del presente P.I.I., la superficie occupata dall'autorimessa interrata di proprietà privata ricade in ambito di Verde Privato Vincolato. Tale ambito è privo di potenzialità edificatorie in quanto si tratta di aree non edificate incluse all'interno del perimetro urbano consolidato, costituendone elementi di frangia e di delimitazione verso l'esterno (art.68). La nuova autorimessa interrata, pertinenziale e in aderenza all'edificio residenziale oggetto del P.I.I., è da considerarsi in deroga a quanto previsto dall'articolo 38 delle D.N. del P.G.T. vigente (massimo mq. 200,00). La superficie massima di autorimessa interrata realizzabile nel P.I.I. in oggetto è pari a mq. 986,50.

La Superficie Permeabile calcolata è pari all'area verde oggetto di cessione come Area Standard in Zona F1 (art. 52.11) mentre l'indice di permeabilità è stato calcolato sia sulla Superficie Territoriale (IPT) che sulla Superficie Fondiaria (IPF), secondo l'art. 4.10 delle D.N., in base al parametro urbanistico della zona B1. La superficie

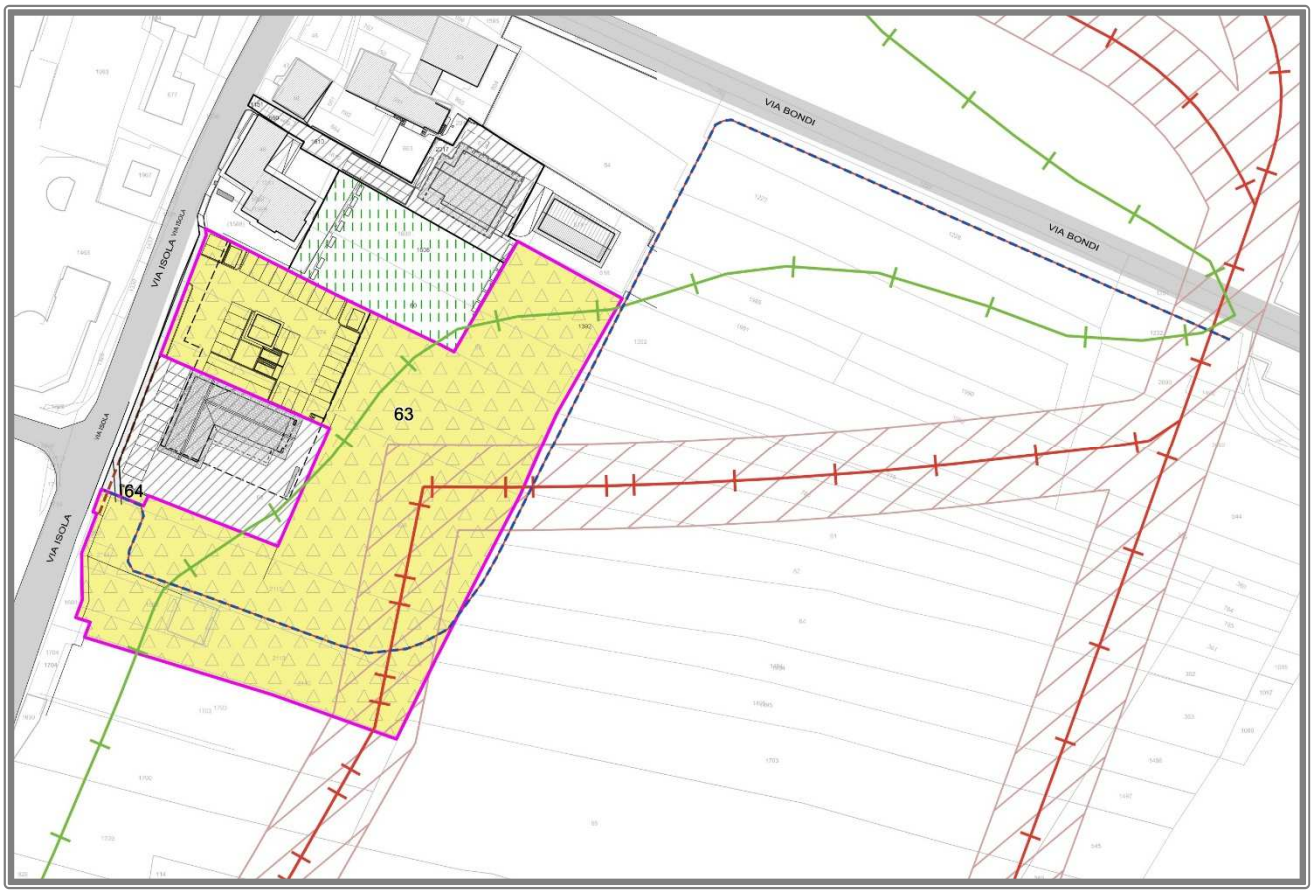
permeabile, a copertura dell'autorimessa interrata, sarà oggetto di impianto di smaltimento acque con relativo progetto di verifica a invarianza idraulica.

Il Programma Integrato di Intervento prevede una superficie commerciale di 59,08 mq. e residenziale di 518,84 mq. per un totale in progetto di 577,92 mq. di S.L. Si riporta un confronto tra indici e parametri urbanistici previsti dalle Disposizioni Normative del P.G.T. vigente e quelli di progetto.

Parametri	**Zona B1 – P.G.T.**		**Zona B1 – P.I.I. IN VARIANTE AL P.G.T**
Indice di fabbricabilità Fondiaria - IF	mq./mq. 0,45	<	577,92 / 814,15 = 0,71 mq./mq.
Indice di Copertura - IC	40%	>	208,50 / 814,15 = 0.26 = 26 %
Altezza Urbanistica	ml. 11,00	<	ml. 11,85

3.3. VARIAZIONE SCHEDA N. 63 A SEGUITO DEI P.I.I. "BAR CENTRO SCI FONDO" ED "EX CASA SUSANNA"

A seguito dell'adozione del PI.I.I. "Bar Centro Sci Fondo" con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 29/04/2026, e alla proposta del presente P.I.I. la superficie in zona F1 rientrante nella scheda n. 63 del P.G.T. vigente viene ulteriormente ridotta. Nella figura 4 si riporta l'estratto della scheda a seguito dei due piani proposti, in variante allo strumento urbanistico vigente.



4 – Scheda n. 63 a seguito delle due varianti urbanistiche

Sia il P.I.I. adottato che il presente arrecano modifiche alla scheda n. 63, per questi motivi, si riporta uno specchietto riassuntivo in cui compare la scheda n. 64, non oggetto del presente P.I.I. ma che nel piano presentato dalla società EDER ha contribuito a modificare la scheda n.63.

	P.G.T. vigente	P.I.I. Bar Centro Sci Fondo	P.I.I. Ex Casa Susanna	Sup. Variante
Scheda n. 63	9.450,00 mq.	-580,90 mq. zona B1	-251,9 mq. zona B1	**7.616,80 mq.**
		136,35 mq. zona F1	-1.087,05 mq. zona F1	
		-49,70 mq. marciapiede		
Scheda n.64	939,00 mq.	-714,05 mq. zona B1	- mq. -	**14,51 mq.**
		-136,35 mq. zona F1	- mq. -	
		-74,09 mq. marciapiede	- mq. -	

In conclusione, a seguito delle due varianti urbanistiche la superficie ricadente in ambito F1 nella scheda n. 63 è di 7.616,80 mq.

3.4. VALIDITÁ E TEMPISTICHE

Il presente Programma Integrato di Intervento ha validità massima di anni dieci calcolata con decorrenza dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione, scaduto il presente termine il piano perde di validità.