

Comune di Sondrio



Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole Norme Tecniche di Attuazione

Revisione conservativa 2014

Adottato con DCC n°50 del 27.06.2014 - Approvato con DCC n°81 del 28.11.2014

Redattori del PGT

d:rh architetti
associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia
via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel +39 041 959850
fax +39 041 5067610

Como
via Pessina 15
22100 Como
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com

Gruppo di progettazione

d:rh architetti
associati

Arch. Sergio Dinale
Arch. Paola Rigonat Hugues
Arch. Enrico Robazza

Venezia
via Temanza 1
30174 Venezia Mestre
tel +39 041 959850
fax +39 041 5067610

Como
via Pessina 15
22100 Como
tel/fax +39 031 3371748

studio@drhassociati.com
www.drhassociati.com

collaborazione

Arch. Kristiana D'Agnolo

Ufficio tecnico comunale

Arch. Elena Abbiati
Geom. Luciano Balsarri
Ing. Luca Gugiatti
Geom. Maura Libera

Elaborati del Piano di Governo del Territorio di Sondrio

Elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio

- PGT Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio

Elaborati del Documento di Piano

- Relazione illustrativa del Documento di Piano
- Disposizioni per gli Ambiti di Trasformazione e per la pianificazione attuativa
- DP 1 “Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte nord” (scala 1: 5.000)
- DP 1 “Carta di sintesi delle previsioni di piano. Parte sud” (scala 1: 5.000)
- DP 2 “Carta degli ambiti di trasformazione” (scala 1: 5.000)
- DP 3 “Carta illustrativa” (scala 1: 5.000)
- DP 4 “Tavola di sintesi dei vincoli” (1:10.000)
- DP 5 “Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte nord” (1:5000)
- DP 5 “Classi della sensibilità paesaggistica dei luoghi. Parte sud” (1:5000)
- DP 6 “Parametri per la perequazione e compensazione urbanistica” (scala 1:10000)
- tav.CG0: Relazione illustrativa e Normativa geologica di Piano
- tav.CG1: Carta Idrogeologica di fondovalle (scala 1:5.000)
- tav.CG2: Carta Geotecnica di fondovalle (scala 1:5.000)
- tav.CG3: Carta del dissesto con legenda PAI (scala 1:10.000)
- tav.CG4: Carta di pericolosità sismica locale (P.S.L. – scala 1:10.000)
- tav.CG5 (A,B,C,D): Carta dei Vincoli (scala 1:10.000 e 1:5.000)
- tav.CG6: Carta di sintesi (scala 1:10.000)
- tav.CG7 (A,B,C,D): Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano (scala 1:10.000 e 1:5.000)
- tav.CG8: Carta geologica (scala 1:2.000)
- tav.CG9: Carta del dissesto (scala 1:1.000)
- tav.CG10: Carta delle aree omogenee (scala 1:1.000)
- tav.CG11: Carta di pericolosità per caduta massi e colate di terreno – Iniziale e finale (scala 1:2.000)
- tav.CG12: carta di raffronto (scala 1:2.000)

Elaborati del Piano dei Servizi

- **Norme Tecniche di Attuazione**
- PdS 1 “Usi e classificazione dei servizi localizzati” (scala 1: 5.000)
- PdS 2 “Carta delle modalità attuative” (scala 1: 5.000).
- PdS 3 “Progetto dei servizi” (scala 1: 5.000)

- Relazione illustrativa

Elaborati del Piano delle Regole

- Norme Tecniche di Attuazione
- PdR 1 "Tavola dei vincoli. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 1 "Tavola dei vincoli. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000)
- PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000)
- PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Frazioni" (scala 1:2.000)
- PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Frazioni" (scala 1:2.000)

Indice

Titolo 1. Disposizioni generali

Capo 1. Contenuti e campo di applicazione del Piano delle Regole

Art. 1 - Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale

Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole

Art. 3 - Ambito di applicazione del Piano delle Regole

Art. 4 - Attuazione del Piano delle Regole

Art. 5 - Classificazione del territorio consolidato al fine dell'applicazione del Piano delle Regole

Art. 6 - Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

Art. 7 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

Titolo 2. Disciplina dei tessuti consolidati urbani

Capo 1. Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità

Art. 8 – Taf. Tessuti di antica formazione. Definizione e disposizioni generali

Art. 9 - Taf. Tessuti di antica formazione. Disciplina

Art. 10 – To. Tessuti omogenei o saturi. Definizione e disposizioni generali

Art. 11 – To. Tessuti omogenei o saturi. Disciplina

Art. 12 – Tep. Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica. Definizione e disposizioni generali

Art. 13 – Tep. Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica. Disciplina

Capo 2. Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità

Art. 14 - Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità. Definizione e disposizioni generali

Art. 15 – Tuf. Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle. Disciplina specifica

Art. 16 – Tuc. Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle. Disciplina specifica

Art. 17 – Tuv. Tessuti urbani degli ambiti di versante. Disciplina specifica

Capo 3. Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a alta trasformabilità

Art. 18 – Tc. Tessuti di completamento. Definizioni e disposizioni generali

Art. 19 – Tc. Tessuti di completamento. Disciplina specifica

Capo 4. Tessuti edificati a funzione non residenziale

Art. 20 – Tfp. Tessuti a funzione produttiva. Definizione e disposizioni generali

Art. 21 – Tfp. Tessuti a funzione produttiva. Disciplina

Titolo 3. Disciplina delle aree extraurbane

Capo 1. Aree di interesse paesaggistico e ambientale

Art. 22 - Definizione e disposizioni generali

Art. 23 – Disciplina per le aree di interesse paesaggistico e ambientale

Art. 23 bis – PLIS di Triangia

Art. 24 – Alvei e corsi d'acqua

Capo 2. Aree agricole

Art. 25 - Definizione e disposizioni generali

Art. 26 – Disciplina per le aree agricole

Capo 3. Aree non trasformabili

Art. 27 – Disciplina per le aree non trasformabili

Titolo 4. Norme regolanti il settore commerciale

Art. 28 – Definizioni e disposizioni generali

Art. 29 – Disciplina per il settore commerciale

Titolo 5. Norme transitorie

Art. 30 - Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati

Art. 31 - Disciplina per gli ambiti soggetti alle indicazioni del Documento di Piano

Art. 32 – Disciplina degli interventi ammessi negli edifici esistenti in contrasto con le norme

Titolo 1. Disposizioni generali

Capo 1. Contenuti e campo di applicazione del Piano delle Regole

Art. 1 – Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale

1. Il Piano delle Regole è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e s.m. e i., disciplina l'intero territorio comunale ad esclusione degli ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree per servizi e attrezzature disciplinate dal Piano dei Servizi.

Art. 2 – Elaborati del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- Norme Tecniche di Attuazione
- PdR 1 "Tavola dei vincoli. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte nord" (scala 1: 5.000)
- PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato. Parte sud" (scala 1: 5.000)
- PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000)
- PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000)
- PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000)
- PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000)

2. Fanno parte integrante del Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio,
- gli elaborati del Documento di Piano in quanto forniscono le motivazioni generali delle scelte relative al Piano delle Regole.

3. Fanno inoltre parte del Piano delle Regole:

- lo studio geologico/sismico del territorio comunale;
- Reticolo idrico minore e regolamento di polizia idraulica
- la valutazione del rischio archeologico;
- i regolamenti comunali di settore compreso il Regolamento Edilizio;
- l'elaborato tecnico ERIR.

Lo studio geologico/sismico comunale e lo studio del Reticolo idrico minore sono parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

4. Il Piano delle Regole è integrato dagli strumenti di settore già vigenti alla sua entrata in vigore o successivamente approvati. In caso di contrasto, prevale la normativa più recente.

5. Le prescrizioni tecniche e procedurali non contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono rinviate al Regolamento Edilizio.

Art. 3 – Ambito di applicazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e ne attua gli indirizzi.

2. Il Piano delle Regole:

- disciplina gli ambiti del territorio urbano consolidato così come riportati nella tavola PdR 2 "Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato";

- disciplina gli interventi negli ambiti di antica formazione così come riportati nelle tavole PdR 3 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione" e relative al nucleo centrale e all'ambito di fondovalle e agli ambiti di frazione;
- indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia sulla base della normativa statale e regionale;
- individua e disciplina le aree di interesse paesaggistico e ambientale;
- individua e disciplina le aree agricole;
- indica le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o approvati che il Piano di Governo del Territorio salvaguardia e alle quali non si applica la presente disciplina;
- indica i vincoli amministrativi così come riportati nella tavola PGT 1 "Vincoli e tutele", scala 1:5000
- indica i vincoli per la difesa del suolo così come riportati nello studio geologico del territorio comunale.

3. Il Piano delle Regole recepisce i contenuti degli strumenti settoriali sovraordinati.

Art. 4 - Attuazione del Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole si attua in conformità con le disposizioni legislative vigenti, con gli atti di pianificazione sovra ordinati e fatto salvo quanto prescritto in merito ai vincoli derivanti dal D.Lgs 42/2004 o da vincoli sovra ordinati di altra natura così come indicati nelle Definizioni e disposizioni Generali del Piano di Governo del Territorio.

2. Il Piano delle Regole si attua mediante:

- modalità diretta non convenzionata sino alla Slp massima prevista per ciascun ambito, qualora non vi sia necessità di cessione di aree per servizi, e in tutti i casi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.27 comma 1 della L.R n.12/2005;
- modalità diretta convenzionata qualora si utilizzino le misure di incentivazione edilizia;
- modalità diretta convenzionata qualora, per gli interventi negli ambiti a media e alta trasformabilità, si utilizzino diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica o si proceda alla realizzazione di servizi pubblici (compresa l'Edilizia Residenziale Pubblica);
- modalità diretta convenzionata negli ambiti ad alta trasformabilità classificati come Tessuti di completamento;
- mediante piani urbanistici attuativi per gli interventi negli ambiti a bassa trasformabilità e qualora si intervenga per demolizione e nuova costruzione;
- mediante piani urbanistici attuativi qualora si superi l'indice di edificabilità pari a 5 mc/mq.

3. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della LR 12/2005, i piani urbanistici attuativi in attuazione delle disposizioni del Piano delle Regole sono adottati dalla Giunta Comunale e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.

4. La convenzione allegata al Piano Urbanistico Attuativo, al Permesso di Costruire o all'atto unilaterale d'obbligo allegato alla Dichiarazione di Inizio Attività indica :

- la modalità di reperimento e cessione delle aree secondo le indicazioni del Piano dei Servizi qualora si faccia ricorso a misure di compensazione urbanistica;
- gli incrementi edilizi derivanti dalle misure di incentivazione edilizia;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- le aree da asservire alle realizzazioni previste.

5. In tutto il territorio comunale il frazionamento delle aree di pertinenza delle costruzioni, che si deve o si intende conservare, dovrà garantire che l'area che rimarrà asservita alle costruzioni stesse abbia superficie e dimensioni tali da soddisfare tutti gli indici di zona previste dalle norme urbanistiche vigenti al momento del frazionamento, o che sulla parte frazionata rimanga il vincolo di asservimento. Gli atti di asservimento già stipulati prima dell'entrata in vigore del presente PGT possono essere modificati in adeguamento alla presente norma, per iniziativa della parte interessata.

6. In caso di nuova costruzione dovrà essere valutata la presenza di radon nel sottosuolo e, in tal caso, prevedere l'isolamento ermetico dell'edificio dalle sue fondamenta, la posa di tubi di drenaggio e/o di membrane impermeabili al radon ovvero l'adozione di sistemi tecnici per l'espulsione continua dell'aria contenente il radon.

7. Fermo restando che ogni intervento dovrà essere conforme alle indicazioni legislative vigenti, in sede di predisposizione dei piani attuativi nei casi previsti e/o dei successivi permessi di costruire o di altri titoli abilitativi, qualora ne ricorrano le condizioni, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- relativamente alla riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura deve essere recepito quanto previsto dall'Appendice G della DGR 29/3/2006 n°8/2244;
- relativamente all'eventuale inquinamento delle acque di seconda pioggia, nei casi previsti dall'art. 2 dell'Allegato A alla DGR 21/6/2006 n°8/2772, deve essere recepito quanto indicato dai successivi art. 3 e 4;
- relativamente alla superficie drenante dovrà essere rispettato lo standard minimo così come stabilito dall'art. 3.2.3 del regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia (DGR 25/7/1989 n°4/4526 6);
- relativamente al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica devono essere recepite le disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n°2/2006;
- predisposizione della documentazione prevista per il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico.

Art. 5 – Classificazione del territorio consolidato ai fini dell'applicazione del Piano delle Regole

1. Il Territorio consolidato oggetto della disciplina del Piano delle Regole è suddiviso in Tessuti consolidati urbani e in Aree extraurbane:

2. I Tessuti consolidati urbani sono suddivisi in:

- Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità; essi sono ulteriormente articolati in:

- tessuti di antica formazione,
- tessuti omogenei o saturi,
- tessuti con funzione ecologica e paesaggistica;

- Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità; essi sono ulteriormente articolati in:

- tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle,
- tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle,
- tessuti urbani degli ambiti di versante;

- Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità; essi sono ulteriormente articolati in:

- tessuti di completamento,

- Tessuti edificati a funzione non residenziale; essi sono ulteriormente articolati in:

- tessuti a funzione produttiva.

3. Le Aree extraurbane sono suddivise in:

- Aree di interesse paesaggistico e ambientale; esse sono ulteriormente articolati in:

- Parco di Triangia,
- Parco Adda – Mallerio,
- Parco Monte Rolla,
- Terrazzamenti,
- Aree agricole strategiche,
- Alvei e corsi d'acqua

- Aree agricole,

- Aree non trasformabili.

Art. 6 – Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Le destinazioni d'uso sono definite nelle Disposizioni e definizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

2. Le destinazioni d'uso sono liberamente insediabili senza alcun rapporto percentuale predefinito.
3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni della L.R. 12/2005 e s.m. e i.
4. Nella disciplina di ciascun ambito nel quale è suddiviso il territorio consolidato urbano sono indicati gli usi non ammessi.
5. I mutamenti delle destinazioni d'uso con opere tenuti alla corresponsione dei servizi sono indicati nel Piano dei Servizi.
4. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo 4 delle presenti Norme.

Art. 7 - Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

1. Il recupero dei sottotetti, in applicazione delle disposizioni di cui alla L.R. 12/2005 è possibile nei seguenti casi e con le seguenti limitazioni:

- nei tessuti di antica formazione per gli "edifici o manufatti di carattere monumentale", senza modifica dell'andamento della pendenza della falda e dell'altezza dell'edificio (quota di gronda e di colmo), previo parere delle Autorità preposte;
- nei tessuti di antica formazione per gli edifici classificati come "edifici di rilevanza architettonica compiuta" (relativamente alle zone di versante) e come "edifici di particolare pregio architettonico" (relativamente al nucleo centrale e alle zone di fondovalle), senza modifica dell'altezza dell'edificio;
- nei tessuti di antica formazione per gli edifici classificati come "edifici storici di antico impianto in buono stato", "edifici storici di antico impianto degradati", "episodi edilizi da reinserire nel contesto o nella cortina edilizia", "edifici sommariamente recuperati senza rispetto del contesto", "edifici di recente costruzione o integralmente recuperati senza rispetto del contesto" (relativamente alle zone di versante) "edifici di antico impianto" e "edifici di recente impianto o di antico impianto già completamente trasformati" (relativamente al nucleo centrale e alle zone di fondovalle);
- per gli edifici compresi nei tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità;
- per gli edifici residenziali eventualmente presenti nei Tessuti edificati a funzione non residenziale;
- per gli edifici compresi nelle aree di interesse paesaggistico e ambientale senza modifica della falda di copertura;
- per gli edifici compresi nelle aree agricole;
- per gli edifici compresi nei tessuti omogenei o saturi, nei tessuti con funzione ecologica e paesaggistica, nei tessuti di completamento.

In tutti gli altri casi il recupero dei sottotetti non è ammesso. Il recupero dei sottotetti non è inoltre ammesso per gli edifici compresi in zone soggette a vincolo di inedificabilità.

2. Il recupero dei sottotetti, laddove consentito e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, è ammesso anche in assenza di aperture sulla facciata dell'edificio. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti, laddove consentiti e con le eventuali limitazioni di cui al precedente comma del presente articolo, possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione.

**Titolo 2.
Disciplina dei tessuti consolidati
urbani**

Capo 1. Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a bassa trasformabilità

Art. 8 – Taf - Tessuti di antica formazione. Definizione e disposizioni generali

1. I tessuti di antica formazione sono costituiti da parti di territorio per i quali le disposizioni del Piano delle Regole hanno l'obiettivo di preservarne il valore storico-monumentale o identitario. Essi sono costituiti da:

- nucleo centrale: individua il nucleo urbano più antico di Sondrio così come individuato nella tavola PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo urbano (scala 1:1.000);

- edifici sparsi: individuano edifici localizzati all'interno dell'area urbana di Sondrio, anche di recente costruzione, che costituiscono parte integrante del patrimonio storico-culturale e identitario di Sondrio così come individuati nella tavola PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000).

- nuclei di antica formazione: individuano l'edificato antico delle frazioni poste sulle aree di versante e sui terrazzamenti così come individuati nelle tavole PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) e PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000).

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e in riferimento all'articolazione dei paesaggi del territorio di Sondrio i tessuti di antica formazione sono articolati in:

- ambiti di antica formazione dei versanti e dei terrazzamenti
- ambiti di antica formazione del nucleo centrale e del fondovalle.

2. Gli interventi riguardanti i tessuti di antica formazione promuovono la tutela, conservazione, fruizione e valorizzazione del patrimonio storico-culturale. Particolare attenzione dovrà essere posta alle indicazioni contenute nello studio specifico relativo al rischio archeologico.

3. Nelle tavole PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) e PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) sono individuate le seguenti categorie di edifici:

a. edifici o manufatti di carattere monumentale (vincolati o no ex lege 1089/1939), compresi edicole, santelle, affreschi, graffiti, portici, portali, scalinate, spazi scoperti e pavimentati in pietra, fontane e lavatoi in materiale lapideo, arredi fissi in pietra, macine, forni, magli, mulini, crocifissi, lapidi o steli funerarie storiche, ancorché non individuati in cartografia,

b. edifici di rilevanza architettonica compiuta,

c. edifici storici di antico impianto in buono stato,

d. edifici storici di antico impianto degradati,

e. episodi edilizi da re-inserire nel contesto o nella cortina edilizia,

f. superfetazioni,

g. edifici sommariamente recuperati senza rispetto del contesto,

h. edifici di recente costruzione o integralmente recuperati senza rispetto del contesto.

4. Nella tavole PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000) e PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000) sono individuate le seguenti categorie di edifici:

a. edifici o manufatti di carattere monumentale (vincolati o no ex lege 1089/1939), compresi edicole, santelle, affreschi, graffiti, portici, portali, scalinate, spazi scoperti e pavimentati in pietra, fontane e lavatoi in materiale lapideo, arredi fissi in pietra, macine, forni, magli, mulini, crocifissi, lapidi o steli funerarie storiche,

i. edifici di particolare pregio architettonico,

l. edifici di antico impianto,

m. edifici di recente impianto o di antico impianto già completamente trasformati.

5. Tutti gli interventi riguardanti i tessuti di antica formazione sono assoggettati a parere della Commissione Paesaggio.

6. E' consentito, sulla base di adeguata documentazione, relazione conforme dell'Ufficio Tecnico Comunale ed apposita deliberazione del Consiglio Comunale, di modificare l'appartenenza di specifici edifici alle categorie sopra elencate. Tale possibilità è comunque esclusa per gli edifici vincolati storici.

Art. 9 – Taf - Tessuti di antica formazione. Disciplina

1. In riferimento alle frazioni e alla classificazione di cui al comma 3 del precedente articolo, così come specificato nelle tavole PdR 3.b “Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante” (scala 1:1.000) e PdR 3.c “Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante” (scala 1:1.000), in relazione alle rispettive tipologie sono consentiti i seguenti interventi:

a. edifici o manufatti di carattere monumentale:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro (lettere a, b e c dell'art. 27 della LR 12/2005).

E' obbligatoria la conservazione integrale che dovrà avvenire mediante restauro. In caso di vincolo, anche gli interventi di tinteggiatura dovranno essere approvati dalla Soprintendenza competente; in ogni caso, la proposta dovrà tenere conto dei saggi stratigrafici sul preesistente, delle colorazioni degli edifici e dei manufatti adiacenti, e della verifica in loco delle campionature.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente in quanto compatibile con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio.

E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

b. edifici di rilevanza architettonica compiuta:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro (lettere a, b e c dell'art. 27 della LR 12/2005).

E' obbligatorio il generale rispetto dell'andamento attuale delle coperture e dei materiali esistenti, se originali. Tutte le opere in legno dovranno essere trattate in analogia con quelle originali; eventuali nuovi terrazzi o ballatoi dovranno avere la struttura portante ed il parapetto negli stessi materiali esistenti. E' vietata la conservazione di tettoie in lastre traslucide, ed è d'obbligo l'eliminazione delle sovrastrutture che contrastano con il carattere dell'edificio. L'autorizzazione alla tinteggiatura dovrà tenere conto dei saggi stratigrafici sul preesistente, delle colorazioni degli edifici e dei manufatti adiacenti, e della verifica in loco delle campionature; è fatto divieto di usare rivestimenti o rasature sulle murature in pietra a vista.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente in quanto compatibile con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio.

E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

c. edifici storici di antico impianto in buono stato:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della LR 12/2005).

In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso un aumento di 20 mc rispetto alla volumetria esistente.

Sono consentiti incrementi maggiori solo mediante Piano di Recupero.

L'incremento volumetrico in assenza di Piano di Recupero non potrà comportare un aumento di altezza superiore a quello definito nel seguente prospetto:

ALTEZZA ESISTENTE (m)	PERCENTUALE DI AUMENTO
Fino a 3,50	10%
Sulla parte tra 3,50 e 7,00	5%
Sulla parte oltre i 7,00 e fino a 9,50	3%

L'aumento percentuale dell'altezza deve essere rapportato a quella esistente alla data del 4/12/1984, legittimamente realizzata o condonata, riferita alla conformazione geometrica dell'intero edificio, come

individuato dal numero di mappale risultante al Catasto a tale data, previo verifica che tale possibilità di aumento non sia già stata utilizzata dopo la stessa data.

Sono consentiti incrementi maggiori dell'altezza solo mediante Piano di Recupero.

Per gli interventi di sopraelevazione è consentito mantenere le distanze preesistenti.

Le opere dovranno configurarsi come interventi unitari, e dovranno essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio.

d. edifici storici di antico impianto degradati:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della LR 12/2005). La ristrutturazione edilizia è ammessa nel rispetto dell'impianto originale e del contesto.

Senza necessità di Piano di Recupero all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia per ogni edificio e sulla base di dimostrate necessità di igiene edilizia, di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche, di miglioramento dei caratteri distributivi o di miglioramento delle prestazioni energetiche, sono consentiti limitati ampliamenti o sopralzi, con i seguenti limiti:

VOLUME ESISTENTE (mc)	PERCENTUALE DI AUMENTO
Fino a 250	8%
Sulla parte tra 250 e 500	5%
Sulla parte oltre i 500 e fino a 1.000	2%

Senza necessità di Piano di Recupero, è comunque sempre ammesso un aumento di 30 mc per ogni edificio; tale incremento comprende quello derivante dalle percentuali sopra riportate.

Sono consentiti incrementi maggiori solo mediante Piano di Recupero.

L'aumento volumetrico in assenza di Piano di Recupero non potrà comportare un aumento dell'altezza esistente dell'edificio superiore a quello definito nel seguente prospetto:

ALTEZZA ESISTENTE (m)	PERCENTUALE DI AUMENTO
Fino a 3,50	10%
Sulla parte tra 3,50 e 7,00	5%
Sulla parte oltre i 7,00 e fino a 9,50	3%

L'aumento percentuale di ciascun parametro (volume ed altezza) deve essere rapportato a quello esistente alla data del 4/12/1984, legittimamente realizzato o condonato, riferito alla conformazione geometrica dell'intero edificio, come individuato dal numero di mappale risultante al Catasto a tale data, previo verifica che tale possibilità di aumento non sia già stata utilizzata dopo la stessa data.

Sono consentite altezze diverse solo mediante Piano di Recupero.

Per gli interventi di sopraelevazione è consentito mantenere le distanze preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento, che comportino la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, la distanza minima dai confini è di m 1,50 e quella dagli edifici esistenti è di m 3,00. La distanza minima dagli edifici esistenti prevale su quella dai confini, dovendo essere comunque rispettata la norma del Codice Civile.

Tutti gli interventi edilizi, eccettuate le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono condizionate alla demolizione delle costruzioni accessorie classificate alla categoria 4 (superfetazioni).

Le opere dovranno configurarsi come interventi unitari, e dovranno essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio.

e. episodi edilizi da re-inserire nel contesto o nella cortina edilizia:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della LR 12/2005).

Senza necessità di Piano di recupero è ammessa la nuova costruzione in ampliamento con i seguenti limiti:

VOLUME ESISTENTE (mc)	PERCENTUALE DI AUMENTO
Fino a 250	20%
Sulla parte tra 250 e 500	15%
Sulla parte tra 500 e 1.000	10%
Sulla parte oltre 1.000	5%

Senza necessità di Piano di Recupero è comunque sempre ammesso un aumento di 30 mc per ogni edificio; tale incremento comprende quello derivante dalle percentuali sopra riportate.

Sono consentiti incrementi maggiori solo mediante Piano di Recupero.

L'aumento volumetrico in assenza di Piano di Recupero non potrà comportare un aumento dell'altezza esistente dell'edificio (in regolare posizione amministrativa) superiore a quello definito nel seguente prospetto:

ALTEZZA ESISTENTE (m)	PERCENTUALE DI AUMENTO
Fino a 3,50	10%
Sulla parte tra 3,50 e 7,00	5%
Sulla parte oltre i 7,00 e fino a 9,50	3%

L'aumento percentuale di ciascun parametro (volume ed altezza) deve essere rapportato a quello esistente alla data del 4/12/1984, legittimamente realizzato o condonato, riferito all'intero edificio, come individuato dal numero di mappale risultante al Catasto a tale data, previo verifica che tale possibilità di aumento non sia già stata utilizzata dopo la stessa data.

Sono consentite altezze diverse solo mediante Piano di Recupero.

Per gli interventi di sopraelevazione è consentito mantenere le distanze preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento, che comportino la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, la distanza minima dai confini è di m 1,50 e quella dagli edifici esistenti è di m 3,00. La distanza minima dagli edifici esistenti prevale su quella dai confini, dovendo essere comunque rispettata la norma del Codice Civile.

Tutti gli interventi edilizi, eccettuate le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono condizionate alla demolizione delle costruzioni accessorie classificate alla categoria 4 (superfetazioni). E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni accessorie. Le opere dovranno configurarsi come interventi unitari, e dovranno essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio.

f. superfetazioni:

E' prevista la demolizione. Sono pertanto ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a e b dell'art. 27 della LR 12/2005).

g. edifici sommariamente recuperati senza rispetto del contesto:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della LR 12/2005).

All'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia per ogni edificio e sulla base di dimostrate necessità di igiene edilizia, di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche, di miglioramento dei caratteri distributivi o di miglioramento delle prestazioni energetiche, sono consentiti limitati ampliamenti o sopralzi, con i seguenti limiti:

VOLUME ESISTENTE (mc)	PERCENTUALE DI AUMENTO
Fino a 250	8%
Sulla parte tra 250 e 500	5%
Sulla parte oltre i 500 e fino a 1.000	2%

E' comunque sempre ammesso un aumento di 20 mc per ogni edificio; tale incremento comprende quello derivante dalle percentuali sopra riportate.

Sono consentiti incrementi maggiori solo mediante Piano di Recupero.

L'aumento volumetrico in assenza di Piano di Recupero non potrà comportare un aumento dell'altezza esistente dell'edificio (in regolare posizione amministrativa) superiore a quello definito nel seguente prospetto:

ALTEZZA ESISTENTE (m)	PERCENTUALE DI AUMENTO
Fino a 3,50	10%
Sulla parte tra 3,50 e 7,00	5%
Sulla parte oltre i 7,00 e fino a 9,50	3%

L'aumento percentuale di ciascun parametro (volume ed altezza) deve essere rapportato a quello esistente alla data del 4/12/1984, legittimamente realizzato o condonato, riferito all'intero edificio, come individuato dal numero di mappale risultante al Catasto a tale data, previo verifica che tale possibilità di aumento non sia già stata utilizzata dopo la stessa data.

Sono consentite altezze diverse solo mediante Piano di Recupero.

Per gli interventi di sopraelevazione è consentito mantenere le distanze preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento, che comportino la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, la distanza minima dai confini è di m 1,50 e quella dagli edifici esistenti è di m 3,00. La distanza minima dagli edifici esistenti prevale su quella dai confini, dovendo essere comunque rispettata la norma del Codice Civile.

Tutti gli interventi edilizi, eccettuate le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono condizionate alla demolizione delle costruzioni accessorie classificate alla categoria 4 (superfettazioni). E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

Le opere dovranno configurarsi come interventi unitari, e dovranno essere eseguiti con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio.

h. edifici di recente costruzione o integralmente recuperati senza rispetto del contesto:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della LR 12/2005).

Mediante Piano di recupero è consentito l'intervento di cui alla lettera e dell'art. 27 della LR 12/2005.

2. In riferimento al nucleo principale e alla classificazione di cui al comma 4 del precedente articolo, così come specificata nelle tavole PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000) e PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambito di fondovalle" (scala 1:2.000), in relazione alle rispettive tipologie sono consentiti i seguenti interventi:

a. edifici o i manufatti di carattere monumentale

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro (lettere a, b e c dell'art. 27 della LR 12/2005).

E' obbligatoria la conservazione integrale, che dovrà avvenire mediante restauro. In caso di vincolo, anche gli interventi di tinteggiatura dovranno essere approvati dalla Soprintendenza competente; in ogni caso, la proposta dovrà tenere conto dei saggi stratigrafici sul preesistente, delle colorazioni degli edifici e dei manufatti adiacenti, e della verifica in loco delle campionature. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso unicamente in quanto compatibile con la necessità di assoluto rispetto dell'architettura dell'edificio.

i. edifici di particolare pregio architettonico

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, (lettere a, b e c dell'art. 27 della LR 12/2005) e di ristrutturazione edilizia (lettera d dell'art. 27 della LR 12/2005) quest'ultima nel rispetto dell'impianto originario e del contesto.

l. edifici di antico impianto

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (lettere a, b, c e d dell'art. 27 della LR 12/2005); la ristrutturazione è consentita solo mediante mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio esistente.

m. edifici di recente impianto o di antico impianto già completamente trasformati

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione in ampliamento (lettere a, b, c, d ed e dell'art. 27 della LR 12/2005). In caso di nuova edificazione in ampliamento è obbligatoria la redazione di Piano di Recupero.

3. Le aree libere non edificate comprese negli ambiti di antica formazione" possono essere interessate dalla realizzazione nel sottosuolo di strutture legate all'enologia (cantine, ecc.). E' ammessa la realizzazione di Costruzioni accessorie (Ca), nel limite massimo di 30 mq di slp, secondo la definizione di cui all'art. 3 delle Definizioni e disposizioni generali. Sono inoltre consentiti, mediante specifico Piano di Recupero, interventi di nuova costruzione se interessanti cortine edilizie da completare.

4. Gli interventi edilizi riguardanti gli Ambiti del territorio urbanizzato di antica formazione, ad eccezione di quelli per i quali si procederà mediante Piano di recupero, sono attuati mediante Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività, secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale. Gli interventi di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, completamento e nuova costruzione sono assoggettati a convenzione.

5. Nei tessuti di antica formazione delle frazioni non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali T2 Medie strutture di vendita

- | | | |
|------------------|----|------------------------------------|
| | T3 | Grandi strutture di vendita |
| | T4 | Centri commerciali |
| - Usi produttivi | P1 | Artigianato produttivo e industria |
| | P3 | Depositi a cielo aperto |
| | P4 | Magazzini |
| - Usi agricoli | | |

6. Nei tessuti di antica formazione del capoluogo non sono ammessi i seguenti usi:

- | | | |
|-------------------|----|------------------------------------|
| - Usi commerciali | T3 | Grandi strutture di vendita |
| | T4 | Centri commerciali |
| - Usi produttivi | P1 | Artigianato produttivo e industria |
| | P3 | Depositi a cielo aperto |
| | P4 | Magazzini |
| - Usi agricoli | | |

Negli edifici esistenti è ammesso l'insediamento di attività legate alla enologia compatibilmente con la presenza residenziale delle zone interessate.

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

7. In caso di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, completamento e nuova costruzione, dove questo è consentito, valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 10,5 m.

8. In generale, negli edifici esistenti non possono essere apportate variazioni alla sagoma pre-esistente. In casi particolari possono essere autorizzate, anche senza Piano di Recupero, modifiche alla copertura finalizzate al raggiungimento delle pendenze minime necessarie per il buon funzionamento del manto di copertura (in genere con modifica del colmo e mantenimento della pre-esistente quota di gronda) che non dovranno in ogni caso superare il 40%; possono essere altresì autorizzati modesti spostamenti di volume finalizzati all'eliminazione di corpi aggiunti o di costruzioni accessorie e al miglioramento dell'assetto funzionale degli edifici da recuperare.

9. In tutti i casi di incremento della superficie o del volume devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 10 del Piano dei Servizi (Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati del Piano delle Regole). Sono esclusi i soli interventi che riguardano gli ambiti di antica formazione in ambito di versante così come individuate nelle tavole PdR 3.b e c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) .

10. Per gli edifici censiti nelle tavole PdR 3.a.1 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Nucleo centrale" (scala 1:1.000), PdR 3.a.2 "Carta delle tipologie di intervento negli ambiti di antica formazione. Ambiti di fondovalle" (scala 1:2.000), PdR 3.b "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000) e PdR 3.c "Carta delle tipologie di intervento degli ambiti di antica formazione. Ambiti di versante" (scala 1:1.000), anche se esterni alle perimetrazioni dei Tessuti di antica formazione, vale la disciplina del presente articolo e non quella dei tessuti all'interno dei quali questi stessi edifici possono eventualmente ricadere.

11. Negli interventi edilizi deve essere garantita la tutela dei chiroterri (in quanto specie a tutela rigorosa ai sensi della L. 157/1992, del DPR 357/1997 e del DLgs 152/2006) come dettato dalle "Linee guida per la conservazione dei chiroterri" del Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare".

Art. 10 – To- Tessuti omogenei o saturi. Definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti di città dove è riconoscibile una unitarietà morfologica del tessuto edificato o dove è consolidato il rapporto tra spazio costruito e spazio non costruito.

2. Obiettivo per gli ambiti così classificati è il mantenimento del loro assetto originario anche in funzione del ruolo che tali parti hanno nell'offerta complessiva di spazi a verde di carattere pubblico e/o collettivo.

Art. 11 – To- Tessuti omogenei o saturi. Disciplina

1. Salvo le disposizioni delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa di queste zone si considera esaurita e sono pertanto consentiti solamente interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione dei volumi esistenti. Interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibile solo mediante piano attuativo e nel rispetto dell'indice massimo lac indicato in cartografia. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. Art. 33 (Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati) delle presenti norme tecniche di attuazione.

2. E' consentito l'incremento della SIp esistente in funzione dell'applicazione di misure di cui all'art. 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

3. Nei tessuti omogenei o saturi non sono ammessi i seguenti usi:

- | | | |
|-------------------|----|------------------------------------|
| - Usi commerciali | T2 | Medie strutture di vendita |
| | T3 | Grandi strutture di vendita |
| | T4 | Centri commerciali |
| - Usi produttivi | P1 | Artigianato produttivo e industria |
| | P3 | Depositi a cielo aperto |
| | P4 | Magazzini |
| - Usi agricoli | | |

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. E' ammessa la realizzazione di Costruzioni accessorie (Ca) secondo la definizione di cui all'art. 3 delle Definizioni e disposizioni generali.

Art. 12 – Tep- Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica. Definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti a bassa densità edilizia posti ai margini tra l'area urbana e il territorio non urbanizzato.

2. I Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica contribuiscono a definire i caratteri paesaggistici del territorio collinare di Sondrio.

Art. 13 – Tep- Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica. Disciplina

1. Nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica è consentito l'incremento della SIp esistente in funzione dell'applicazione di misure di cui all'art. 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio. Per gli edifici esistenti, si può comunque incrementare la SIp fino al 5%, per adeguamento tecnologico, e comunque con un minimo di 10 mq.

2. Nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica è consentito l'aumento della SIp esistente, anche mediante interventi di nuova costruzione, in relazione alla superficie coperta e nei seguenti limiti:

- per lotti di dimensione superiore a 10.000 mq è consentito un Rapporto di copertura massimo del 2%;
- per lotti di dimensione compresa tra a 5.000 e 10.000 mq è consentito un Rapporto di copertura massimo del 3%;

3. Nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica interni alle aree urbanizzate individuati con apposita simbologia negli elaborati del Piano delle Regole è consentito l'aumento della SIp esistente, anche mediante interventi di nuova costruzione, in relazione alla superficie coperta e nei seguenti limiti:

- per lotti di dimensione superiore a 2.000 mq è consentito un Rapporto di copertura massimo del 8%;

4. Alla dimensione minima del lotto indicati ai commi precedenti si può arrivare mediante presentazione di progetto unitario su aree aventi la medesima classificazione urbanistica anche se non contigue e/o di proprietà diverse.

Ai fini dell'applicazione dei parametri di rapporto di copertura come sopra definito si considerano i soli frazionamenti avvenuti antecedentemente alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

5. Mediante Permesso di Costruire è consentito il riordino degli edifici esistenti anche mediante demolizioni e ricostruzioni fermo restando i limiti massimi di superficie coperta come sopra definiti.

6. Nei tessuti con funzione ecologica e paesaggistica non sono ammessi i seguenti usi:

- | | | |
|-------------------|----|------------------------------------|
| - Usi commerciali | T2 | Medie strutture di vendita |
| | T3 | Grandi strutture di vendita |
| | T4 | Centri commerciali |
| - Usi produttivi | P1 | Artigianato produttivo e industria |
| | P3 | Depositi a cielo aperto |
| | P4 | Magazzini |
| - Usi agricoli | | |

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

7. In caso di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, completamento e nuova costruzione valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 7,5 m.

8. La realizzazione degli interventi di ampliamento come definiti al precedente punto 2 comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

9. Gli interventi che prevedono l'aumento della Slp come definiti al precedente punto 2 sono assoggettati ad atto di asservimento delle aree interessate.

10. E' ammessa la realizzazione di Costruzioni accessorie (Ca), nel limite massimo di 50 mq di slp, secondo la definizione di cui all'art. 3 delle Definizioni e disposizioni generali.

Capo 2. Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità

Art. 14 - Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità. Definizione e disposizioni generali

1. L'edificabilità nei Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale a media trasformabilità è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna zona nella tavola PdR 2 "Usi e modalità di intervento".

2. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della SIp esistente in funzione dell'applicazione di misure di cui all'art. 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è inoltre consentito un ulteriore incremento della SIp se associato a:

a. messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a residenza sociale di cui all'art. 4 delle Definizioni e disposizioni generali. In questo caso, per ogni mq di SIp di incremento deve essere realizzata superficie di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 25%, con gestione a carico dell'operatore; in alternativa, nel caso di cessione gratuita delle superfici a servizi o a edilizia sociale al Comune che si farà carico della loro gestione, la quota minima scende al 15% del totale dell'incremento. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte alla convenzione ventennale di cui all'art.5 delle Definizioni e disposizioni generali unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 30% della SIp di incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 20% in caso di cessione gratuita al Comune, oppure potrà essere ceduta al Comune area che possa esprimere un diritto edificatorio non inferiore al 35% della SIp di incremento. La cessione di area può essere sostituita dalla sua monetizzazione;

b. trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica. Unicamente nei casi in cui le aree da cedere fossero inferiori a 100 mq è consentita la monetizzazione delle stesse.

4. Gli interventi che prevedono l'aumento della SIp di cui al punto 3 sono assoggettati a specifica convenzione, ad eccezione dei casi di monetizzazione di cui al precedente comma 3 lett.b.

5. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione o in ampliamento di cui al precedente comma 3, lettera a comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi nella misura corrispondente alla differenza tra SIp esistente e massima ammissibile.

6. E' ammessa la realizzazione di Costruzioni accessorie (Ca) secondo la definizione di cui all'art. 3 delle Definizioni e disposizioni generali.

Art. 15 – Tuf - Tessuti urbani del nucleo centrale del fondovalle. Disciplina specifica

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate poste a corona dell'ambito di antica formazione.

2. I Tessuti urbani del nucleo urbano centrale del fondovalle devono tendere verso una omogeneità e unitarietà del rapporto tra spazio edificato e spazio non costruito. Inoltre devono condurre al rafforzamento della leggibilità dello spazio urbano anche attraverso una omogeneità e unitarietà del rapporto tra spazio edificato e spazio non costruito.

3. Nei Tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali

T3 Grandi strutture di vendita

T4 Centri commerciali

- Usi produttivi

P1 Artigianato produttivo e industria

P3	Depositi a cielo aperto
P4	Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. Nei Tessuti urbani del nucleo centrale di fondovalle valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 18 m.

Art. 16 – Tuc - Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle. Disciplina specifica

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate poste attorno al nucleo urbano centrale e lungo i principali assi urbani in uscita dal nucleo centrale stesso.

2. I Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle devono tendere al rafforzamento della leggibilità dello spazio urbano anche attraverso una omogeneità e unitarietà del rapporto tra spazio edificato e spazio non costruito.

3. Nei Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali

T3	Grandi strutture di vendita
T4	Centri commerciali

- Usi produttivi

P1	Artigianato produttivo e industria
P3	Depositi a cielo aperto
P4	Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. Nei Tessuti urbani a corona del nucleo centrale di fondovalle valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 18 m.

Art. 17 – Tuv - Tessuti urbani degli ambiti di versante. Disciplina specifica

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti edificate poste ai margini dei nuclei di antica formazione delle frazioni.

2. Nei Tessuti urbani degli ambiti di versante non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali

T2	Medie strutture di vendita
T3	Grandi strutture di vendita
T4	Centri commerciali

- Usi produttivi

P1	Artigianato produttivo e industria
P3	Depositi a cielo aperto
P4	Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

3. Nei Tessuti urbani degli ambiti di versante è sempre consentito l'incremento di SIp, oltre gli indici di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicati per ciascuna zona nella tavola PdR2 "Usi e

modalità di intervento” se finalizzati all’insediamento di funzioni ricettive (compresi bed&breakfast). Tale possibilità, da intendersi in aggiunta a quanto stabilito al precedente art. 14, comma 3 non è soggetta ad alcuna condizione, compresa la corresponsione di aree per servizi di cui all’art. 14 comma 5 delle presenti norme, fatto salvo l’obbligo di stipula di specifica convenzione e il rispetto delle distanze e delle altezze.

4. Nei Tessuti urbani degli ambiti di versante valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 10,5 m.

Capo 3. Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità

Art. 18 – Tc - Tessuti di completamento. Definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti prevalentemente non edificate, intercluse all'interno del tessuto consolidato di fondovalle o di versante o ai suoi margini.

2. L'edificabilità è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascun ambito individuato nella tavola PdR 2 "Usi e modalità di intervento" e nel successivo articolo.

3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della SIp realizzabile in applicazione dell'indice espresso nel cartiglio in funzione dell'applicazione di misure di cui all'art. 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.

4. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, nei Tessuti di completamento è inoltre consentito un ulteriore incremento della SIp, anche mediante interventi di nuova costruzione, se associato alternativamente a:

a. messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a residenza sociale di cui all'art.5 delle Definizioni e disposizioni generali. In questo caso, in aggiunta alla SIp di incremento deve essere realizzata superficie SIp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 25% di questa, con gestione a carico dell'operatore. In alternativa, in aggiunta alla SIp di incremento deve essere realizzata superficie SIp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 15%, da cedersi al Comune che si farà carico della sua gestione. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte alla convenzione ventennale di cui all'art. 4 delle Definizioni e disposizioni generali unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 25% della SIp di incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 15% in caso di cessione gratuita al Comune, oppure potrà essere ceduta al Comune area che possa esprimere un diritto edificatorio non inferiore al 30% della SIp di incremento. La cessione di area può essere sostituita dalla sua monetizzazione;

b. trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

5. La SIp massima realizzabile è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna area nel successivo articolo. Una quota almeno pari al 20% della SIp realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da parte dell'amministrazione comunale.

6. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi per l'intera SIp realizzabile.

7. Il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato da assenso esplicito degli enti gestori delle reti sulla congruità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

Art. 19 – Tc - Tessuti di completamento. Disciplina specifica

1. Nei tessuti di completamento, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun ambito, non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali	T2	Medie strutture di vendita
	T3	Grandi strutture di vendita
	T4	Centri commerciali
- Usi produttivi	P1	Artigianato produttivo e industria
	P3	Depositi a cielo aperto
	P4	Magazzini

- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà rispettare le indicazioni del successivo comma. Per alcuni comparti, come sotto indicato, le realizzazioni sono assoggettate a Piano Attuativo, anche per stralci, per i quali non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica, né la Verifica di Assoggettabilità alla stessa.

3. Qualora nelle schede di cui al punto successivo non sia indicata una specifica Prescrizione per i servizi l'attuazione degli interventi, attuabili mediante preventivo Piano Attuativo o mediante Permesso di costruire convenzionato, può avvenire per stralci funzionali successivi a condizione che questo non pregiudichi l'attuabilità della porzione residua e fermo restando il rispetto delle eventuali prescrizioni per gli edifici contenute nelle schede:

4. Nelle tavole del PdR i Tessuti di completamento sono indicati con una propria numerazione. In riferimento a tale numerazione l'attuazione degli interventi deve rispettare i seguenti criteri e parametri:

Ambito n° 1

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,15 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi, ad eccezione del parcheggio da realizzarsi tra la strada vicinale del Buscianico e la via Colda, come indicato nel Piano dei Servizi, possono essere monetizzate.
<i>Prescrizioni per l'edificazione</i>	L'edificazione dovrà essere concentrata nella porzione a nord e a est dell'area.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.

Ambito n° 2

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,25 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Devono essere realizzati un parcheggio lungo il bordo est dell'area di intervento ed un collegamento pedonale con il centro della frazione di Colda.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.

Ambito n° 3

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	15 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

Ambito n° 4

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,35 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

Ambito n° 5

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,35 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	L'intervento deve prevedere il completamento della strada esistente;
<i>Prescrizioni per l'edificazione</i>	L'edificazione deve essere posizionata lungo il bordo sud dell'area.

<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.
Ambito n° 6	
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	18 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate. L'intervento deve contribuire all'allargamento di via Carducci.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.
Ambito n° 7	
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	18 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi devono essere cedute, allo scopo di ampliare il parcheggio localizzato nel lato ovest.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.
Ambito n° 8	
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	18 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.
Ambito n° 10	
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	18m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	L'intervento deve contribuire alla realizzazione delle connessioni ciclopedonali, secondo lo schema indicato negli elaborati del Piano dei Servizi, ed al potenziamento del parcheggio al servizio della Residenza Sociale Assistita (RSA). Lo schema dei percorsi ciclopedonali indicato negli elaborati del Piano dei Servizi è indicativo e potrà essere modificato in sede di definizione del Piano Attuativo
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.
Ambito n° 11	
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,45 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate, salvo la cessione dell'area necessaria alla realizzazione del collegamento viario tra via Valeriana e via dello Stadio.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.
Ambito n° 12	
<i>Indice di utilizzazione</i>	0,25 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi, eccedenti quelle necessarie per il parcheggio previsto dal Piano dei Servizi, possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

Ambito n° 13

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,25 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

Ambito n° 14

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,25 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

Ambito n° 15

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	13 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Gli interventi devono contribuire alla realizzazione di un percorso pedonale di collegamento tra via Fumagalli e via Visconti Venosta; le aree per servizi eccedenti tale obiettivo possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.

Ambito n° 16

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	15 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	L'intervento deve contribuire al potenziamento delle area di sosta; a questo fine almeno il 50% della superficie di intervento deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale e sistemata a parcheggio.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.

Ambito n° 17

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	15 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Le aree per servizi nella dimensione prevista dal Piano dei Servizi possono essere monetizzate.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.

Ambito n° 18

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,3 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	7 m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	Almeno il 50% della superficie complessiva di intervento deve essere ceduto gratuitamente all'amministrazione comunale.
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio.
<i>Prescrizioni particolari</i>	E' ammessa la Media Struttura di Vendita come ampliamento di quella esistente.

Ambito n° 19

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,3 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	10,5 m
<i>Prescrizioni per l'edificazione</i>	Sono ammessi i soli usi ricettivi
<i>Modalità attuative</i>	Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

Ambito n° 20

Indice di utilizzazione 0,2 mq/mq

Altezza massima degli edifici 7 m

Prescrizioni per i servizi L'area a nord della strada deve essere destinata a parcheggio pubblico a spese e cura del privato.

Modalità attuative Permesso di Costruire con convenzione obbligatoria.

Capo 4. Tessuti edificati a funzione non residenziale

Art. 20 – Tfp - Tessuti a funzione produttiva. Definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti del territorio consolidato destinate agli usi produttivi.

Art. 21 – Tfp - Tessuti a funzione produttiva. Disciplina

1. L'edificabilità è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna zona nella tavola PdR 2 "Usi e modalità di intervento". Il rapporto di copertura massimo è pari al 40%.

2. I parametri urbanistici di cui al precedente punto 1 possono essere integrati fino al raggiungimento dei seguenti indici:

Indice di utilizzazione del suolo (Iac) massimo negoziabile = 0,8

Rapporto di copertura (Rc) = 70%.

3. Il raggiungimento degli indici massimi negoziabili avviene alle seguenti condizioni:

a. mediante la monetizzazione di aree per servizi, secondo la quantità definita dal Piano dei Servizi. La quantità di aree da destinare a servizi è calcolata sulla maggiore edificabilità conseguente all'applicazione dell'indice massimo negoziabile. Nel caso di lotti liberi inedificati la monetizzazione di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si calcola sull'intera SIp edificabile;

b. al trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

4. Nei tessuti a funzione produttiva non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi Residenziali Sono fatte salve le possibilità di cui alle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio

- Usi commerciali

- Usi agricoli

- Usi ricettivi

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 commi 5 e 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

5. Nei tessuti a funzione produttiva valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;

- altezza massima: 12 m.

6. Gli interventi che prevedono l'aumento dei parametri edilizi secondo le indicazioni del punto 2 del presente articolo sono assoggettati a specifica convenzione.

Titolo 3. Disciplina delle aree extraurbane

Capo 1. Aree di interesse paesaggistico e ambientale

Art. 22 – Definizione e disposizioni generali

1. Sono aree di interesse paesaggistico e ambientale i seguenti ambiti:

- Parco di Triangia;
- Parco Monte Rolla;
- Parco Adda-Mallero.

Nelle aree di interesse paesaggistico sono ricomprese le aree agricole strategiche e i terrazzamenti così come definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Sondrio.

Art. 23 – Disciplina per le aree di interesse paesaggistico e ambientale

1. In tutte le aree di interesse paesaggistico e ambientale non è ammessa la nuova costruzione se non nella forma di ampliamento dell'edificazione esistente secondo le prescrizioni di cui ai successivi punti.

2. Gli edifici esistenti, non abusivi, legittimamente realizzati o condonati, in rapporto alle diverse zone, possono incrementare la SIp nei seguenti limiti:

Parco di Triangia, Parco Monte Rolla e Parco Adda Mallero

- gli edifici con SIp esistente fino a 80 mq possono avere un incremento massimo del 40%;
- gli edifici con SIp esistente fino a 160 mq possono avere un incremento massimo del 30%;
- gli edifici con SIp esistente oltre 160 mq possono avere un incremento massimo del 20%.

Terrazzamenti e Aree agricole strategiche

Per le aree classificate come Terrazzamenti e Aree agricole strategiche è sempre consentito un incremento massimo del 20% della SIp esistente. E' inoltre consentita, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., la realizzazione di piccoli manufatti finalizzati esclusivamente al ricovero degli attrezzi necessari alla coltivazione, in legno o pietrame in funzione di un corretto inserimento nel contesto, di SIp massima mq 10 e altezza massima m 2,50; tali piccoli manufatti possono essere autorizzati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui alla L.R. 12/05 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli interventi in ampliamento devono rispettare i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 7,5 m.

3. Nelle aree di interesse ambientale e paesaggistico e in relazione alle articolazioni territoriali di cui al comma 1 del precedente articolo non sono ammessi i seguenti usi:

Parco di Triangia

- Usi commerciali;
- Usi produttivi;
- Usi agricoli A4 Strutture per colture aziendali in serra

Parco Monte Rolla

- Usi commerciali;
- Usi produttivi;
- Usi agricoli A4 Strutture per colture aziendali in serra

Parco Adda-Mallero

- Usi commerciali;
- Usi produttivi;
- Usi agricoli A4 Strutture per colture aziendali in serra

Terrazzamenti

- Usi commerciali;
- Usi produttivi;

- Usi agricoli A4 Strutture per colture aziendali in serra

Aree agricole strategiche

- Usi commerciali;

- Usi produttivi;

- Usi agricoli A4 Strutture per colture aziendali in serra

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Le attività produttive esistenti nelle aree agricole strategiche possono mantenere l'attività in essere. Per tali attività sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione dell'applicazione di disposizioni legislative.

4. E' consentito il riuso delle strutture edilizie esistenti, legittimamente realizzati o condonati, e non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo anche se non sussistono le condizioni soggettive previste dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i. Valgono le disposizioni di cui al comma 2 del presente articolo relativamente alla possibilità di ampliamento degli edifici esistenti

5. Nelle aree di interesse ambientale e paesaggistico, per gli interventi in ampliamento di cui ai parametri del comma 2 del presente articolo valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 7,5 m.

6. Gli interventi che nelle aree di interesse ambientale e paesaggistico, prevedono incremento della Slp di cui al comma 2 devono essere accompagnati da una relazione paesaggistica che sarà oggetto di valutazione in sede istruttoria ai fini di verificare la necessità di un parere della Commissione Paesaggio.

7. Per le aree che a partire dalle previsioni del Ptcp sono state classificate come Terrazzamenti o Aree agricole strategiche è prevista la permanenza dell'uso agricolo dei suolo, gli interventi di rinaturalizzazione, gli interventi sui percorsi che favoriscono la fruizione dei luoghi.

8. Per le aree che a partire dalle previsioni del Ptcp sono state classificate come Terrazzamenti dovranno essere mantenuti i tradizionali muri di sostegno in pietrame, le opere di regimazione e scolo delle acque e la tradizionale forma di coltivazione della vite o, in alternativa di piccoli frutti, erbe aromatiche o piante da frutto.

Art. 23 bis – PLIS di Triangia

1. Per le aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) di Triangia valgono le norme relative alla specifica classificazione attribuita.

2. Gli interventi nelle aree comprese all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) di Triangia devono rispettare le indicazioni del Piano di Gestione definite dall'ente gestore del parco. Fino all'entrata in vigore del Piano di Gestione sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 24 – Alvei e corsi d'acqua

Tali aree comprendono gli alvei del fiume Adda, del Torrente Mallero e degli altri corsi d'acqua. In tali aree è vietata la realizzazione di edifici e manufatti.

Capo 2. Aree agricole

Art. 25 – Definizione e disposizioni generali

Le aree agricole sono gli ambiti del territorio non urbanizzato destinati alla produzione agricola.

Art. 26 – Disciplina per le aree agricole

1. Nelle aree agricole vige la disciplina di cui all'art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m. e i. in quanto prevalente. La nuova edificazione, in applicazione dei parametri della L.R. 12/2005, interessa i soli lotti o fondi agricoli di dimensione superiore a 5.000 mq. Al fine di tale computo è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

2. Nelle aree agricole, per i fabbricati esistenti, legittimamente realizzati o condonati, quando non siano funzionali all'uso agricolo del terreni, sono ammesse le opere di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura del 20% della Slp esistente, anche se non sussistono i requisiti soggettivi e oggettivi previsti dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i.

3. Nelle aree agricole non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali;
- Usi produttivi;
- Usi ricettivi

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

4. Nelle aree agricole valgono i seguenti parametri edilizi:

- distanze: valgono le disposizioni di legge; distanze minori possono essere ammesse mediante Piano Urbanistico Attuativo;
- altezza massima: 7,5 m.

5. E' consentita, ai sensi dell'art. 62 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., la realizzazione di piccoli manufatti finalizzati esclusivamente al ricovero degli attrezzi necessari alla coltivazione, in legno o pietrame in funzione di un corretto inserimento nel contesto, di Slp massima mq 10 e altezza massima m 2,50; tali piccoli manufatti possono essere autorizzati anche a soggetti non aventi i requisiti di cui all'art.3 della L.R. n.93/80.
)

Capo 3. Aree non trasformabili

Art. 27 – Disciplina per le aree non trasformabili

1. Le aree non trasformabili sono individuate negli elaborati grafici del Piano delle Regole.
2. Nelle aree non trasformabili sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i., e senza modifica delle destinazioni d'uso. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

**Titolo 4.
Norme regolanti il
settore commerciale**

Art. 28 – Definizione e disposizioni generali

Le definizioni relative al settore commerciale sono riportate nelle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio. Per questo settore, non si applica la disposizione di cui l'art.2 comma 4, e in caso di discordanza prevale la normativa specifica di settore.

Per quanto attiene le MS3 (medie superfici di vendita superiori agli 800 mq) visto il PTCP vigente che detta norme restrittive (art.64 comma 3 delle NTA) se ne esclude l'ulteriore insediamento.

Art. 29 – Disciplina per il settore commerciale

1. L'attività di vendita al dettaglio, all'ingrosso e di somministrazione è regolamentata in rapporto ai singoli ambiti nei quali è suddiviso il territorio comunale.

2. Nei tessuti di antica formazione, nei Tessuti con funzione ecologica e paesaggistica, nei Tessuti urbani delle frazioni e nei Tessuti di completamento gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta.

3. Nei tessuti omogenei o saturi gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta;

- medie strutture di vendita con Permesso di Costruire convenzionato.

4. Nei Tessuti urbani del nucleo centrale e nei Tessuti di densificazione urbanistica e nei Tessuti urbani di configurazione dello spazio pubblico gli esercizi commerciali sono ammessi nelle seguenti dimensioni e modalità:

- esercizi di vicinato con modalità diretta.

- medie strutture di vendita con Permesso di Costruire convenzionato.

5. Nei tessuti a destinazione produttiva gli esercizi commerciali sono ammessi, se connessi alle attività produttive stesse::

- esercizi di vicinato con modalità diretta;

- attività di vendita all'ingrosso con Permesso di Costruire convenzionato.

6. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (T5) sono ammessi in tutte le zone del territorio comunale.

7. In tutto il territorio comunale per gli esercizi di vicinato attivi da almeno 5 anni alla data di adozione del presente PGT è ammessa la trasformazione fino al limite previsto per la tipologia di media struttura di vendita fermo restando i requisiti di carattere urbanistico ed edilizio e il reperimento delle dotazioni previste nel piano dei servizi.

8. In tutto il territorio comunale, sono fatte salve le medie strutture di vendita regolarmente presenti alla data dell'adozione del presente PGT.

9. In tutto il territorio comunale non è ammesso l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita.

10. Le dotazioni di parcheggi per le superfici commerciali è definita nel Piano dei Servizi.

Titolo 5. Norme Transitorie e finali

Art. 30 – Disciplina per gli ambiti oggetto di provvedimenti approvati

1. I Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio mantengono validità fino alla completa realizzazione delle opere in essi previsti secondo la specifica convenzione.
2. Le Norme di Attuazione e le previsioni edificatorie dei Piani Attuativi adottati e/o approvati alla data di adozione del PGT fanno parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
3. Dopo la scadenza del termine di validità gli interventi previsti dallo strumento attuativo ma non ancora eseguiti potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano attuativo solo nel caso in cui risultino eseguite le necessarie opere di urbanizzazione; diversamente dovrà essere redatto un nuovo piano attuativo.

Art. 31 – Disciplina per gli ambiti soggetti alle indicazioni del Documento di Piano

Negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi o dei Piani Integrati di Intervento sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i., e senza modifica delle destinazioni d'uso. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione dell'applicazione di disposizioni legislative relative ad immobili contenenti attività produttive classificate come Aziende a Rischio di Incidente Rilevante, non potranno determinare in nessun caso una estensione dell'area di vincolo al di fuori del perimetro di competenza dell'attività insediata. Per queste tipologie di insediamento, mediante Permesso di Costruire Convenzionato, sono ammessi anche interventi di integrazione delle attività esistenti, ferma restando la condizione che questi non comportino l'estensione dell'area di vincolo al di fuori del perimetro di competenza di cui sopra.

Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione esclusivamente dell'applicazione di disposizioni legislative.

Art. 32 – Disciplina degli interventi ammessi negli edifici esistenti in contrasto con le norme

Per gli edifici esistenti in contrasto con le norme di zona, così come definite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definita dalla L.R. 12/2005 e s. m. e i., e senza modifica delle destinazioni d'uso. Sono inoltre consentiti gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza degli impianti in funzione esclusivamente dell'applicazione di disposizioni legislative.