



Febbraio 2013

PROVINCIA DI SONDRIO · **COMUNE DI TRAONA**



IL SINDACO:

*IL SEGRETARIO
COMUNALE:*

*IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO:*

PGT Piano di Governo del Territorio
(1[^] variante)
DdP Documento di Piano

01. DOCUMENTO DI PIANO

Relazione delle tavole delle previsioni
di piano (Parte testuale)

IL PROGETTISTA:

Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Dott. Urb. **Andrea Patroni**
Collaboratore
Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Studio Stefanelli
Galleria Campello, 12
23100 Sondrio
T. 0342 513131
F. 0342 512450
www.studiostefanelli.it
studstef@tin.it

Adottato con Delibera del **C.C. n° ... del .././....**
Approvato con Delibera del **C.C. n° ... del .././....**
Pubblicato sul **B.U.R.L. n° ... del .././....**

Indice

1. **PREMESSA** p.3
2. **TESSUTO STORICO CONSOLIDATO** p.4
3. **TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE REALIZZAZIONE** p.8
4. **TESSUTO ARTIGIANALE CONSOLIDATO** p.10
5. **TESSUTO COMMERCIALE/DIREZIONALE CONSOLIDATO** p.13
6. **AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE** p.15
7. **PIANI DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE GIA' APPROVATI, IN CORSO DI ESECUZIONE** p.17
8. **PIANI ATTUATIVI COMMERCIALI/DIREZIONALI GIA' APPROVATI, IN CORSO DI ESECUZIONE** p.19
9. **PIANI ATTUATIVI ARTIGIANALI GIA' APPROVATI, IN CORSO DI ESECUZIONE** p.21
10. **AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE** p.23
11. **AMBITI DI TRASFORMAZIONE ARTIGIANALE** p.25
12. **AREE DEPUTATE AD OSPITARE SERVIZI** p.27
13. **AREA AGRICOLA** p.29
14. **COMPARTO BOSCHIVO** p.32

- 15. PRATERIE NATURALI DI ALTA QUOTA** p.33
- 16. ACCUMULI DETRITICI E AFFIORAMENTI LITOIDI**
p.35
- 17. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE
URBANISTICA** p.35
- 18. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E
SISMICA DEL P.G.T.** p.36
- 19. CONCLUSIONI** p.36



1. Premessa

Come individuato dalla Legge Regionale 12/2005 e dalle relative “Modalità per la pianificazione comunale” una delle componenti fondamentali del Documento di Piano di un Piano di Governo del Territorio è la Tavola delle previsioni di Piano.

Tale elaborato riassume il progetto di pianificazione che intendiamo adottare per regolamentare le trasformazioni territoriali future. Inoltre fa’ riferimento alle disposizioni derivanti dalla pianificazione sovralocale e dallo studio geologico, idrogeologico e sismico del Comune.

Oltre all’elaborato grafico che contiene le suddette indicazioni, di seguito, stenderemo alcune considerazioni riferite ai macroambiti individuati. Indicazioni che non andranno in alcun modo ad incidere sul regime giuridico dei suoli (come indicato nella normativa vigente di riferimento), ma saranno volte individuare le modalità di intervento che verranno applicate alle trasformazioni spaziali dei comparti di riferimento. Tali “suggerimenti” troveranno attuazione, in maniera peculiare e normativa, nel Piano delle Regole.

Inoltre il testo conterrà diverse indicazioni per l’applicazione dell’incentivazione urbanistica ed eventualmente per la concretizzazione di politiche di compensazione (se, in futuro, dovessero divenire necessarie).

Di contro, non prenderemo in considerazione l’applicazione di una politica perequativa in quanto non riteniamo possa essere

utile per lo sviluppo del Paese, anche in considerazione delle dimensioni e della localizzazione delle nuove aree destinate ad ospitare servizi pubblici.

2. Tessuto storico consolidato

Il tessuto storico di Traona risulta essere estremamente ricco e composto da diversi ambiti (frazioni, fabbricati rurali disseminati nel territorio e nucleo urbano centrale). Purtroppo, però, molti edifici che caratterizzano questi contesti hanno subito interventi di ristrutturazione poco rispettosi della forma e delle peculiarità che li contraddistinguevano storicamente. In aggiunta molti di questi fabbricati, soprattutto per quanto concerne le frazioni, risultano completamente inutilizzati ed, in molti casi, abbandonati a se stessi.

Partendo da queste criticità e potenzialità verranno restituite quelle che sono le linee che guideranno la trasformazione del presente ambito.

Per prima cosa, all'interno del presente comparto, non sarà concessa la realizzazione di nuovi fabbricati, ma solamente interventi di restauro, manutenzione e ristrutturazione (secondo specifiche modalità che, in alcuni casi, prevedono anche possibilità di ampliamento) dei fabbricati esistenti.

Gli interventi saranno concessi mediante il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune senza la stipula di alcuna convenzione tra richiedente ed ente pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

- 1.** residenza;
- 2.** esercizi commerciali destinati alla vendita al dettaglio;
- 3.** esercizi di somministrazione;
- 4.** esercizi ricettivi;
- 5.** attività agricole (per quanto riguarda, la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra, non per quanto concerne l'insediamento di spazi per il ricovero di animali);

6. attività terziarie (sia terziario tecnico-produttivo, che della finanza, che il terziario avanzato).

Il recupero dei fabbricati facenti parte del presente contesto sarà incentivato attraverso sgravi fiscali (pagamento dei costi di costruzione assolutamente limitato) e modelli di incentivazione urbanistica (applicabili esclusivamente in determinate casistiche all'interno di tale ambito e meglio definite nel Piano delle Regole) secondo premialità volumetriche date da interventi virtuosi (dal punto di vista energetico e di destinazioni d'uso insediabili). Quest'ultimo strumento verrà utilizzato anche in altri comparti con modalità differenti le une dalle altre, come vedremo con più precisione nei capitoli che seguiranno.

Per quanto concerne il Tessuto Storico Consolidato, prevediamo la riduzione del versamento dei costi di costruzione nella misura dell' 50% rispetto alle tariffe utilizzate per interventi edilizi di ristrutturazione.

Tale incentivo è chiaramente volto a favorire il recupero del patrimonio edilizio storico ed è applicabile in tutti gli ambiti distinti dalla definizione di Tessuto Storico Consolidato.

In modo particolare, tale incentivazione urbanistica, di tipo volumetrica, potrà essere applicata solamente all'interno delle frazioni e per i fabbricati rurali dispersi nel territorio. Non riteniamo possibile, invece, l'applicabilità del presente strumento nel nucleo storico urbano più centrale, in quanto, considerata la valenza architettonica ed artistica degli edifici, risulta insostenibile pensare ad una loro trasformazione, anche se data da interventi edilizi di modeste dimensioni (per una precisa definizione degli ambiti in questione vedi cartografia allegata al Piano delle Regole). I suddetti interventi, infatti, per quanto limitati, genererebbero comunque uno stravolgimento dell'impianto originario degli edifici (che in molti casi possono essere considerati a tutti gli effetti palazzi nobiliari) creando una serie di superfetazioni, di disomogeneità dei fronti e delle altezze, di stravolgimento dei particolari architettonici che, indubbiamente, andrebbero a dequalificare, soprattutto

paesisticamente, il contesto nella sua totalità (ben oltre ciò che, in molti casi, è già avvenuto con micro interventi poco consoni all'ambiente in cui sono inseriti).

All'interno delle antiche frazioni, invece, e soprattutto in riferimento ai fabbricati rurali che punteggiano il territorio, riteniamo che un'incentivazione volumetrica sia ammissibile, purché non comporti uno stravolgimento dei caratteri degli edifici che dovranno essere rispettati da ogni punto di vista.

Di conseguenza, riteniamo che per quanti vadano a recuperare un edificio storico utilizzando tecniche costruttive che favoriscano il risparmio energetico degli edifici (portandoli ad una classificazione energetica non inferiore alla classe B) e per quanti vadano ad insediare funzioni compatibili con il Piano di Sviluppo (facente parte del Documento di Piano) possano essere attuati incentivi volumetrici (esclusivamente in determinate casistiche) nell'ordine del 30% (15% per il risparmio energetico ed un ulteriore 15% per funzioni compatibili con gli obiettivi del Piano di Sviluppo) rispetto al volume esistente. Chiaramente, come detto in precedenza, tale incremento non dovrà assolutamente stravolgere l'impianto originario del fabbricato e dovrà avvenire nel pieno rispetto di quanto contenuto nel Piano delle Regole (sopralzo massimo consentito, nessuna modifica agli allineamenti esistenti nel caso delle frazioni, utilizzo di materiali conformi al contesto, oppure completamente difforni secondo un preciso canone di modernità legato ad un recupero peculiare della storicità preesistente).

Perché vengano rispettate queste indicazioni proponiamo che venga costituita un'apposita commissione, o utilizzata la Commissione Paesistica, che faccia da garante alla realizzazione di interventi realmente qualificanti per il comparto in questione, anche confrontandosi direttamente con i progettisti, nei casi in cui si verificano delle criticità paesistiche di rilievo.

Per quanto riguarda il ruolo del presente strumento urbanistico, sotto l'aspetto della ristrutturazione consapevole degli edifici storici, nel Piano delle Regole saranno fissati con attenzione parametri assolutamente restrittivi rispetto all'utilizzo dei materiali ed alle modalità di intervento da adottare (sia in riferimento al rispetto delle distanze e delle altezze, che per quanto concerne le modalità realizzative di eventuali ampliamenti).

Un secondo aspetto che riguarda gli interventi all'interno delle frazioni e sugli edifici rurali che punteggiano il territorio, è legato alla possibilità di un loro adeguamento alle norme igieniche e sanitarie ed alle creazione di appositi spazi di servizio che ne garantiscano l'accessibilità. Per realizzare tali superfici, riteniamo che quanti vadano a compiere una ristrutturazione edilizia possano fruire di un bonus volumetrico che potrà essere variabile (in relazione alle dimensioni del volume totale esistente) ed arrivare fino ad un massimo del 10% del volume esistente (con incremento minimo, nel caso di edifici di ridotte dimensioni, pari a 15 mc).

Tale bonus non sarà cumulabile con gli incentivi volumetrici espressi in precedenza e dovrà essere utilizzato sempre nel rispetto più totale dell'impianto originario del fabbricato storico su cui andrà ad insistere.

Un terzo aspetto concerne tutti quei fabbricati che, pur facendo parte del Tessuto Storico Consolidato, sono stati individuati nella rispettiva carta del precedente Documento di Piano (Tavola delle previsioni di Piano – Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione ambientale) come ambiti e fabbricati che necessitano di interventi di mitigazione ambientale. Tali contesti determinano grossi problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale creando condizioni di criticità rispetto all'intero comparto in cui sono inseriti.

Per essi, quindi, saranno concessi interventi di ristrutturazione (subordinati a permesso di costruire) in riferimento ad una loro totale mitigazione ed al ripristino, per quanto possibile, dei loro

caratteri storico-architettonici originari. In alternativa, progettazioni poco virtuose dal punto di vista della mitigazione degli impatti paesistici esistenti, non daranno adito al rilascio del permesso di costruire. Al fine di valutare la rispondenza o meno ai requisiti di mitigazione sarà la Commissione Paesistica del Comune ad esprimere il proprio giudizio in merito.

Sempre in riferimento all'impatto paesistico che connota il tessuto storico non si prevede, al suo interno, l'insediamento di nuove installazioni provvisorie (esempio baracche) di alcun genere. In aggiunta si ritiene di uniformare quelle presenti ad un preciso canone estetico, ad un progetto tipo proposto dal Comune, che dovrà essere utilizzato da tutti i proprietari per poter continuare a possedere un'installazione provvisoria che, ad oggi, risulta essere del tutto abusiva.

Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

3. Tessuto residenziale consolidato di recente realizzazione

Il Tessuto in questione comprende tutti gli ambiti in cui sono presenti edifici esistenti, prettamente con destinazioni residenziali, che non mostrano particolari peculiarità e pregi dal punto di vista storico ed artistico.

Gli interventi concessi in questi ambiti riguardano la realizzazione di nuovi fabbricati (subordinata alla disponibilità di aree adatte ad ospitarli), l'esecuzione di interventi di ristrutturazione, di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ampliamento degli edifici esistenti.

L'obiettivo principale che si tenta di perseguire per lo sviluppo di questo comparto è quello di essere utilizzato secondo la sua reale capacità edificatoria data dall'indice di edificabilità attribuitogli. In diversi casi, infatti, tale indice non viene sfruttato nella sua totalità, causando così un rilevante sottoutilizzo delle disponibilità volumetriche che, da adito ad un evidente spreco di suolo.

Gli interventi saranno concessi mediante rilascio del permesso di costruire da parte del Comune senza la stipula di alcuna convenzione tra il richiedente e l'ente pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

1. residenza;
2. esercizi commerciali destinati alla vendita al dettaglio;
3. esercizi di somministrazione;
4. esercizi ricettivi;
5. attività agricole (per quanto riguarda il ricovero di attrezzi, la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra, non per quanto concerne l'insediamento di spazi per il ricovero di animali);
6. attività terziarie (sia terziario tecnico-produttivo, che della finanza, che il terziario avanzato).

Anche in questi ambiti si prevede l'utilizzo dello strumento dell'incentivazione urbanistica per quanto riguarda l'utilizzo di tecniche costruttive volte al risparmio energetico. L'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale, che saranno in grado di far fronte almeno al 30% del fabbisogno energetico totale del fabbricato, andrà a determinare un aumento dell'indice di edificabilità pari al 5% dell'indice di edificabilità generale.

La certificazione degli edifici (secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente) in classi energetiche virtuose andrà a determinare un'ulteriore bonus volumetrico pari al 5% per edifici certificati in classe B, e pari al 10% per edifici certificati in classe A.

Tali indici potranno essere cumulabili, fino ad arrivare all'incremento massimo del 15% dell'indice di edificabilità generale.

Anche in questo caso, come nel caso del Tessuto Storico Consolidato, gli edifici individuati nella tavola delle previsioni di Piano come ambiti che necessitano di interventi di mitigazione ambientale, determinano un impatto paesistico negativo per l'intero ambito.

Prevediamo, di conseguenza, che i proprietari di tali immobili dovranno provvedere quanto prima alla loro mitigazione. Il permesso di costruire che regola gli interventi in questo comparto, conseguentemente, sarà subordinato alla mitigazione dei fabbricati esistenti secondo precise modalità. Come per il Tessuto Storico Consolidato, sarà la Commissione Paesistica del Comune a valutare la virtuosità della progettazione prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Anche in questo caso, come nel caso precedente, non sarà permessa l'installazione di baracche se non seguendo un preciso canone architettonico dettato da un progetto norma direttamente reperibile presso il Comune.

Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

4. Tessuto artigianale consolidato

Il Tessuto Artigianale Consolidato, riguarda tutti quegli ambiti in cui sono insediate, appunto, attività artigianali. I fabbricati e gli spazi di lavorazione esterni ad essi che connotano questo

ambito, in generale, determinano un notevole impatto dal punto di vista paesistico.

Gli interventi permessi, oltre all' ordinaria e alla straordinaria manutenzione, riguardano la ristrutturazione degli edifici esistenti ed, al limite, l'ampliamento dei fabbricati stessi, fino a raggiungere l'indice volumetrico territoriale di riferimento (già oggi sfruttato completamente nella quasi totalità di questi contesti).

Interventi di nuova costruzione saranno ammessi, considerando comunque il raggiungimento dell'indice volumetrico territoriale e i parametri urbanistici di riferimento, esclusivamente all'interno delle tre aree artigianali principali di seguito elencate ed escluse nelle restanti aree artigianali consolidate attualmente inglobate all'interno del centro abitato.

Gli interventi saranno concessi mediante rilascio del permesso di costruire da parte del Comune senza la stipula di alcuna convenzione tra operatore privato ed ente pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano, solo ed esclusivamente, l'insediamento di:

1. attività artigianali;
2. attività terziarie (solo area del terziario avanzato).

Anche in questo caso, per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che saranno in grado di far fronte almeno al 30 % del fabbisogno energetico totale del fabbricato e del relativo processo produttivo insediato, prevediamo un incremento volumetrico pari ad un aumento dell'indice di edificabilità del 5%.

Dal punto di vista paesistico (come espresso in precedenza e definito puntualmente nella Tavola delle Previsioni di Piano che individua gli ambiti che necessitano di interventi di mitigazione ambientale) questo comparto determina una serie di criticità. Riteniamo importante, di conseguenza, invitare i proprietari degli immobili a presentare progetti di mitigazione sia dei fabbricati che dei rispettivi spazi di lavorazione esterni ad essi al fine di generare condizioni paesistiche apprezzabili. Tali mitigazioni

dovranno derivare dall'adozione di opere che migliorino le condizioni architettoniche delle facciate degli edifici e dalla mascheratura (attraverso l'apposita piantumazione di specie vegetali ad hoc) degli spazi di pertinenza utilizzati per il deposito di materiali.

Fintanto che tali interventi non verranno eseguiti la loro presenza riduce certamente la qualità del paesaggio. L'Amministrazione Comunale effettuerà un'attenta valutazione di tutti i fabbricati, e provvederà a redigere apposito regolamento che disciplini gli interventi da eseguire e le eventuali sanzioni per coloro che non si adeguano al regolamento.

Un ulteriore problema è dato dall'ubicazione dell'artigianato nel contesto urbano esistente. In alcuni casi lo troviamo frammisto al Tessuto Residenziale Consolidato, in un mix funzionale poco virtuoso dal punto di vista della qualità della vita del territorio in generale.

Riteniamo auspicabile, pertanto, il trasferimento di tali attività, all'interno delle tre aree deputate ad ospitare il tessuto artigianale consolidato. Tali aree sono:

- 1.** La zona nei pressi della frazione della Valletta a sinistra della Strada Provinciale numero 4 (percorrendola da Morbegno verso Colico);
- 2.** L'area artigianale individuata dal P.L. 7 sulla Tavola delle Previsioni di Piano e ubicata sulla destra della Strada Provinciale che collega Traona a Cosio Valtellino (percorrendola da Traona verso Cosio);
- 3.** L'area artigianale ubicata nei pressi del Comune di Cercino, sulla sinistra della Strada Provinciale n. 4 (percorrendola da Morbegno verso Colico).

Considerando che le suddette aree per il nuovo insediamento offrono una buona disponibilità di spazi liberi e che la presenza di attività artigianali all'interno del Centro urbano determina dei grossi impatti paesistici ed un abbassamento della qualità della vita del centro in generale, riteniamo che i proprietari di queste attività debbano assolutamente pensare alla riallocazione della

propria azienda. Fintanto che non provvederanno a concretizzare tale “spostamento” riteniamo che non possano attuare alcun intervento sui propri stabili. A tal proposito, non verrà concesso loro alcun Permesso di Costruire per qualsivoglia intervento.

In conclusione riteniamo che, anche in questo tessuto, l'installazione di baracche debba essere assoggettata ad una specifica concessione edilizia e seguire precisi canoni estetici dettati da un progetto norma direttamente reperibile in Comune. Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

5. Tessuto Commerciale / Direzionale consolidato

Il tessuto Commerciale/Direzionale Consolidato raccoglie quei fabbricati che presentano una vocazione commerciale. Sostanzialmente, gli ambiti che costituiscono il presente tessuto sono due all'interno del Comune traonese. Il primo ubicato in località Valletta ed il secondo lungo la Strada Provinciale che collega Traona al Comune di Cosio Valtellino.

Per quanto concerne il primo, la tipologia costruttiva non dà adito a grossi problemi d'impatto paesistico, mentre il secondo presenta una serie di complicazioni da questo punto di vista, essendo stati costruiti con una tipologia assimilabile a quella degli edifici produttivi (Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione ambientale).

Gli interventi concessi, come per gran parte degli ambiti che fanno riferimento all'esistenza di un tessuto consolidato, riguardano la ristrutturazione, l'ordinaria e la straordinaria

manutenzione degli edifici e, come sempre, l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino all'utilizzo totale dell'indice di edificabilità dell'area (nel tessuto esistente tale indice è stato quasi sempre totalmente utilizzato).

Gli interventi saranno concessi mediante il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune senza la stipula di alcuna convenzione tra l'operatore privato e l'ente pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

1. esercizi commerciali destinati alla vendita al dettaglio ed all'ingrosso;
2. esercizi di somministrazione;
3. attività terziarie (sia terziario tecnico-produttivo, che della finanza, che il terziario avanzato).

Anche in questo caso, a seguito della previsione di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che saranno in grado di far fronte almeno al 30 % del fabbisogno energetico totale del fabbricato e della relativa attività commerciale insediata, prevediamo un incremento volumetrico pari ad un aumento dell'indice di edificabilità del 5%. Dal punto di vista paesistico, come espresso in precedenza, riteniamo che il contesto ubicato lungo la Strada Provinciale debba essere mitigato.

Anche in questo ambito l'Amministrazione Comunale effettuerà un'attenta valutazione di tutti i fabbricati, e provvederà a redigere un apposito regolamento che disciplini gli interventi da eseguire e le eventuali sanzioni per coloro che non si adeguano al regolamento.

In conclusione, riteniamo che in questo tessuto l'installazione di baracche non debba essere concessa in alcun modo, anche in considerazione dell'importanza che assume la bontà paesistica dello spazio esterno agli esercizi commerciali in generale.

Per quanto riguarda le recinzioni, si rimanda a quanto prescritto per gli altri ambiti e tessuti.

6. Ambiti di completamento residenziale

Questi ambiti, per la maggior parte, riguardano aree inedificate all'interno del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Realizzazione e del Tessuto Storico Consolidato. Sono, per così dire, una serie di spazi tra gli edifici esistenti che creano una certa disomogeneità dal punto di vista dell'ordine urbanistico. Il loro completamento, conseguentemente, potrebbe garantire situazioni di maggior ordine urbano e di maggiore compattezza del tessuto costruito.

In questo ambito è permessa la realizzazione di nuove costruzioni mediante concessione diretta, oppure concessione diretta "convenzionata" con il Comune.

Conseguentemente, si potrà procedere nella realizzazione dei nuovi fabbricati attraverso l'ottenimento del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune, naturalmente, versando i rispetti oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione (questo nel caso di concessione diretta).

Nel caso di concessione diretta convenzionata, invece, si procederà sempre mediante Permesso di Costruire rilasciato dal Comune, ma anche secondo la stipula di una convenzione, tra operatore privato ed ente pubblico, che determinerà un bonus volumetrico pari al 5% dell'indice di edificabilità generale per il soggetto privato se quest'ultimo si impegnasse a realizzare (o cedere) uno standard di qualità aggiuntivo oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione dovuti per legge.

In questo modo, riteniamo che molti privati potrebbero scegliere la convenzione come modello procedurale per realizzare i propri edifici, portando una serie di vantaggi per l'utilità pubblica generale.

Tali vantaggi saranno dati dalla disponibilità di risorse economiche derivanti direttamente dagli operatori privati per la realizzazione di opere e servizi pubblici.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

1. residenza;
2. esercizi commerciali destinati alla vendita al dettaglio;
3. esercizi di somministrazione;
4. esercizi ricettivi;
5. attività agricole (per quanto riguarda il ricovero di attrezzi, la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra, non per quanto concerne l'insediamento di spazi per il ricovero di animali);
6. attività terziarie (sia terziario tecnico-produttivo, che della finanza, che il terziario avanzato).

Anche in questi ambiti si prevede l'utilizzo dello strumento dell'incentivazione urbanistica per quanto riguarda l'utilizzo di tecniche costruttive volte al risparmio energetico.

L'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che saranno in grado di far fronte ad almeno il 30% del fabbisogno energetico totale del fabbricato, permetterà di determinare un aumento volumetrico pari al 5% dell'indice di edificabilità generale.

La certificazione degli edifici (secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente) in classi energetiche virtuose andrà a determinare un'ulteriore bonus volumetrico pari al 5% per gli edifici certificati in classe B, e pari al 10% per gli edifici certificati in classe A.

Tali indici, compreso quello legato al permesso di costruire convenzionato (5%), potranno essere cumulabili, fino ad arrivare ad un incremento massimo del 20% dell'indice di edificabilità generale.

Dal punto di vista dell'impatto paesistico non saranno ammesse costruzioni che determineranno impatti negativi. A tal proposito vigilerà con attenzione la preposta Commissione Paesistica Comunale.

Anche in questo caso, non sarà permessa l'installazione di baracche se non seguendo un preciso canone architettonico

dettato da un progetto norma direttamente reperibile presso il Comune.

Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

7. Piani di lottizzazione residenziale già approvati, in corso di esecuzione

Per quanto concerne questi ambiti, il presente documento si rifà a quanto già approvato dagli organi preposti per la realizzazione dei Piani di Lottizzazione.

In questo ambito è permessa la realizzazione di nuove costruzioni mediante il rilascio del Permesso di Costruire da parte del Comune con la stipula di una convenzione tra operatore privato e ente pubblico.

Tale convenzione, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione dovuti, prevede che il soggetto privato si faccia carico di realizzare uno o più "standard di qualità". Essendo strumenti attuativi già approvati, tali convenzioni sono già state definite, anche se, in caso di rivisitazione dei progetti, secondo le disposizioni che seguiranno, potranno essere ritoccate e rimesse ad un'ulteriore approvazione.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

- 1.** residenza;
- 2.** esercizi commerciali destinati alla vendita al dettaglio;
- 3.** esercizi di somministrazione;
- 4.** esercizi ricettivi;

5. attività agricole (per quanto riguarda il ricovero di attrezzi, la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra, non per quanto concerne l'insediamento di spazi per il ricovero di animali);

6. attività terziarie (sia terziario tecnico-produttivo, che della finanza, che il terziario avanzato).

In secondo luogo vogliamo sottolineare che verranno concessi dei bonus volumetrici per quanto riguarda interventi volti al risparmio energetico e l'installazione di fonti energetiche sostenibili e rinnovabili dal punto di vista ambientale.

Anche in questo caso se i progetti verranno rivisti e proporranno l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che saranno in grado di far fronte almeno al 30% del fabbisogno energetico totale del fabbricato si andrà a determinare un aumento volumetrico pari al 5% dell'indice di edificabilità generale.

Allo stesso modo la certificazione degli edifici (secondo quanto stabilito dalla normativa regionale vigente) in classi energetiche virtuose andrà a determinare un'ulteriore bonus volumetrico pari al 5% per edifici certificati in classe B, e pari al 10% per edifici certificati in classe A.

Allo stesso modo una rivisitazione delle convenzioni con l'aggiunta di una serie di standard di qualità richiesti dal Comune potranno determinare un bonus volumetrico del 5% rispetto all'indice di edificabilità generale.

Tali indici potranno essere cumulabili, fino ad arrivare ad un incremento del 20% dell'indice di edificabilità generale.

Dal punto di vista dell'impatto paesistico non saranno ammesse costruzioni che determineranno impatti negativi. A tal proposito vigilerà con attenzione la preposta Commissione Paesistica.

Anche in questo caso, non sarà permessa l'installazione di baracche se non seguendo un preciso canone architettonico dettato da un progetto norma direttamente reperibile presso il Comune.

Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

8. Piani attuativi commerciali/ direzionali già approvati, in corso di esecuzione

Anche in questo caso, come per l'ambito descritto in precedenza, prevediamo il rispetto di quanto già approvato dal Comune per la realizzazione dei relativi Piani Attuativi. Tuttavia, come in precedenza, il presente strumento urbanistico non si limita ad assorbire passivamente i progetti approvati, ma individua diverse possibilità di variazione dei progetti stessi, secondo quanto di seguito definito.

In questo ambito è permessa la realizzazione di nuove costruzioni mediante il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune e la stipula di una convenzione tra il richiedente ed l'ente pubblico.

Tale convenzione, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione dovuti prevede che il soggetto privato si faccia carico di realizzare uno o più "standard di qualità". Essendo strumenti attuativi già approvati, tali convenzioni sono già state definite, anche se, in caso di rivisitazione dei progetti secondo le disposizioni che seguiranno, potranno essere ritoccate e rimesse ad un ulteriore approvazione.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

- 1.** esercizi commerciali destinati alla vendita al dettaglio ed all'ingrosso;
- 2.** esercizi di somministrazione;

3. attività terziarie (sia terziario tecnico-produttivo, che della finanza, che il terziario avanzato).

In secondo luogo vogliamo sottolineare che verranno concessi dei bonus volumetrici per quanto riguarda l'installazione di fonti energetiche sostenibili e rinnovabili dal punto di vista ambientale.

Anche in questo caso, quindi, se i progetti presentati verranno rivisti e proporranno l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale (se verrà dimostrato che queste fonti saranno in grado di far fronte ad almeno il 30% del fabbisogno energetico totale del fabbricato e della rispettiva attività insediata) verrà a determinarsi un possibile aumento dell'indice di edificabilità pari al 5% dell'indice di edificabilità generale.

Allo stesso modo, una rivisitazione delle convenzioni con l'aggiunta di una serie di standard di qualità richiesti dal Comune potranno determinare un ulteriore bonus volumetrico del 5% rispetto all'indice di edificabilità generale.

Tali indici potranno essere cumulabili, fino ad arrivare ad un massimo incremento del 10% dell'indice di edificabilità generale. Considerando che l'ambito trattato considera la realizzazione di edifici che rispondono ad una tipologia artigianale piuttosto che commerciale (come verificatosi per la parte del Piano Attuativo già realizzata) riteniamo doveroso suggerire una rivisitazione del progetto in chiave di mitigazione degli impatti ambientali generati. Se questo non dovesse avvenire, verrà applicata una sanzione amministrativa definita con apposita delibera dall'Amministrazione Comunale (Vedi Tessuto Artigianale Consolidato).

In conclusione riteniamo che in questo tessuto l'installazione di baracche non debba essere concessa in alcun modo, anche in considerazione dell'importanza che assume la bontà paesistica dello spazio esterno agli esercizi commerciali in generale.

Per quanto riguarda le recinzioni, si rimanda a quanto prescritto per gli altri ambiti e tessuti.

9. Piani attuativi artigianali già approvati, in corso di esecuzione

Anche in questo caso il Piano recepisce quanto già approvato, ma non acriticamente e, come per gli altri contesti, prevede la possibilità di integrazione e ridefinizione dei progetti già assentiti da parte del Comune.

In questo ambito è permessa la realizzazione di nuove costruzioni mediante il rilascio del Permesso di Costruire rilasciato dal Comune con la stipula di una convenzione tra il richiedente e l'ente pubblico. Tale convenzione, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione dovuti prevede che il soggetto privato si faccia carico di realizzare uno o più "standard di qualità". Essendo strumenti attuativi già approvati, tali convenzioni sono già state definite, anche se, in caso di rivisitazione dei progetti secondo le disposizioni che seguiranno, potranno essere riviste e rimesse ad un ulteriore approvazione.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano, solo ed esclusivamente, l'insediamento di:

- 1. attività artigianali;**
- 2. attività terziarie (solo area del terziario avanzato);**
- 3. residenza del custode dell'attività artigianale nella misura massima del 15% della superficie totale dell'attività e con un limite di Superficie netta abitabile di 120 mq.**

In secondo luogo vogliamo sottolineare che verranno concessi dei bonus volumetrici per quanto riguarda l'installazione di fonti energetiche sostenibili e rinnovabili dal punto di vista ambientale.

Anche in questo caso, se i progetti verranno rivisti e proporranno l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che saranno in grado di far fronte almeno il 30% del fabbisogno energetico totale del fabbricato, si

andrà a determinare un aumento volumetrico pari al 5% dell'indice di edificabilità generale.

Allo stesso modo, una rivisitazione delle convenzioni con l'aggiunta di una serie di standard di qualità richiesti dal Comune potranno determinare un ulteriore bonus volumetrico del 5% rispetto all'indice di edificabilità generale.

Tali indici potranno essere cumulabili, fino ad arrivare ad un massimo incremento del 10% dell'indice di edificabilità generale. Considerando che l'ambito trattato considera la realizzazione di edifici che rispondono ad una tipologia artigianale, riteniamo doveroso suggerire una rivisitazione dei progetti in chiave di mitigazione degli impatti ambientali generati. Se questo non dovesse avvenire, potrà essere prevista, la sanzione Amministrativa già descritta per il Tessuto Artigianale Consolidato.

In questi comparti non verrà concessa la realizzazione di depositi di materiali all'esterno dei fabbricati se non attraverso la presentazione di un opportuno progetto che concerne la sistemazione dei luoghi e le rispettive misure di mitigazione per l'insediamento. In caso di non rispetto di tale prescrizioni verranno applicate delle sanzioni amministrative e l'ingiunzione di ripristinare condizioni paesistiche qualificanti per il contesto (mediante la mitigazione delle aree o il loro totale smantellamento).

In conclusione riteniamo che, anche in questo tessuto, l'istallazione di baracche debba essere assoggettata ad una specifica concessione edilizia e seguire precisi canoni estetici dettati da un progetto norma direttamente reperibile in Comune. Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

10. Ambiti di trasformazione residenziale

(Vedi allegato 1 in coda al presente testo)

Questi ambiti riguardano le aree che sono destinate ad ospitare la nuova espansione edilizia del Comune. Aree che non si presentano come lotti interclusi tra l'edificato già esistente, ma che sono individuati in porzioni territoriali "vergini" dal punto di vista edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

- 1.** residenza;
- 2.** esercizi commerciali destinati alla vendita al dettaglio;
- 3.** esercizi di somministrazione;
- 4.** esercizi ricettivi;
- 5.** attività agricole (per quanto riguarda il ricovero di attrezzi, la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra, non per quanto concerne l'insediamento di spazi per il ricovero di animali);
- 6.** attività terziarie (sia terziario tecnico-produttivo, che della finanza, che il terziario avanzato)

Gli interventi previsti in questi lotti riguardano l'edificazione di nuovi fabbricati attraverso l'utilizzo di strumenti attuativi. Per tutti gli ambiti in questione tali strumenti saranno rappresentati dai Piani di Lottizzazione (P.L.).

Per la concretizzazione di questi strumenti si prevede che i soggetti privati interessati, una volta ottenuto il consenso del 50%+1 dei proprietari delle aree, propongano un progetto complessivo riguardante l'intero comparto (così come definito nella cartografia con una specifica numerazione) e si accollino la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (sino al raccordo con le rispetti reti pubbliche) e secondaria (i cui costi saranno da scomputare dagli oneri dovuti al Comune). Inoltre, per ottenere il Permesso di Costruire, sarà necessario pagare i costi di costruzione ed aspettare il parere del Consiglio Comunale rispetto ai contenuti del progetto stesso.

In aggiunta, sarà d'obbligo la sottoscrizione di una convenzione tra ente pubblico ed operatore privato dove si individuino i termini delle realizzazioni mediante progetti esecutivi e l'eventuale concretizzazione da parte dei privati di una serie di standard di qualità (da allocare all'interno oppure al di fuori del comparto stesso).

La validità del Piano approvato, nonché del relativo progetto è da quantificare in 10 anni dall'emissione del Permesso di Costruire da parte del Comune.

Dal punto di vista dell'impatto paesistico non saranno ammesse costruzioni che determineranno impatti negativi. A tal proposito vigilerà con attenzione la preposta Commissione Paesistica Comunale.

Anche in questo caso, non sarà permessa l'istallazione di baracche se non seguendo un preciso canone architettonico dettato da un progetto norma direttamente reperibile presso il Comune.

Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

Gli A.T.R. individuati nel presente Documento di Piano sono così individuati:

- P.L.1: posto sul versante in prossimità della frazione Cà Pensa, ha subito un ricollocamento ed una riduzione della superficie territoriale rispetto al precedente D.d.P. in seguito alle osservazioni presentate dai proprietari;
- P.L.2: questo ambito, situato nei pressi del torrente Vallone, è stato confermato rispetto a quanto previsto nel precedente D.d.P. mantenendo inalterata la sua vocazione e i suoi parametri urbanistici;
- P.L.3: ambito introdotto da questo D.d.P. situato nei pressi della frazione Cà Pensa, si prefigge di definire un

ordinato sviluppo urbano a seguito delle osservazioni rivolte all'ampliamento residenziale su tali lotti, presentati da diversi proprietari;

- P.L.4: questo ambito, situato nella zona pianeggiante del territorio lungo via Ghislanzoni, è stato confermato rispetto a quanto previsto nel precedente D.d.P. con un lieve incremento della superficie territoriale. Una piccola porzione posta sul lato Sud è situata all'interno dell'ambito agricolo strategico (P.T.C.P);
- P.L.6: posto sul versante, nella parte Ovest del paese, è stato confermato rispetto a quanto previsto nel precedente D.d.P. mantenendo inalterata la sua vocazione e i suoi parametri urbanistici;

11. Ambiti di trasformazione artigianale

(Vedi allegato 2 in coda al presente testo)

Anche per il presente ambito, come per il precedente, riteniamo che lo strumento attuativo maggiormente rispondente alle esigenze di realizzazione di nuovi fabbricati sia il Piano di Lottizzazione (P.L.).

Il permesso di costruire, conseguentemente, sarà rilasciato secondo le modalità definite per gli Ambiti di Trasformazione Residenziale (volontà di realizzazione da ricercare tra il 50%+1 degli operatori Privati, convenzione tra Ente Pubblico e Operatore Privato, urbanizzazione diretta delle aree da parte del soggetto Privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, versamento dei costi di costruzione e passaggio vincolante di approvazione dello strumento nella sua interezza da parte del Consiglio Comunale).

La validità del Piano approvato, nonché del relativo progetto è da quantificare in 10 anni dall'emissione del Permesso di Costruire da parte del Comune.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano, solo ed esclusivamente, l'insediamento di:

1. attività artigianali;
2. attività terziarie (solo area del terziario avanzato).
3. Residenza del custode dell'attività artigianale nella misura massima del 15% della superficie totale dell'attività e con un limite di Superficie netta abitabile di 120 mq.

Considerato l'impatto paesistico che solitamente generano i contesti artigianali, sarà necessario individuare un'attenta mitigazione dei fabbricati come punto fondamentale per l'approvazione dei progetti.

L'ambito nel suo complesso non dovrà produrre alcun effetto paesistico negativo nel suo complesso (vedi disposizioni peculiari contenute nel Piano delle Regole).

In aggiunta, in questo comparto non verrà concessa la realizzazione di depositi di materiali all'esterno dei fabbricati se non attraverso la presentazione di un opportuno progetto che concerne la sistemazione dei luoghi e le rispettive misure di mitigazione per l'insediamento.

In caso di non rispetto di tale prescrizioni verranno applicate delle sanzioni amministrative e l'ingiunzione di ripristinare condizioni paesistiche qualificanti per il contesto (mediante la mitigazione delle aree o il loro totale smantellamento).

In conclusione riteniamo che, anche in questo tessuto, l'installazione di baracche debba essere assoggettata ad una specifica concessione edilizia e seguire precisi canoni estetici dettati da un progetto norma direttamente reperibile in Comune.

Anche per quanto concerne la predisposizione di nuove recinzioni sarà obbligo richiedere agli uffici comunali indicazioni in merito alle caratteristiche costruttive che dovranno essere rispettate. In questo modo, si cercherà di uniformare il più possibile la tipologia, secondo un preciso e puntuale canone estetico creando un Paesaggio accogliente ed uniforme.

Gli A.T.A. individuati nel presente Documento di Piano sono così individuati;

- P.L.5: ambito introdotto da questo D.d.P. situato nei pressi della strada Valeriana in prossimità del Comune di Cercino, si prefigge di definire un completamento della zona artigianale posta lungo la via Valeriana nei pressi di Cercino, dettata inoltre dalla volontà di insediare nuove opportunità lavorative all'interno del territorio;
- P.L.7: posto lungo la strada che da Traona raggiunge Cosio, è stato confermato rispetto a quanto previsto nel precedente D.d.P. mantenendo inalterata la sua vocazione e i suoi parametri urbanistici;

12. Aree deputate ad ospitare servizi

In queste aree sono raccolte tutte le zone che sono o saranno deputate ad ospitare servizi (parchi urbani, campi da gioco, servizi alla persona ed aree adatte ad ospitare attrezzature tecnologiche di interesse comune).

Non abbiamo suddiviso la valenza degli ambiti tra aree di interesse comunale e sovra comunale, perché tale operazione è stata fatta puntualmente nella parte analitica del Documento di Piano che concerne, appunto, l'individuazione dei servizi.

In aggiunta, per quanto riguarda le previsioni future non è contemplata la progettazione di servizi di livello sovra comunale.

In queste aree non sono ammesse edificazioni da parte dei privati, ma solamente opere di interesse pubblico promosse dal Comune. A tal proposito è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati, la ristrutturazione, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione di quelli esistenti.

L'iniziativa per la concretizzazione delle opere, come detto, deve essere pubblica, ma non per questo non sarà possibile utilizzare capitali privati derivanti direttamente dalla realizzazione dei Piani Attuativi descritti in precedenza (in cui è prevista la convenzione contenente la concretizzazione di standard di qualità) e dai

contributi aggiuntivi derivanti dalla riscossione dei costi sociali derivanti dalle criticità paesistiche espresse nei capitoli precedenti.

In principal modo, come evidenziato puntualmente nel Piano dei Servizi, verrà potenziata la dotazione di aree verdi attrezzate ad uso pubblico (parchi urbani). In tali superfici prevediamo l'insediamento di una serie di dotazioni del tutto qualificanti dal punto di vista della vivibilità del Centro. Verranno insediate funzioni ricreative, culturali e volte all'aggregazione sociale anche, in alcuni casi, mediante l'allestimento di spazi coperti.

Chiaramente le previsioni future, per quanto riguarda i nuovi servizi, non si esauriscono in un potenziamento delle aree verdi presenti nel Comune. Sono previsti una serie di interventi puntuali che andranno a migliorare la fruibilità dei servizi alla persona ed uno studio puntuale per la realizzazione di una rete di mobilità pedonale e ciclabile che possa permettere di attraversare completamente il territorio comunale traonese. Il presente documento chiaramente non è volto a sostituire il Piano dei servizi (a cui rimandiamo per ulteriori approfondimenti), di conseguenza ci limitiamo ad enunciare quanto espresso sopra per quanto riguarda lo sviluppo futuro dei servizi pubblici.

Per quanto concerne il reperimento delle aree individuate che non risultano di proprietà pubblica non riteniamo si possa ricorrere allo strumento della perequazione urbanistica. Molte di esse, infatti, si trovano in aree agricole e non potrebbero godere di alcun indice di edificabilità da poter "vendere" o "trasferire".

È probabile, di conseguenza, che si farà riferimento alla cessione amichevole indennizzata per gli ambiti che risulteranno meno facilmente acquisibili da parte del Comune, oppure, saranno il frutto, come detto in precedenza, di cessioni gratuite derivanti da interventi edilizi regolati mediante convenzione.

Chiaramente, tutti i progetti realizzati in questi contesti avranno un occhio di riguardo per quanto concerne l'aspetto paesistico dei

luoghi e saranno vagliati con attenzione dalla Commissione Paesistica Comunale.

Inutile dire che sulle aree in questione non potranno essere insediate installazioni provvisorie (baracche) e/o recinzioni da parte di soggetti privati.

Anche per quanto riguarda il Comune dovrà attenersi, in caso avesse l'esigenza di realizzare tali opere, a quanto definito dai suoi uffici per gli operatori privati (progetti ed indicazioni "tipo").

13. Area agricola

Questi ambiti concernono tutte le aree destinate alla pratica agricola (sia aree di versante con i terrazzamenti, che ambiti di fondovalle). Pertanto sono concessi solamente interventi di ristrutturazione e di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti. Non sono ammesse nuove realizzazioni se non attraverso l'utilizzo della normativa vigente di riferimento (L.R. 12/2005, articoli 59-60-61-62).

Gli interventi saranno concessi mediante il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune senza la stipula di alcuna convenzione tra l'operatore privato e l'ente pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

- 1.** residenza;
- 2.** esercizi ricettivi nella misura del 30% della superficie destinata a scopi agricoli;
- 3.** attività agricole (per quanto riguarda il ricovero di attrezzi, la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra e l'insediamento di spazi per il ricovero di animali);

Il recupero dei fabbricati facenti parte del presente contesto sarà incentivato attraverso sgravi fiscali (nessun pagamento degli oneri di urbanizzazione se autosufficienti dal punto di vista sia del reperimento di acqua potabile che dello smaltimento delle acque reflue) e modelli di incentivazione urbanistica secondo

premialità volumetriche date da interventi virtuosi dal punto di vista energetico e di destinazioni d'uso insediabili.

Per quanto concerne gli edifici facenti parte dell'Area Agricola, prevediamo il non pagamento degli oneri di urbanizzazione se i fabbricati risultano autosufficienti nel reperimento dei servizi essenziali alla loro esistenza (allacciamento autonomo all'acquedotto o ad altre fonti di approvvigionamento dell'acqua potabile e smaltimento delle acque reflue attraverso un allacciamento autonomo alla fogna o altri sistemi di smaltimento). In caso contrario non riteniamo che gli interventi possano essere avallati ed approvati dal Comune che dovrà negare il Permesso di Costruire.

Tale incentivo è chiaramente volto a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed è applicabile in tutti gli ambiti distinti dalla definizione di Area Agricola.

In riferimento ai fabbricati rurali storici, che punteggiano il territorio, riteniamo che un'incentivazione volumetrica sia ammissibile, purché non comporti uno stravolgimento dei caratteri degli edifici presenti che dovranno essere rispettati da ogni punto di vista.

Per quanti andranno a recuperare un edificio nel presente contesto utilizzando tecniche costruttive che favoriscano il risparmio energetico degli edifici (rendendoli di classe B per intenderci) e per quanti andranno ad insediare funzioni compatibili con il Piano di Sviluppo, facente parte del Documento di Piano, prevediamo due incentivi volumetrici nell'ordine del 30% (15% per il risparmio energetico e un ulteriore 15% per funzioni compatibili con gli obiettivi del Piano di Sviluppo) rispetto al volume esistente. Tale incremento, se sarà applicato ad un edificio storico, non dovrà assolutamente stravolgere l'impianto originario del fabbricato originario e dovrà avvenire nel pieno rispetto di quanto contenuto nel Piano delle Regole (sopralzo massimo consentito, utilizzo di materiali conformi al contesto, oppure completamente difforni secondo

un preciso canone di modernità legato ad un recupero peculiare della storicità preesistente).

Perché vengano rispettate queste indicazioni proponiamo che venga costituita un'apposita Commissione, o utilizzata la Commissione Paesistica di recente nomina, che faccia da garante alla realizzazione di interventi realmente qualificanti per il comparto in questione, anche dando direttamente consigli progettuali nei casi in cui si verificano delle criticità paesistiche di rilievo.

Per quanto riguarda il ruolo del presente strumento urbanistico, sotto l'aspetto della ristrutturazione consapevole degli edifici, nel Piano delle Regole saranno fissati con attenzione parametri assolutamente restrittivi rispetto all'utilizzo dei materiali ed alle modalità di intervento da adottare (sia in riferimento al rispetto delle distanze e delle altezze, che per quanto concerne le modalità realizzative di eventuali ampliamenti).

Anche in riferimento alla realizzazione di nuovi edifici dovranno essere rispettati i riferimenti predisposti nel Piano delle Regole per un inserimento consapevole delle strutture all'interno del contesto. Saranno, quindi, aberrate realizzazioni che produrranno impatti paesistici all'interno dell'Area Agricola.

Un secondo aspetto che riguarda gli interventi sui fabbricati esistenti, è legato alla possibilità di un loro adeguamento alle norme igieniche e sanitarie ed alle creazione di appositi spazi di servizio che ne garantiscano l'accessibilità. Per realizzare tali superfici, riteniamo che quanti vadano a compiere una ristrutturazione edilizia potranno fruire di un bonus volumetrico che potrà essere variabile (in relazione alle dimensioni del volume totale esistente) ed arrivare fino ad un massimo del 10% del volume esistente (con incremento minimo, nel caso di edifici di ridotte dimensioni, pari a 15 mc). Tale bonus, chiaramente, non sarà cumulabile con gli incentivi volumetrici espressi in precedenza e dovrà essere utilizzato sempre nel rispetto più totale dell'impianto originario del fabbricato su cui andrà ad insistere.

In aggiunta, per interventi che prevedono un ampliamento (anche ottenuto utilizzando i bonus volumetrici espressi in precedenza) degli edifici da parte di persone che non risultano imprenditori agricoli, per essere concessi, dovrà essere depositato, con atto notarile, un impegno alla coltivazione dei fondi per almeno un decennio dal rilascio del Permesso di Costruire con delle specifiche penali per quanti non rispettino tale condizione.

Un terzo aspetto concerne tutti quei fabbricati che, pur facendo parte dell'Area Agricola, nella Tavola delle previsioni di Piano sono individuati come Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione ambientale. Tali edifici determinano grossi problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale creando condizioni di criticità rispetto all'intero comparto in cui sono inseriti. Per essi, quindi, saranno concessi interventi di ristrutturazione, solamente, in riferimento ad una loro totale mitigazione.

Sempre in riferimento all'impatto paesistico che connota alcuni ambiti dell'Area Agricola non si prevede l'insediamento di nuove installazioni provvisorie (baracche) ad eccezione delle zone agricole esterne al Parco Agricolo, le quali dovranno adattarsi ad un progetto tipo proposto dal Comune, che dovrà essere utilizzato da tutti i proprietari per poter continuare a possedere o per realizzare un manufatto di questo genere.

14. Comparto boschivo

Questi ambiti concernono tutte le aree che risultano boscate, con riferimento alla L.R. n.27/2004 ed al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della CM di Morbegno, e sono soggette alla salvaguardia prescritta dalle sopraccitate norme.

In questo comparto sono concessi solamente interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti. Non sono ammesse nuove realizzazioni.

Gli interventi saranno concessi mediante rilascio del permesso di costruire da parte del Comune senza la stipula di alcuna convenzione tra operatore privato ed ente pubblico.

Le destinazioni d'uso ammesse riguardano l'insediamento di:

1. residenza;
2. attività agricole e forestali (per quanto riguarda il ricovero di attrezzi, la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra e l'insediamento di spazi per il ricovero di animali).

Per quanto riguarda le modalità concernenti la ristrutturazione degli edifici rimandiamo a quanto detto per i fabbricati facenti parte del contesto individuato dalla definizione di Area Agricola (sia per quanto concerne le modalità che gli eventuali premi volumetrici).

In riferimento allo sviluppo futuro del comparto, dobbiamo considerare che il bosco si è insediato in diversi terreni che un tempo erano destinati a coltura (principalmente superfici terrazzate).

In riferimento ad una loro riconversione a terreni destinati a coltura (oltre che ad ogni intervento diretto sulle risorse forestali), di conseguenza, ogni trasformazione e taglio delle essenze del comparto boschivo dovrà essere autorizzato, secondo quanto previsto dalle tipologie di trasformazione e dalle azioni di piano del PIF (Piano di Indirizzo Forestale).

In questo comparto non si prevede l'insediamento di installazioni provvisorie (baracche) di alcun tipo.

15. Praterie naturali di alta quota

Il presente ambito, vuole identificare quella parte di territorio situata in alta quota, caratterizzata dalla scarsa vegetazione e dall'elevata qualità ambientale, in parte interessata in tempi passati alla zootecnia per il pascolamento estivo degli animali (maggenghi e pascoli).

Pertanto sono concessi solamente interventi di ristrutturazione e di ordinaria e straordinaria manutenzione dei fabbricati esistenti escludendo nuove realizzazioni. Gli interventi saranno concessi mediante rilascio del permesso di costruire da parte del Comune senza la stipula di alcuna convenzione tra l'operatore privato e l'ente pubblico.

Non risulta insediabile alcuna funzione o destinazione d'uso, ma sono comunque auspicabili politiche di sviluppo delle aree dal punto di vista agricolo e forestale.

Gli interventi dovranno essere orientati alla tutela del bene (in considerazione alla salvaguardia paesistica ambientale) ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del contesto.

Per quanto riguarda il ruolo del presente strumento urbanistico, sotto l'aspetto della ristrutturazione consapevole degli edifici esistenti, nel Piano delle Regole saranno fissati con attenzione parametri assolutamente restrittivi rispetto all'utilizzo dei materiali ed alle modalità di intervento da adottare.

Riteniamo che un'incentivazione volumetrica sia ammissibile, (purché non comporti uno stravolgimento dei caratteri degli edifici che dovranno essere rispettati da ogni punto di vista), nel solo caso legato alla possibilità di un adeguamento alle norme igieniche e sanitarie ed alle creazione di appositi spazi di servizio che ne garantiscano l'accessibilità. Per realizzare tali superfici, riteniamo che quanti vadano a compiere una ristrutturazione edilizia potranno fruire di un bonus volumetrico non superiore a 15 mc.

In questi ambito, non si prevede l'insediamento di installazioni provvisorie (baracche) di alcun tipo.

16. Accumuli detritici e affioramenti litoidi

Questi ambiti di versante sono caratterizzati dall'assenza di vegetazione determinata dalla presenza di accumuli detritici naturali o dalla presenza di affioramenti lapidei in alta quota.

In tali zone non è previsto alcun intervento dal punto di vista urbanistico salvo necessaria realizzazione di opere di prevenzione e protezione di fenomeni franosi e di dissesto idrogeologici.

17. Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Questi ambiti sono tutti quelli in cui non è previsto alcun intervento dal punto di vista urbanistico. Tali aree o sono gravate da una classe di fattibilità geologica 4 che presenta gravi limitazioni o fanno parte degli ambiti che interessano la parte di territorio comunale posto a quote elevate (vedi Tavola delle Previsioni di Piano – Destinazioni d'uso).

In tali aree non è concesso alcun intervento edilizio se non l'ordinaria e la straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti. Allo stesso modo non è insediabile alcuna funzione o destinazione d'uso.

Sono, comunque, auspicabili politiche di sviluppo delle aree dal punto di vista agricolo e forestale secondo quanto individuato nel Programma di Sviluppo facente parte del Documento di Piano e nei rispettivi capitoli dedicati ai contesti territoriali di riferimento (Area Agricola, Comparto Boschivo e Praterie Naturali di Alta Quota).

In questi ambito, non si prevede l'insediamento di installazioni provvisorie (baracche) di alcun tipo.

18. Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T.

Per quanto riguarda la componente geologica idrogeologica e sismica del Piano rimandiamo agli elaborati elencati di seguito e già definiti nel precedente D.d.P.:

- Carta geomorfologica (redatta nel 1993 dal Geol. Azzola e dal Geol. Tuia);
- Carta dell'uso del suolo (redatta nel 1993 dal Geol. Azzola e dal Geol. Tuia);
- Carta delle pendenze (redatta nel 1993 dal Geol. Azzola e dal Geol. Tuia);
- Carta delle esondazioni (redatta nel 1993 dal Geol. Azzola e dal Geol. Tuia);
- Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano aggiornata nel 2009 dal Geol. Cameron (e in larga parte coincidente con l'aggiornamento del 2002 del Geol. Tuia);
- Norme tecniche della Componente Geologica del P.G.T. (aggiornamento di quelle redatte dal Geol. Tuia nel 2002, da parte del Geologo Cameron);
- Carta della pericolosità sismica locale alla scala 1:10000 con la relativa relazione ed integrazione alle norme della componente geologica con riferimento alla parte sismica e alle normative nel frattempo intervenute (redatta dal Geol. Cameron nel 2009).

19. Conclusioni

Con la presente relazione riteniamo di aver stilato un quadro esaustivo rispetto alle trasformazioni territoriali che pensiamo debbano connotare il futuro del Paese. In aggiunta, crediamo che il presente strumento vada a definire con precisione il

cambiamento culturale, oltre che paesistico, che intendiamo imprimere al Paese.

Sono facilmente individuabili, infatti, le azioni virtuose per cui siamo convinti che sia giusto dare un premio, non meramente dimostrativo ma realmente tangibile e concreto. Inoltre, emergono quelle azioni che vanno ad incentivare il miglioramento delle condizioni paesistiche ed ambientali generate da una serie di criticità che, attualmente, contraddistinguono il contesto di riferimento.

Chiaramente, lo strumento non può prevedere solamente interventi di incentivazione con una serie di diminuzioni delle entrate per le casse pubbliche, ma deve porsi in condizione di bilanciare gli sgravi fiscali concessi con un numero di entrate superiori dato dalla penalizzazione di quanti, in questi anni, hanno contribuito a far decrescere la qualità del paesaggio e della vita del Comune. Risulta essere un fatto che determina anche la sostenibilità economica delle azioni di Piano che, altrimenti, potrebbe restare solamente uno strumento aleatorio, senz'anima, perché non supportato da una reale fattibilità per mancanza di risorse.

A questo proposito riteniamo di aver “messo sul piatto” una serie di azioni che possano bilanciare le entrate e le uscite (o le mancate entrate) che il Comune si vedrà costretto ad affrontare.



Febbraio 2013

PROVINCIA DI SONDRIO · **COMUNE DI TRAONA**



PGT Piano di Governo del Territorio
(1^a variante)

DdP Documento di Piano

01. DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO 1

Ambiti di trasformazione residenziale

Studio Stefanelli

Galleria Campello, 12

23100 Sondrio

T. 0342 513131

F. 0342 512450

www.studiostefanelli.it

studstef@tin.it

Adottato con Delibera del **C.C. n° ... del .././....**

Approvato con Delibera del **C.C. n° ... del .././....**

Pubblicato sul **B.U.R.L. n° ... del .././....**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - P.L.1

BREVE DESCRIZIONE DELL'AREA:

- Ubicata nei pressi della frazione di Cà Pensa;
- Vocazione residenziale;
- Nell'attuazione porre particolare attenzione alla tipologia edilizia da insediare in quanto vicina ad un tessuto storico;
- Nell'attuazione porre particolare attenzione alla disposizione dei fabbricati nei lotti perché il territorio non è pianeggiante, ma posto su un versante (attenzione agli impatti paesistici che potrebbero essere generati);
- L'allineamento consigliato non concerne una tipologia che può essere assimilata alla "cortina continua". La disposizione dei fabbricati, quindi, dovrà garantire permeabilità di visuale sia da monte verso valle che viceversa.



LOCALIZZAZIONE DEL P.L.1

Legenda

- Perimetro del P.L.1
- Parcheggi pubblici esistenti



INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)	mq.	1442 circa
Volume massimo realizzabile senza incentivi (Vmax)	mc.	1442
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni (tot. 20%St)	mc.	288
Altezza massima (Hmax)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili 20%St)	mq.	288
Cessioni aggiuntive (standard di qualità anche monetizzabili 15%St)	mq.	216

Destinazioni d'uso

Sup. da prevedere %

Residenza	max 100% - min 60%
Esercizi commerciali (vendita al dettaglio)	max 30%
Somministrazione	max 30%
Edifici ricettivi	max 40%
Attività agricole	max 15%
Attività terziarie	max 30%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - P.L.2

BREVE DESCRIZIONE DELL'AREA:

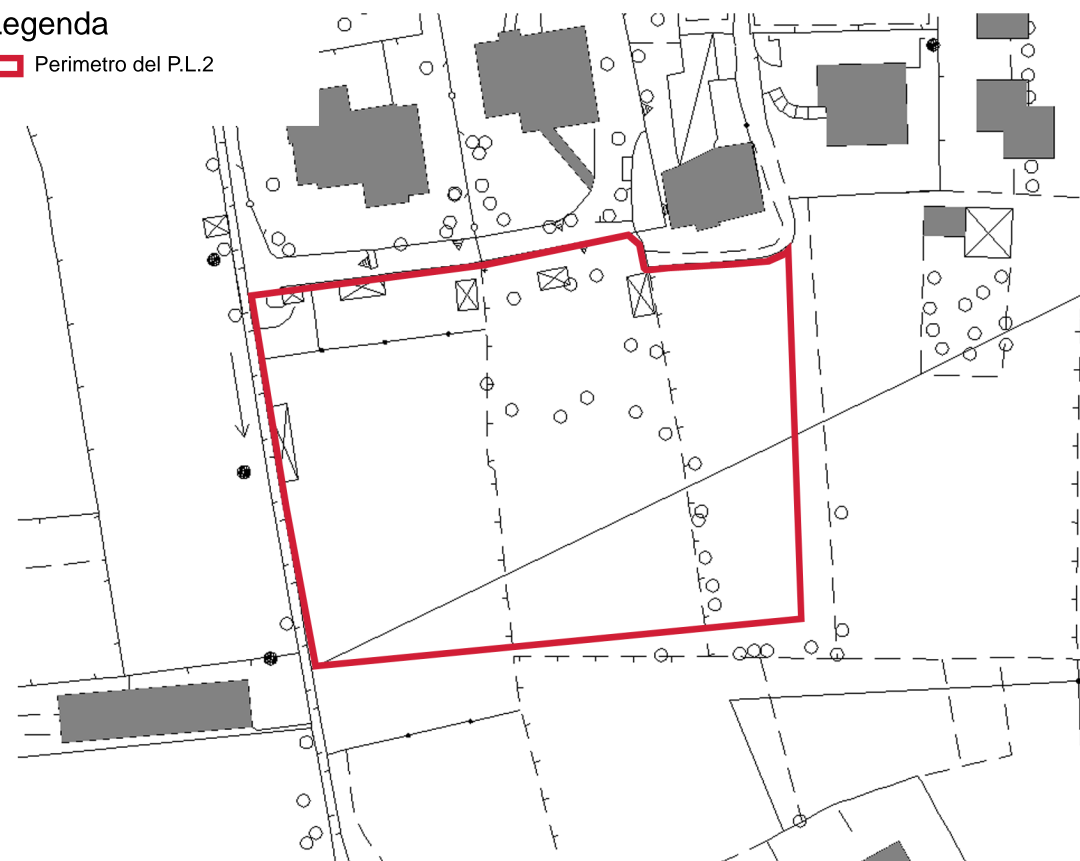
- Ubicata nella "piana" del Comune nei pressi del fiume Vallone
- Vocazione residenziale;
- Nella realizzazione cercare di uniformare gli edifici alla tipologia edilizia insediata nel tessuto circostante (villa mono-bifamiliare);
- Porre particolare attenzione anche per quanto concerne l'aspetto estetico degli edifici che andranno a prospettare sulla Via Valeriana (via di accesso al Paese);
- Evitare cortine continue poco rispondenti al tessuto esistente e pensare a una serie di volumi che seguano gli allineamenti proposti nell'edificazione dei lotti posti alle "spalle" (verso monte) del Piano di Lottizzazione.



LOCALIZZAZIONE DEL P.L.2

Legenda

 Perimetro del P.L.2



INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)	mq.	4929 circa
Volume massimo realizzabile senza incentivi (Vmax)	mc.	4929
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni (tot. 20%St)	mc.	986
Altezza massima (Hmax)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili 20%St)	mq.	986
Cessioni aggiuntive (standard di qualità anche monetizzabili 15%St)	mq.	739

Destinazioni d'uso

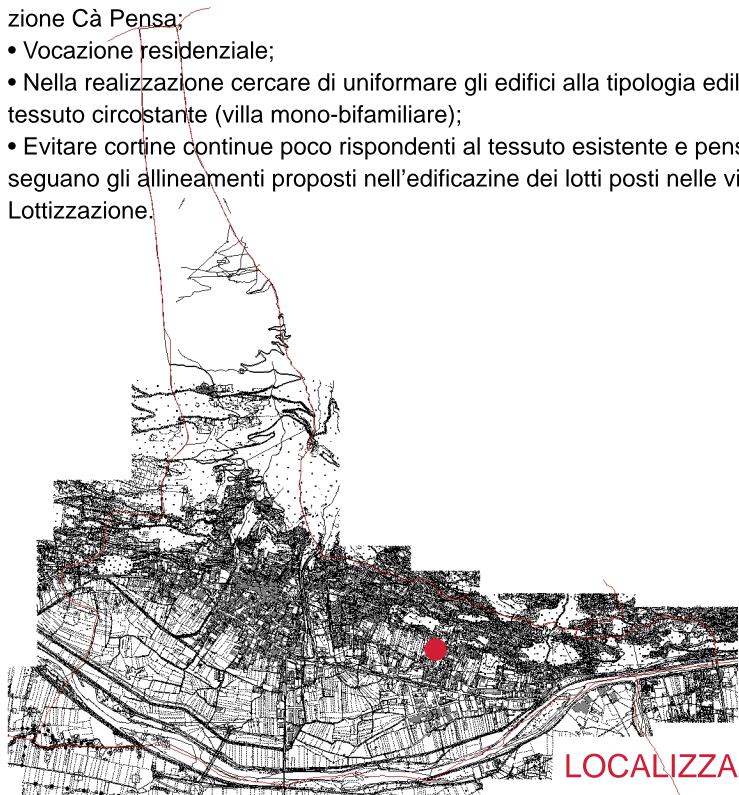
Sup. da prevedere %

Residenza	max 100% - min 60%
Esercizi commerciali (vendita al dettaglio)	max 30%
Somministrazione	max 30%
Edifici ricettivi	max 40%
Attività agricole	max 15%
Attività terziarie	max 30%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - P.L.3

BREVE DESCRIZIONE DELL'AREA:

- Ubicata nella "piana" del Comune in prossimità di via Pedemontana, nei pressi della frazione Cà Pensa;
- Vocazione residenziale;
- Nella realizzazione cercare di uniformare gli edifici alla tipologia edilizia insediata nel tessuto circostante (villa mono-bifamiliare);
- Evitare cortine continue poco rispondenti al tessuto esistente e pensare a volumi che seguano gli allineamenti proposti nell'edificazione dei lotti posti nelle vicinanze del Piano di Lottizzazione.



LOCALIZZAZIONE DEL P.L.3

Legenda

 Perimetro del P.L.3



INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)	mq.	1833 circa
Volume massimo realizzabile senza incentivi (Vmax)	mc.	1833
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni (tot. 20%St)	mc.	366
Altezza massima (Hmax)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili 20%St)	mq.	366
Cessioni aggiuntive (standard di qualità anche monetizzabili 15%St)	mq.	275

Destinazioni d'uso

Sup. da prevedere %

Residenza	max 100% - min 60%
Esercizi commerciali (vendita al dettaglio)	max 30%
Somministrazione	max 30%
Edifici ricettivi	max 40%
Attività agricole	max 15%
Attività terziarie	max 30%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - P.L.4

BREVE DESCRIZIONE DELL'AREA:

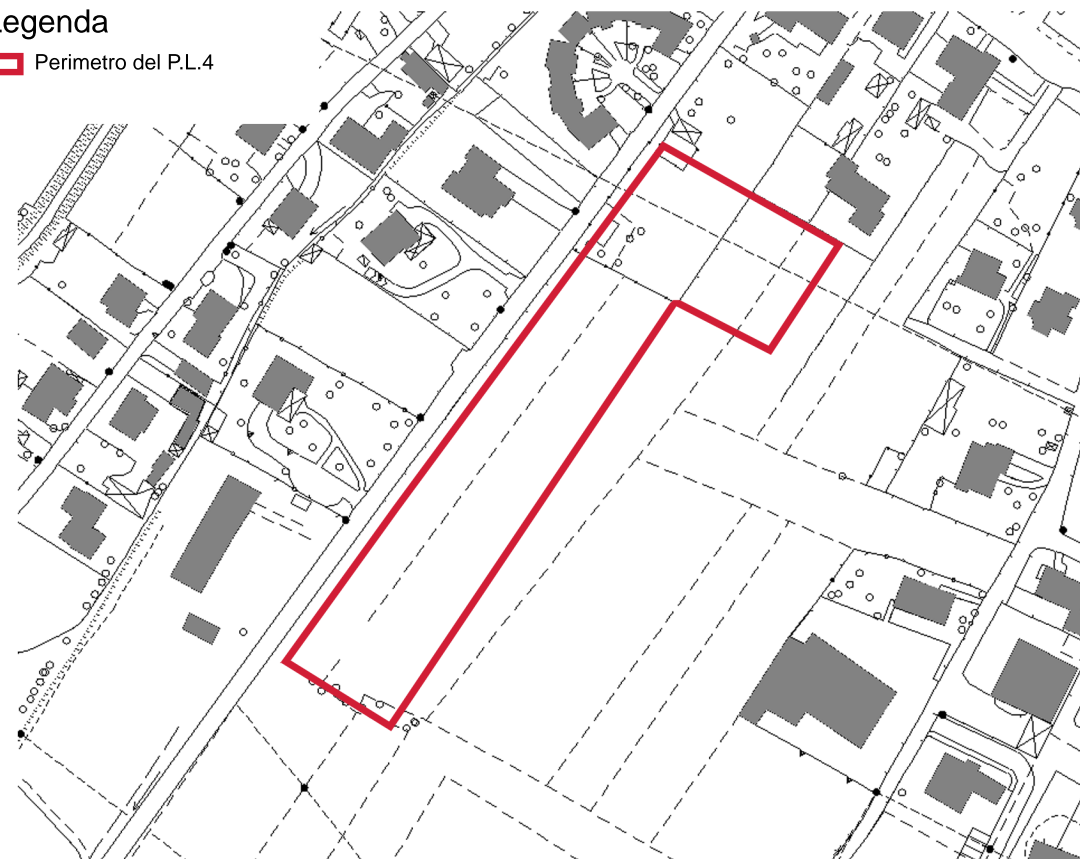
- Ubicata nella "piana" del Comune;
- Vocazione residenziale;
- Nella realizzazione cercare di uniformare gli edifici alla tipologia edilizia insediata nel tessuto circostante (villamono-bifamiliare);
- Evitare cortine continue poco rispondenti al tessuto esistente e pensare a una serie di volumi che seguano gli allineamenti proposti nell'edificazine dei lotti posti sull'altro lato della Via Ghislanzoni.



LOCALIZZAZIONE DEL P.L.4

Legenda

Perimetro del P.L.4



INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)	mq.	7810 circa
Volume massimo realizzabile senza incentivi (Vmax)	mc.	7810
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni (tot. 20%St)	mc.	1562
Altezza massima (Hmax)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili 20%St)	mq.	1562
Cessioni aggiuntive (standard di qualità anche monetizzabili 15%St)	mq.	1171

Destinazioni d'uso

Sup. da prevedere %

Residenza	max 100% - min 60%
Esercizi commerciali (vendita al dettaglio)	max 30%
Somministrazione	max 30%
Edifici ricettivi	max 40%
Attività agricole	max 15%
Attività terziarie	max 30%

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - P.L.6

BREVE DESCRIZIONE DELL'AREA:

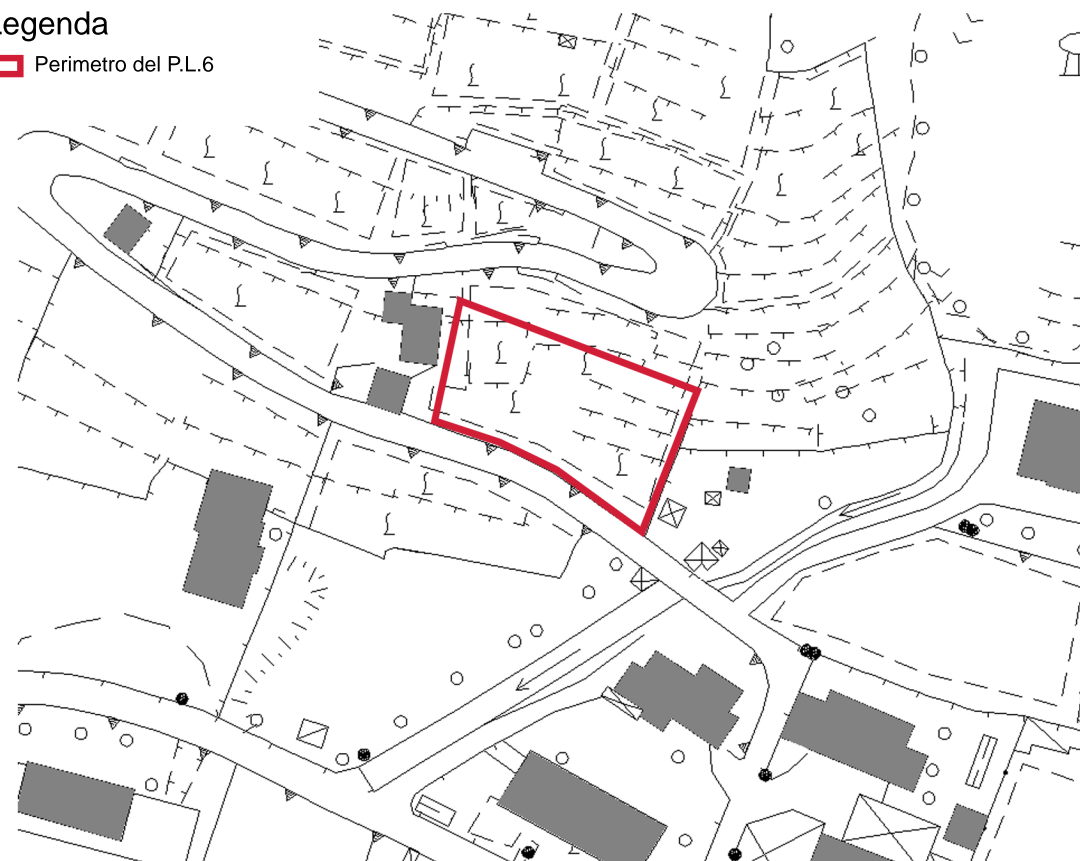
- Ubicata nei pressi di un nucleo storico, nella parte ovest del Paese;
- Vocazione residenziale;
- Nell'attuazione porre particolare attenzione alla tipologia edilizia da insediare in quanto vicina ad un tessuto storico;
- Nell'attuazione porre particolare attenzione alla disposizione dei fabbricati nei lotti perché il territorio non è pianeggiante, ma posto su un versante (attenzione agli impatti paesistici che potrebbero essere generati);
- L'allineamento consigliato non concerne una tipologia che può essere assimilata alla "cortina continua". La disposizione dei fabbricati, quindi, dovrà garantire permeabilità di visuale sia da monte verso valle che viceversa.



LOCALIZZAZIONE DEL P.L.6

Legenda

 Perimetro del P.L.6



INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)	mq.	932 circa
Volume massimo realizzabile senza incentivi (Vmax)	mc.	932
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni (tot. 20%St)	mc.	186
Altezza massima (Hmax)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili 20%St)	mq.	186
Cessioni aggiuntive (standard di qualità anche monetizzabili 15%St)	mq.	140

Destinazioni d'uso

Sup. da prevedere %

Residenza	max 100% - min 60%
Esercizi commerciali (vendita al dettaglio)	max 30%
Somministrazione	max 30%
Edifici ricettivi	max 40%
Attività agricole	max 15%
Attività terziarie	max 30%



Febbraio 2013

PROVINCIA DI SONDRIO · **COMUNE DI TRAONA**



PGT Piano di Governo del Territorio
(1^a variante)

DdP Documento di Piano

01. DOCUMENTO DI PIANO

ALLEGATO 2

Ambiti di trasformazione artigianale

Studio Stefanelli

Galleria Campello, 12

23100 Sondrio

T. 0342 513131

F. 0342 512450

www.studiostefanelli.it

studstef@tin.it

Adottato con Delibera del **C.C. n° ... del .././....**

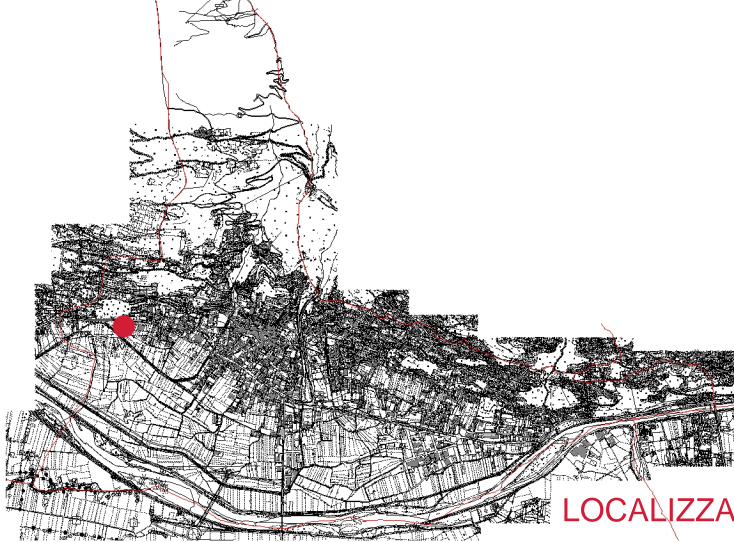
Approvato con Delibera del **C.C. n° ... del .././....**

Pubblicato sul **B.U.R.L. n° ... del .././....**

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ARTIGIANALE - P.L.5

BREVE DESCRIZIONE DELL'AREA:

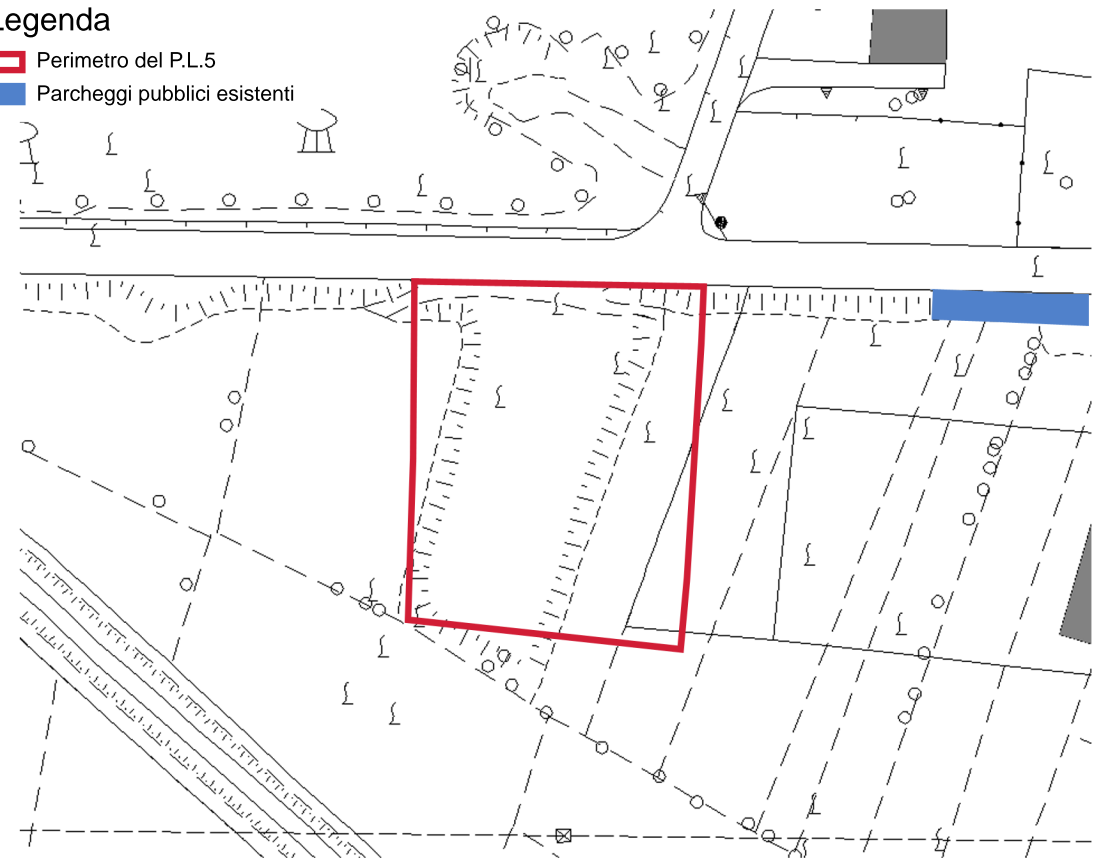
- Ubicata sul lato sinistro della Strada Valeriana che da Traona porta a Cercino;
- Vocazione artigianale;
- Nell'attuazione porre particolare attenzione al possibile impatto paesistico che potrebbe essere generato dall'utilizzo delle consuete architetture artigianali (proporre l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che rendano sostenibili gli impatti paesistici generati dall'attuazione del P.L.);
- La filosofia del P.G.T. invita a proporre progetti che garantiscano un buon inserimento urbanistico con opportune misure di mitigazione degli eventuali spazi dedicati al deposito di materiali;



LOCALIZZAZIONE DEL P.L.5

Legenda

- Perimetro del P.L.5
- Parcheggi pubblici esistenti



INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)	mq.	2844 circa
Slp massima realizzabile (Slp max 0,7mq/mq St)	mq.	1991
Superficie aggiuntiva data dalle incentivazioni (tot. 10%St)	mq.	199
Rapporto di copertura (Rc 50% St)	mq.	1422
Altezza massima (H max)	m.	7,00
Cessioni minime (anche monetizzabili 20%St)	mq.	569
Cessioni aggiuntive (standard di qualità anche monetizzabili 15%St)	mq.	427

Destinazioni d'uso

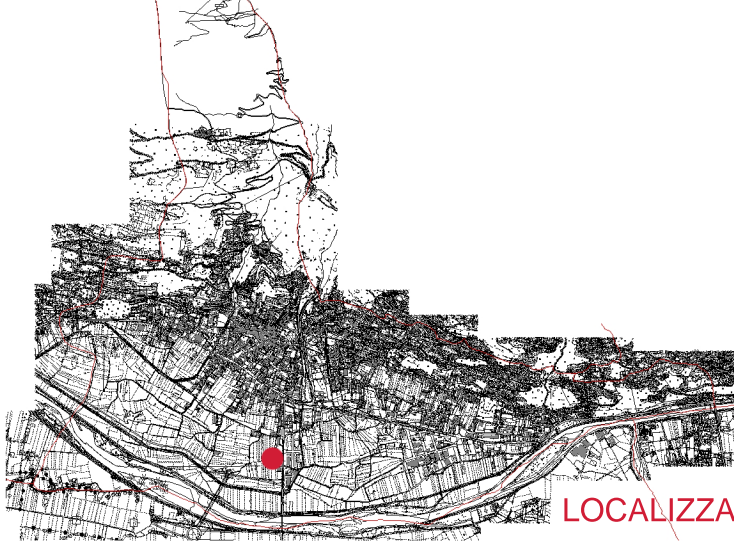
Sup. da prevedere %

Attività artigianali	max 100% - min 0%
Attività terziarie (solo area del terziario avanzato)	max 100% - min 0%
Residenza del custode	max 15% della Slp esistente con un limite dimensionale di 120 mq.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE ARTIGIANALE - P.L.7

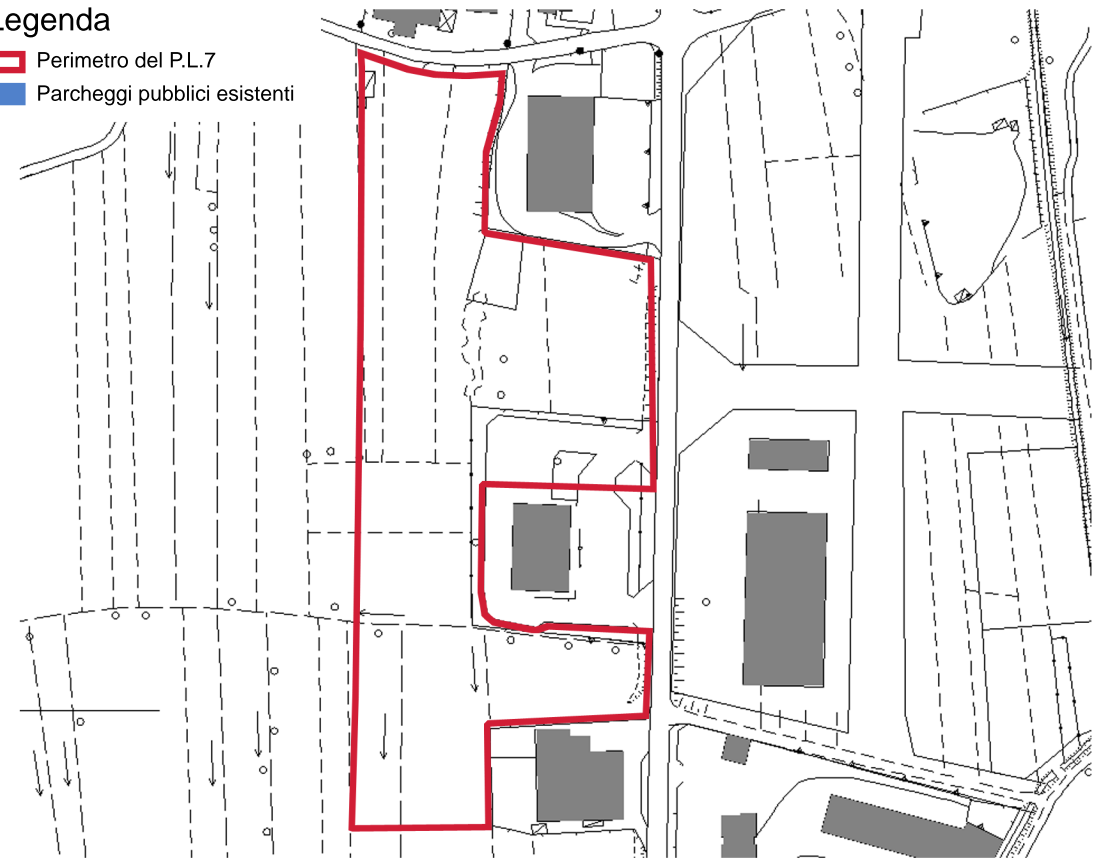
BREVE DESCRIZIONE DELL'AREA:

- Ubicata sul lato destro della strada che da Traona raggiunge Cosio;
- Vocazione artigianale;
- Nell'attuazione porre particolare attenzione al possibile impatto paesistico che potrebbe essere generato dall'utilizzo delle consuete architetture artigianali (proporre l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che rendano sostenibili gli impatti paesistici generati dall'attuazione del P.L.);
- La filosofia del P.G.T. invita a proporre progetti che garantiscano un buon inserimento urbanistico con opportune misure di mitigazione degli eventuali spazi dedicati al deposito di materiali;



Legenda

- Perimetro del P.L.7
- Parcheggi pubblici esistenti



INDICE E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (St)	mq.	13937 circa
Slp massima realizzabile (Slp max 0,7mq/mq St)	mq.	9756
Superficie aggiuntiva data dalle incentivazioni (tot. 10% St)	mq.	975
Rapporto di copertura (Rc 50% St)	mq.	6968
Altezza massima (H max)	m.	7,00
Cessioni minime (anche monetizzabili 20%St)	mq.	2787
Cessioni aggiuntive (standard di qualità anche monetizzabili 15%St)	mq.	2090

Destinazioni d'uso

Sup. da prevedere %

Attività artigianali	max 100% - min 0%
Attività terziarie (solo area del terziario avanzato)	max 100% - min 0%
Residenza del custode	max 15% della Slp esistente con un limite dimensionale di 120 mq.