



Giugno 2013
PROVINCIA DI SONDRIO · **COMUNE DI TRAONA**



IL SINDACO:

Marco Belli

IL SEGRETARIO COMUNALE:

Franco Gusmeroli

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

DdP Documento di Piano

A03.01 PREVISIONI DI PIANO

Relazione delle tavole delle
previsioni di piano (parte testuale)

Il progettista:

Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**

Collaboratori:

Dott. Urb. **Andrea Patroni**

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 ././....**

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

Indice

TITOLO I – SINTESI DEGLI AMBITI DELLE PREVISIONI DI PIANO	p.3
1. Premessa	p.3
2. Tessuto storico consolidato	p.5
3. Tessuto residenziale consolidato di recente realizzazione	p.10
4. Tessuto artigianale consolidato	p.12
5. Tessuto commerciale/direzionale consolidato	p.15
6. Ambiti di completamento residenziale	p.17
7. Piani di lottizzazione residenziale già approvati, in corso di esecuzione	p.20
8. Piani attuativi commerciali/direzionali già approvati, in corso di esecuzione	p.22
9. Piani attuativi artigianali già approvati, in corso di esecuzione	p.24
10. Ambiti di trasformazione residenziale	p.26
11. Ambiti di trasformazione artigianale	p.33
12. Aree deputate ad ospitare servizi	p.39
13. Area agricola	p.41
14. Comparto boschivo	p.45
15. Praterie naturali di alta quota	p.47

16.	Accumuli detritici e affioramenti litoidi	p.48
17.	Aree non soggette a trasformazione urbanistica	p.48
18.	Sensibilita' paesistica del P.G.T.	p.49
19.	Componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.	p.51
20.	Conclusioni	p.52
TITOLO II – DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DI PIANO		p.53

ALLEGATO 1

ALLEGATO 2

TITOLO I SINTESI DEGLI AMBITI DELLE PREVISIONI DI PIANO



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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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 difformi 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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

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,

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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'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.

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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 della Strada Provinciale numero 4 in località Valletta;
- 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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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'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.

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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:

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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'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.

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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 assurge 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.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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.

Per ognuno di questi ambiti è consultabile una scheda che dà indicazioni sui dati dimensionali e su tutto ciò che il PGT si attende derivi dal loro utilizzo, in fatto di riequilibrio dei servizi necessari, sia di nuova realizzazione quanto nei confronti dei bisogni pregressi (Vedi Allegato 1 in coda al presente testo).

In particolare, ci si riferisce alla possibilità di recuperare alcuni piccoli parchi urbani, scampoli di parcheggio di quartiere, piccoli campi gioco, molto utili da individuare all'interno dei vari comparti urbani o, addirittura, piccoli volumi da dedicare al servizio del quartiere dove realizzare luoghi di incontro, conferenze, mostre, cene di comunità, piccoli spazi gioco coperti da destinare ai bambini del quartiere.

Il verde, recuperato dai Piani Attuativi, non dovrà, preferibilmente, essere frantumato in piccole aree ma accorpato, ove possibile, per creare dei piccoli parchi.

I parcheggi pubblici non dovranno essere di ostacolo alla viabilità normale, alle piste ciclabili o ai percorsi pedonali e nemmeno di dimensione sproporzionata rispetto ai reali bisogni della zona in cui vengono individuati.

Un'altra indicazione comportamentale, fin'ora mai contemplata da un Piano Urbanistico, riguarda la sistemazione superficiale delle aree di contorno agli edifici. Esse dovranno essere anticipatamente studiate e non lasciate alle scelte del singolo o ad una sistemazione rimandata a dopo l'ultimazione dell'edificio stesso. La loro sistemazione dovrà far parte del progetto complessivo.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

La prima regola da rispettare sarà quella di non permettere assolutamente la creazione di volumi di servizio emergenti dalla quota prevista di sistemazione del terreno. Al massimo potrà essere accordata una costruzione destinata al ricovero dei mezzi veicolari di competenza dell'edificio. In altra parte delle regole si individuano le caratteristiche da rispettare per la realizzazione di queste costruzioni.

Di regola non si accetterà la messa in opera di recinzioni dei lotti contenenti gli edifici, in quanto si intende andare verso la loro eliminazione. Se alcune di queste recinzioni dovessero dimostrarsi necessarie, dovranno essere progettate e realizzate utilizzando un modello standardizzato e unitario, il più possibile mimetico rispetto alla natura verde circostante. Per consentire questa omogeneità il Comune si doterà di uno specifico progetto-norma.

Si accetterà una piccola porzione di volume interrato, in ampliamento rispetto al sedime dell'edificio realizzato in spiccato, ma con un massimo non superiore al 20% della superficie coperta dall'edificio stesso.

Tutto il resto dell'area interessata dal Piano Attuativo dovrà essere permeabile. Ciò vuol dire che anche le pavimentazioni dei percorsi interni all'area, così come pianificata, dovranno essere permeabili. Si accetterà di rendere impermeabile solamente un 10% dell'area non interessata dai volumi edilizi, esterni e sotterranei.

Anche i volumi interrati, che fuoriescono in pianta (non per quanto concerne la quota del terreno) dal sedime degli edifici, dovranno essere ricoperti di terra vegetale (per un minimo di 30 cm di altezza) e tenuti a verde. Allo stesso modo, anche eventuali coperture piane degli edifici, se non praticabili come terrazzo, dovranno essere ricoperte di verde vegetale.

Si dovranno standardizzare i materiali di finitura esterni degli edifici (salvo giustificare le diversificazioni), cercando di usare gli stessi materiali, soprattutto, per la copertura dei tetti.

Anche le finiture delle superfici esterne (viali di accesso, percorsi, ecc.) dovranno, possibilmente, essere eseguite con materiali standardizzati.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Dovrà essere redatto, in allegato al Piano Attuativo, anche un Piano del Colore degli edifici ed una individuazione dei materiali da utilizzare senza con questo pretendere di standardizzare le forme degli edifici o soprattutto lo stile di progettazione.

Dovrà essere richiesto, allegato al progetto di Piano Attuativo, uno studio planivolumetrico dell'insieme, accompagnato da un'ipotesi di inserimento ambientale (rendering) che evidenzii il rapporto tra quanto progettato ed il contesto circostante.

Da ultimo, prima di rilasciare il parere definitivo, se fosse necessario verificare meglio quale potrebbe essere l'impatto dei volumi progettati, l'Amministrazione Comunale, su richiesta dell'U.T. o di una delle Commissioni preposte all'esame del Piano, può richiedere una modinatura totale dei volumi inseriti nelle previsioni del Piano Attuativo.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

1. funzione principale : residenza e relativi accessori;
2. funzioni complementari : uffici, studi professionali, laboratori di ricerca e sviluppo (area del terziario avanzato) agenzie bancarie, esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi o sociali, attività agricole (per quanto riguarda, la somministrazione, la ricettività, la vendita dei prodotti della terra, gli spazi di deposito dei prodotti della terra, non per quanto concerne l'insediamento di spazi per il ricovero di animali, il deposito dei liquami e degli escrementi ed il posteggio di macchine agricole di grandi dimensioni).

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con l'assetto della viabilità e con il carattere prevalentemente residenziale della zona, quali in particolare le attività produttive e le medie e grandi strutture di vendita.

Indici edificatori

Per gli interventi si applicano i seguenti indici di zona:

Densità edilizia	D = 1,00 mc/mq
Altezza	H = 7,50 m (Per edifici a cortina sul fronte strada, l'altezza non deve superare quella degli edifici adiacenti).
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 35%
Verde alberato	Va = 30%
Cessioni minime	Cm = 20%
Cessioni aggiuntive	Ca = 15%

Distanze

- dai confini	Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici	De = 10,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine.
- dal confine stradale	Ds = 5,00 m. per strade con larghezza sino a 7,00 m. Ds = 7,50 m. per strade con larghezza oltre 7 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Sono ammesse distanze inferiori dal confine stradale nel caso di completamento di una cortina già presente sul fronte strada, ove non in contrasto con esigenza di ampliamento della viabilità.

Tipologie edilizie

Edifici isolati, abbinati, a schiera. Meglio se a nucleo compatto con aree libere a piazza, cortile o parco.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante.

Modalità di incentivazione urbanistica

Nessun incentivo legato ad un possibile aumento volumetrico.

Disposizioni particolari

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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'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.

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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.

Per ognuno di questi ambiti è consultabile una scheda che dà indicazioni sui dati dimensionali e su tutto ciò che il PGT si attende derivi dal loro utilizzo, in fatto di riequilibrio dei servizi necessari, sia di nuova realizzazione quanto nei confronti dei bisogni pregressi (Vedi Allegato 2 in coda al presente testo).

Per quanto concerne le aree a standard le finalità e le modalità di realizzazione e cessione sono esattamente identiche a quanto definito per gli Ambiti di Trasformazione Residenziale (accorpamento e calibrazione in relazione alle reali esigenze dell'urbe e dei propri residenti).

Un'altra indicazione comportamentale, fin'ora mai contemplata da un Piano Urbanistico, riguarda la sistemazione superficiale delle aree di contorno agli edifici. Esse dovranno essere anticipatamente studiate e non lasciate alle scelte del singolo o ad una sistemazione rimandata a dopo l'ultimazione dell'edificio

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

stesso. La loro sistemazione dovrà far parte del progetto complessivo.

Se dovranno essere organizzate aree deputate ad ospitare depositi di materiali all'interno dei lotti, il progetto dovrà prevederne la mitigazione e l'estensione areale fin da subito. Se, una volta insediata l'attività, si necessitasse di un ampliamento delle aree in questione, l'imprenditore dovrà presentare uno specifico progetto in merito con la previsione delle misure di mitigazione adeguate. In caso contrario, oltre alla rimozione immediata del materiale si prevede il pagamento di una specifica sanzione pecuniaria che verrà quantificata dall'Amministrazione Comunale.

Il rapporto di copertura del lotto di competenza non dovrà superare il 50% della superficie totale del lotto, l'area a parcheggio dovrà essere individuata in modo razionale e proporzionalmente alla destinazione d'uso del manufatto.

In aggiunta, dovrà essere redatto, in allegato al Piano Attuativo, anche un Piano del Colore degli edifici ed una individuazione dei materiali da utilizzare, senza, con questo, pretendere di standardizzare le forme degli edifici o soprattutto lo stile di progettazione.

Dovrà essere richiesto, allegato al progetto di Piano Attuativo, uno studio planivolumetrico dell'insieme, accompagnato da un'ipotesi di inserimento ambientale (rendering) che evidenzii il rapporto tra quanto progettato, il contesto circostante e le eventuali misure di mitigazione ambientale pensate per rendere il contesto qualificante e qualificato dal punto di vista paesistico.

Destinazione d'uso

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- 1.** funzione principale: attività di produzione e trasformazione dei beni.
- 2.** funzioni complementari : artigianato di servizio direttamente connesse alla funzione principale. E' ammessa la residenza per il custode, il dirigente o il titolare della azienda nel limite del 15%

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

della Slp, destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq da inglobare nell'edificio destinato all'attività.

Sono escluse le funzioni che risultino incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona o siano giudicate inquinanti.

L'attività commerciale ammessa nella zona A.T.A. deve riguardare la commercializzazione dei prodotti connessi alle attività produttive insediate; tale parte commerciale non dovrà superare il 20% della s.l.p. ammessa per ogni insediamento.

Per le attività classificate insalubri di 1^a classe si applicano le limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

Indici edificatori

Per gli interventi si applicano i seguenti indici di zona:

Indice di sfruttamento	Is = 0,70 mq/mq
Altezza	H = 7,00 m (con riferimento all'art. 5 delle N.T.A.), elevabile a 9,00 m. nel caso di edifici necessitanti di particolari strutture tecnologiche e produttive, compatibilmente con l'ambiente circostante.
Piani fuori terra	Pft = n° 2
Rapporto di copertura	Rc = 50%
Verde alberato	Va = 15%
Cessioni minime	Cm = 20%
Cessioni aggiuntive	Ca = 15%

Distanze

- dai confini	Dc = 5,00 m. oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti
---------------	---

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

- tra edifici Dc = 8,00 m.
dalle zone residenziali
- dal confine stradale De = 10,00 m.
Ds = 5,00 m.
per strade con larghezza sino a 7,00 m.
Ds = 7,50 m.
per strade con larghezza oltre 7 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Tipologie edilizie

Fabbricati tipici per attività produttiva e relativi uffici, servizi, con eventuale residenza annessa inglobata nei volumi principali.

Le forme, le finiture, i materiali ed i colori dei fabbricati e relativi impianti e pertinenze dovranno garantire un valido ed armonioso inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante. Allo scopo di ottenere migliori risultati estetici si prescrive di impiegare apparati di tamponamento perimetrale più leggeri rispetto a quelli in c.a. prefabbricato lasciati al naturale, salvo che questi siano realizzati in facciata con casseri tali da assegnare al pannello un aspetto più decoroso, utilizzando nel getto le classiche matrici o timbri plastici o gommosi in modo da elaborare la superficie in vista.

Modalità di incentivazione urbanistica

Nessun incentivo legato ad un possibile aumento volumetrico.

Disposizioni particolari

I singoli progetti dovranno prevedere le necessarie aree di parcheggio, le opere di urbanizzazione primaria, nonché idonei

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni in atmosfera, secondo gli standard di accettabilità previsti dalle disposizioni vigenti.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali, al fine di ridurre l'impatto e migliorare l'inserimento ambientale dell'insediamento.

Per nuove costruzioni o ampliamenti dovrà essere rispettata una distanza dai confini con le zone residenziali non inferiore a m. 8,00, con l'obbligo di creare una quinta alberata tra gli edifici e la zona residenziale adiacente.

Gli interventi edificatori e le opere di urbanizzazione devono essere conformi alle prescrizioni del D.P.R. 24.5.1988 n. 236 e della deliberazione G.R. n. 15137 del 27.6.1996 a tutela della falda idrica e successive modifiche e integrazioni.

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'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.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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,

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

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 sopracitate 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, 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).

Le aree soggette a trasformazione (vedi "Tavola delle trasformazioni previste del comparto boschivo" del presente Documento di Piano), risulteranno pertanto soggette a

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

compensazione ambientale, la quale verrà ricollocata all'interno del parcheggio urbano posto in prossimità del cimitero di Cercino (all'interno della quale sono già in attuazione interventi di compensazione), al fine della riqualificazione generale dell'area, alla quale è associato un alto valore ecologico e ambientale.

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. Sensibilità paesistica del P.G.T.

In riferimento alle disposizioni regionali, il P.G.T. suddivide il proprio territorio in specifiche classi di sensibilità paesaggistica. In particolare, il presente strumento urbanistico, suddivide il territorio in 4 specifiche classi derivate dalla proposta di classificazione del P.T.P.R. e dalle relative “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”. Di seguito, si andrà ad evidenziare tale metodo classificatorio con le rispettive regole comportamentali e metodologiche a cui ciascuna classe è soggetta. Sensibilità paesistica molto elevata: come esplica la definizione categoriale stessa, la presente sensibilità risulta essere la più elevata delle quattro considerate dal P.G.T.. In particolare, comprende tutte quelle aree che presentano caratteristiche paesistiche di estremo pregio, ma anche alcune criticità che, appositamente individuate, dovranno essere mitigate (vedi tavola “Ambiti che necessitano di mitigazione” del presente Documento di Piano).

Nella maggior parte delle zone in questione, il Piano non concede possibilità di nuovi interventi edilizi, ma solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro. Inoltre, prevede la mitigazione degli ambiti e dei fabbricati che le penalizzano dal punto di vista paesistico, cercando di generare condizioni del tutto sostenibili ambientalmente e gradevoli alla vista.

Sensibilità paesistica elevata: si tratta di ambiti che perlopiù presentano un alto grado di naturalità, ma che non risultano strategici come i precedenti dal punto di vista paesaggistico. Risultano comunque importanti nel sistema comunale del paesaggio e, per questo motivo, nella maggior parte di essi non è consentito alcun nuovo intervento edilizio, ma solamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro. Come al punto precedente, inoltre, il P.G.T. prevede una serie di disposizioni normative volte alla mitigazione di quelle puntualità

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

che determinano impatti paesistici negativi (vedi tavola “Ambiti che necessitano di mitigazione” del presente Documento di Piano).

Sensibilità paesistica media: queste zone non risultano essere strategiche per definire il contesto paesistico generale del Comune.

Possiamo dire che sono una sorta di zona cuscinetto tra gli ambiti maggiormente sensibili e la classe di sensibilità più bassa che verrà trattata al punto seguente. Non per questo motivo tali zone non dovranno rispondere a requisiti di sostenibilità dal punto di vista paesistico. Al contrario, come del resto tutto il territorio comunale, dovranno essere trasformate con una particolare attenzione al loro aspetto esteriore. Gli interventi edilizi che si concentreranno in tali aree, conseguentemente, dovranno essere rispettosi dell'intero contesto alpino in cui sono inseriti e dovranno essere vagliati con attenzione dalla Commissione Paesistica Comunale. Anche in questo ambito le preesistenze che sono state giudicate negative per il paesaggio dovranno essere mitigate attraverso interventi consapevoli, così come individuato nei rispettivi ambiti omogenei presenti in questo testo e nel PdR (vedi tavola “Ambiti che necessitano di mitigazione” del presente Documento di Piano).

Sensibilità paesistica bassa: questo è l'ambito in cui le trasformazioni future incideranno in maniera minoritaria sull'aspetto paesistico generale del territorio. È proprio in questo contesto che si concentrerà il maggior numero di trasformazioni urbanistiche del Comune.

Anche in questo caso, comunque, l'attenzione verso le trasformazioni che verranno messe in atto sarà massima, come delineato nell'articolato del presente strumento urbanistico per tutti gli ambiti omogenei che caratterizzano il territorio comunale. Le preesistenze che sono state giudicate negative per il paesaggio dovranno essere mitigate attraverso interventi consapevoli, così come individuato nei rispettivi ambiti omogenei presenti in questo testo e nel PdR (vedi tavola “Ambiti che necessitano di mitigazione” del presente Documento di Piano).

19. 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 luglio 1987 (redatta nel 1993 dal Geol. Azzola e dal Geol. Tuia);
- Relazioni descrittive (parte testuale);
- Carta dei dissesti (tavole);
- Carta di pericolosità sismica e locale (tavole);
- Carta di sintesi (tavole);
- Carta di fattibilità delle azioni di Piano scala 1:10.000;
- Carta di fattibilità delle azioni di Piano medio e basso versante (tavole);
- Carta di fattibilità delle azioni di Piano medio e alto versante (tavole);
- Relazione tecnica (parte testuale).

20. 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.

TITOLO II **DIMENSIONAMENTO DELLE** **PREVISIONI DI PIANO**



Analizzando le differenze di superfici e di volumi insediati e insediabili, risulta possibile effettuare un confronto tra lo strumento in vigore e l'attuale variante.

Per quanto riguarda il comparto residenziale, è stata evidenziata una riduzione complessiva di 23.936 mc. Tale dato, nonostante la distinzione fatta all'interno degli specifici ambiti, denota alcune anomalie.

In primo luogo risulta evidente come la riduzione del tessuto consolidato sia errata. Tale dato è infatti derivato (fermo restando la correttezza dei dati dello strumento in vigore di seguito utilizzati), dalle correzioni di alcuni errori cartografici del precedente strumento, con relativo aggiornamento del confine comunale e dei terreni di pertinenza degli edifici residenziali esistenti. Pertanto la riduzione di 24.868 mc sarebbe attribuibile esclusivamente a tali errori in quanto è stato analizzato separatamente il dato del tessuto residenziale consolidato (di recente realizzazione), il quale si compone dei precedenti ambiti di trasformazione e di completamento attuati dopo l'approvazione dello strumento vigente.

Detto ciò risulta possibile affermare come la variazioni delle superfici complessive derivate dagli ambiti di completamento (-21.374 mc) e di trasformazione (+205 mc) per una riduzione totale di 21.169 mc insediabili, siano individuabili all'interno del valore del

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

tessuto residenziale consolidato di recente realizzazione, determinato dal fatto che tali interventi si siano attuati e abbiano assunto una conformazione consolidata sul territorio.

La discrepanza della volumetria tra i due dati analizzati (ai quali v'è sottratto il dato relativo al tessuto residenziale consolidato effettivamente modificato e rilevato nella successiva tabella IV), individua infine la variazione generata dai nuovi ambiti di trasformazione e dagli ambiti di completamento, all'interno della variante proposta (pari a -1.565 mc), determinate da puntuali cancellazioni e aggiunte (come meglio espresso nella tabella IV).

Tabella I – Confronto della capacità complessiva di Piano (rispetto al PGT vigente approvato nel 2009) definita sul carico residenziale. Il confronto è stato calcolato (a parità di indici d'edificabilità poiché rimasti invariati) senza considerare gli incrementi derivabili dalle incentivazioni urbanistiche, i quali non determinano sostanziali variazioni negative in quanto sono rimasti invariati (ad eccezione dell'ambito di trasformazione residenziale nel quale è stato eliminato l'incentivo volumetrico).

Tipo di zona	Volume teorico realizzabile (mc)		Variazione (mc)
	PGT vigente (approvato 2009)	Variante al PGT (2013)	
Tessuto residenziale consolidato	601.551	576.683	-24.868
Tessuto residenziale consolidato (ex ambiti di completamento residenziale)	0	22.101	+22.101
Ambiti di completamento residenziale	130.296	108.922	-21.374
Piani di Lottizzazione residenziali già	50.322	50.322	+0

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

approvati, in corso di esecuzione			
Ambiti di Trasformazione Residenziale	16.742	16.947	+205
TOTALI	798.911	774.975	-23.936

Tabella II – *Confronto della capacità complessiva di Piano (rispetto al PGT vigente approvato nel 2009) definita sul carico commerciale/direzionale. Il confronto è stato calcolato (a parità di indici d'edificabilità poiché rimasti invariati) senza considerare gli incrementi derivabili dalle incentivazioni urbanistiche, i quali non determinano sostanziali variazioni negative in quanto sono rimasti invariati.*

Situazione diversa invece per le zone a carattere commerciale/direzionali, le quali non hanno subito mutamenti rispetto a quanto già analizzato nel PGT vigente.

Tipo di zona	Superficie teorica realizzabile (mq)		Variazione (mq)
	PGT vigente (approvato 2009)	Variante al PGT (2013)	
Tessuto commerciale/direzionale consolidato	7.456	7.456	+0
Piani attuativi commerciali/direzionali già approvati, in corso di esecuzione	10.306	10.306	+0
TOTALI	17.762	17.762	+0

L'analisi sugli ambiti a destinazione artigianale hanno invece messo in evidenza come l'incremento della superficie teorica insediabile sia dovuta esclusivamente alla creazione del nuovo ambito di trasformazione, mentre parte dei piani attuativi

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

precedentemente considerati in fase di esecuzione, hanno assunto carattere consolidato.

Tabella III – *Confronto della capacità complessiva di Piano (rispetto al PGT vigente approvato nel 2009) definita sul carico artigianale. Il confronto è stato calcolato (a parità di indici d'edificabilità poiché rimasti invariati) senza considerare gli incrementi derivabili dalle incentivazioni urbanistiche, i quali non determinano sostanziali variazioni negative in quanto sono rimasti invariati (ad eccezione dell'ambito di trasformazione artigianale nel quale è stato eliminato l'incentivo volumetrico).*

Tipo di zona	Superficie teorica realizzabile (mq)		Variazione (mq)
	PGT vigente (approvato 2009)	Variante al PGT (2013)	
Tessuto artigianale consolidato	56.043	62.670	+6.627
Piani attuativi artigianali già approvati, in corso di esecuzione	36.824	30.197	- 6.627
Ambiti di Trasformazione Artigianale	9.756	11.746	+1.990
TOTALI	102.623	104.613	+1.990

Considerando infine la superficie territoriale effettivamente variata (in termini di ambiti omogenei) tra i due strumenti urbanistici come individuato nella “Tavola di confronto con il P.G.T. vigente”, risulta possibile definire in sintesi le modifiche sostanziali della 1^variante del P.G.T. (nella quale sono comunque escluse le variazioni derivate dalla correzione di errori del precedente strumento, come precedentemente indicato).

Tale confronto mette in evidenza come, a livello complessivo, le superfici destinate ad ambiti residenziali e artigianali, subiscano

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

irrilevanti modifiche a livello di impatto complessivo sul territorio comunale (in termini insediativi), nonostante si noti una perdita di spazi aperti dovuti in particolare alla riduzione delle aree agricole.

Tabella IV – *Confronto delle aree soggette a variazione d'ambito individuate nella "Tavola di confronto con il P.G.T. vigente" (rispetto al PGT vigente approvato nel 2009).*

Tipo di zona	Aree che hanno subito variazione d'ambito (mq)		Variazione (mq)
	PGT vigente (approvato 2009)	Variante al PGT (2013)	
Ambiti di Trasformazione Residenziale	4.284	4.489	+205
Ambiti di completamento residenziale	26.663	5.289	-21.374
Tessuto residenziale consolidato di recente realizzazione	2.496	0	-2.496
Tessuto residenziale consolidato di recente realizzazione (ex ambiti di completamento residenziale)	0	22.101	+22.101
Totale ambiti a carattere residenziale	33.444	31.879	-1.565
Ambiti di Trasformazione Artigianale	0	2.844	+2.844
Tessuto artigianale consolidato	0	9.438	+9.438
Piani attuativi artigianali già approvati, in corso di esecuzione	10.573	0	-10.573

1^ variante al PGT • Piano di Governo del Territorio • **COMUNE DI TRAONA**
D.d.P. - Relazione delle tavole delle previsioni di piano

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Totale ambiti a carattere artigianale	10.573	12.282	+1.709
Area agricola	15.374	6.159	-9.215
Verde privato vincolato	790	0	-790
Comparto boschivo	1.178	2.269	+1.091
Aree deputate a servizi	0	5.511	+5.511
Area di servizio stradale	0	3.258	+3.258
TOTALE	61.358	61.358	+0



Giugno 2013
PROVINCIA DI SONDRIO · **COMUNE DI TRAONA**



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

DdP Documento di Piano

A03.01 PREVISIONI 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 ././....**

Indice

1. Premessa	p.2
2. Criteri generali	p.3
3. Schede degli ambiti di trasformazione residenziali	p.4
3.1 P.L.1	p.5
3.2 P.L.2	p.10
3.3 P.L.3	p.15
3.4 P.L.4	p.20
3.5 P.L.6	p.25

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

1. Premessa

Con riferimento all'art. 8 della L.R. 12/2005, il Documento di Piano individua gli Ambiti di trasformazione definiti all'interno del territorio comunale, ne definisce i criteri di attuazione e gli indirizzi, con particolare riferimento agli indici urbanistico edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i principi di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, storica ed ecologica, laddove in tali aree siano individuati particolari qualità derivate da tali tematiche.

All'interno di tale allegato verranno pertanto individuate le principali caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale, individuati negli elaborati cartografici con la sigla :”P.L.”.

<i>Codice A.T.R.</i>	<i>Località/Via</i>	<i>Area (mq)</i>
P.L.1	Loc. Cà Pensa	1442
P.L.2	Via Palotta	4929
P.L.3	Via Pedemontana	1833
P.L.4	Via Ghislanzoni	7810
P.L.6	Via Cà Rossa	932
Tot.		16946

Tabella 1: sintesi degli A.T.R. definiti dalla 1^variante del P.G.T..

<i>Codice A.T.R.</i>	<i>Variatione con P.G.T. vigente</i>	<i>Variatione area (mq)</i>
P.L.1	A.T.R. ridotto e riposizionato	-2842
P.L.2	A.T.R. confermato	0
P.L.3	A.T.R. nuovo	+1833
P.L.4	A.T.R. ampliato	+1214
P.L.6	A.T.R. confermato	0
Tot.		+205

Tabella 2: confronto degli A.T.R. rispetto al P.G.T. approvato con delibera del C.C n.37 del 30-11-2009.

2. Criteri generali

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziali previsti dal Documento di Piano saranno attuati esclusivamente mediante Piano Attuativo (art. 12 della L.R. 12/2005).

Il P.G.T. non ammette in nessun caso l'intervento edilizio diretto.

Gli strumenti di attuazione degli A.T.R. dovranno uniformarsi ai criteri d'intervento riportati nelle specifiche schede. In caso contrario gli strumenti attuativi dovranno essere assoggettati a specifica procedura di V.A.S., ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005, poiché operanti in variante alle prescrizioni del Documento di Piano del P.G.T..

Si rimanda comunque al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche d'Attuazione (Piano delle Regole) per un maggior approfondimento su tali ambiti.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3. Schede degli Ambiti di Trasformazione Residenziali

Localizzazione degli Ambiti di Trasformazione Residenziali.



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3.1 P.L.1



Località/Via:

Loc. Cà Pensa.

Vocazione dell'area edificata limitrofa:

Residenziale.

Descrizione:

L'ambito ubicato in una zona di versante a monte della località Cà Pensa, rappresenta di fatto un nuovo ambito di trasformazione residenziale, in quanto il P.L.1 definito dal precedente strumento urbanistico e posizionato a ridosso di quello attuale, è stato eliminato a seguito delle osservazioni pervenute.

Tale variazione ha ridotto la superficie territoriale destinata a tale ambito, consentendo di evitare la trasformazione del bosco esistente.



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie da prevedere</i>
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%

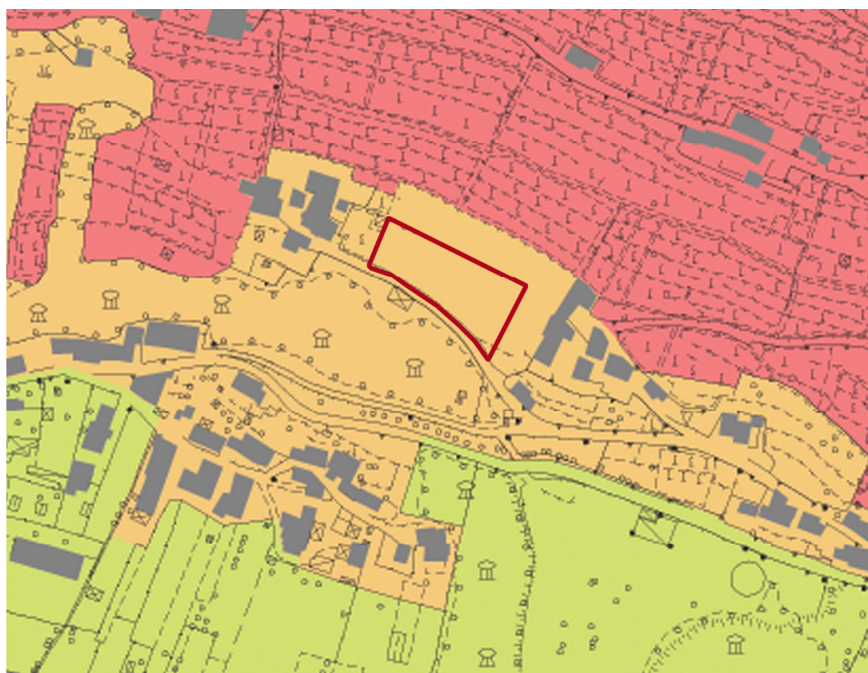
Tabella 3: Destinazioni d'uso P.L. 1.

Superficie territoriale (St)	mq.	1442
Densità edilizia (D)	mc/mq.	1,00
Volume massimo realizzabile (V max)	mc.	1442
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni	%	0
Rapporto di copertura (Rc)	%	35
Piani fuori terra	n°	2
Altezza massima delle costruzioni (H)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili)	%	20
Cessioni minime (anche monetizzabili)	mq.	288






Tabella 4: Indici e parametri urbanistici ed edilizi P.L. 1.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

P.L.1, estratto della Carta della sensibilità paesistica.



Legenda









-  Confine comunale
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica elevata
-  Sensibilità paesistica molto elevata

P.L.1, estratto della Rete ecologica comunale.

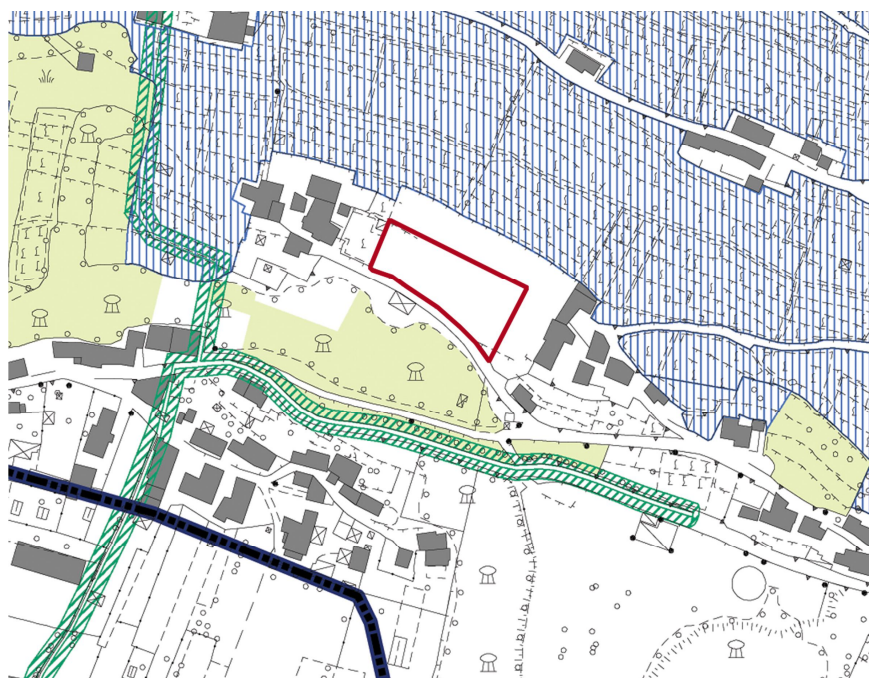


Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**


























Legenda

-  Confine comunale
-  Elementi d'interferenza lineari (elettrodotti)
-  Varchi della RER
-  Varchi inedificabili art.12 PTCP
-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Corridoi ecologici definitivi art.12 PTCP
-  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

P.L. 1, estratto della Tavola dei vincoli.



Legenda

- | | |
|---|--|
|  Confine comunale |  Proposta di adattamento del PGT degli Ambiti agricoli strategici |
|  Limite tra la fascia A e la fascia B del PAI |  Varchi inedificabili art.12 PTCP |
|  Limite della fascia C PAI |  Varchi consigliati art.12 PTCP |
|  Territori alpini |  Proposta di adattamento del PGT dei Varchi Consigliati |
|  Vincolo idrogeologico L.R. 8/76 |  Corridoi ecologici definitivi art.11 PTCP |
|  Territorio contermini ai fiumi |  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale |  Terrazzamenti art.17 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore |  Fasce di rispetto allevamenti zootecnici art.48 PTCP |
|  Edifici vincolati |  Proposta di adattamento del PGT delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici |
|  Fascia rispetto stradale |  Comparto boschivo art.17 PTCP |
|  Vincolo di rispetto cimiteriale |  Elettrodotti |
|  Ambiti di elevata naturalità art.17 PTR-PPR |  Ambiti soggetti a tutela da inquinamento elettromagnetico degli impianti di telecomunicazione |
|  Ambiti agricoli strategici art.43 PTCP | |

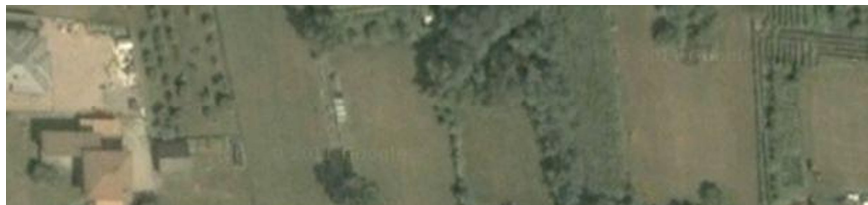
Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Prescrizioni ed indirizzi:

- 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 poiché situato in un'area di 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.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3.2 P.L.2



Località/Via:

Via Palotta.

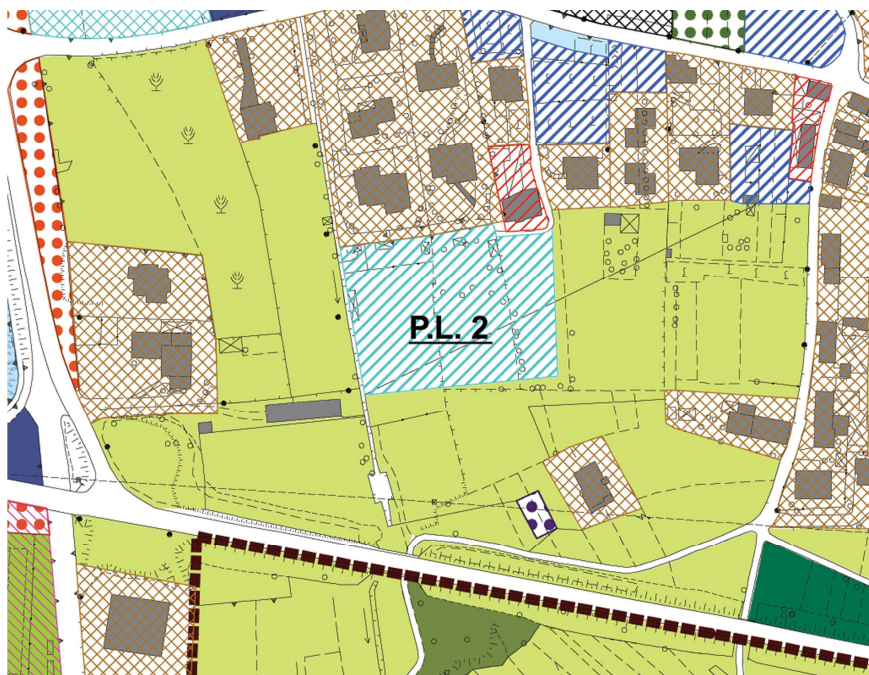
Vocazione dell'area edificata limitrofa:

Residenziale.

Descrizione:

L'ambito è ubicato in una zona agricola di pianura, compresa tra Via Palotta e Via Valeriana, nelle vicinanze del Torrente Vallone.

Si tratta di un ambito di trasformazione già presente all'interno del precedente strumento urbanistico e riconfermato senza variazione in termini di Superficie Territoriale, dalla presente 1^ Variante del P.G.T..



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie da prevedere</i>
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%

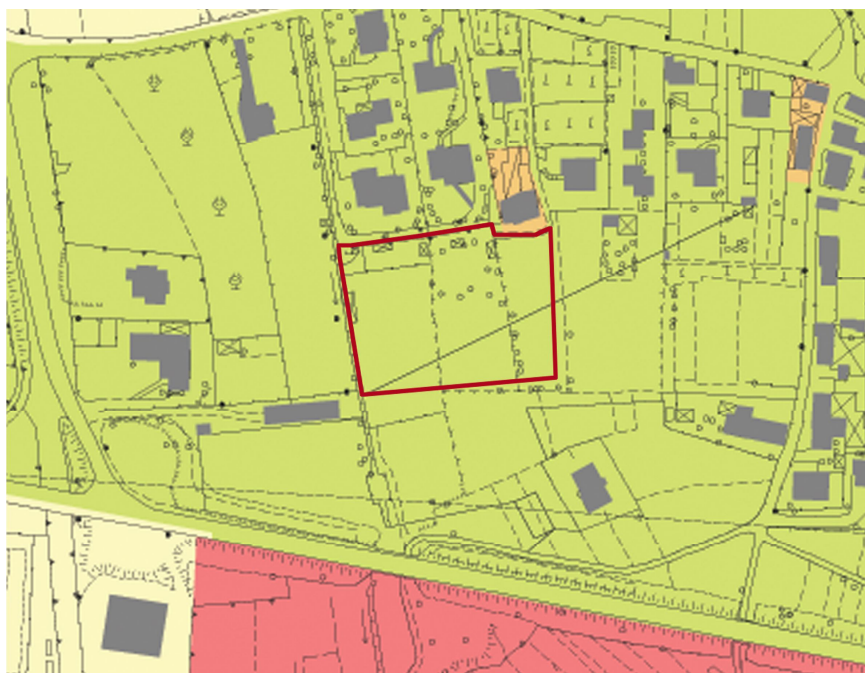
Tabella 5: Destinazioni d'uso P.L.2.

Superficie territoriale (St)	mq.	4929
Densità edilizia (D)	mc/mq.	1,00
Volume massimo realizzabile (V max)	mc.	4929
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni	%	0
Rapporto di copertura (Rc)	%	35
Piani fuori terra	n°	2
Altezza massima delle costruzioni (H)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili)	%	20
Cessioni minime (anche monetizzabili)	mq.	986






Tabella 6: Indici e parametri urbanistici ed edilizi P.L.2.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

P.L.2, estratto della Carta della sensibilità paesistica.



Legenda










-  Confine comunale
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica elevata
-  Sensibilità paesistica molto elevata

P.L.2, estratto della Rete ecologica comunale.



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**


























Legenda

-  Confine comunale
-  Elementi d'interferenza lineari (elettrodotti)
-  Varchi della RER
-  Varchi inedificabili art.12 PTCP
-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Corridoi ecologici definitivi art.12 PTCP
-  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

P.L.2, estratto della Tavola dei vincoli.



Legenda

- | | |
|---|--|
|  Confine comunale |  Proposta di adattamento del PGT degli Ambiti agricoli strategici |
|  Limite tra la fascia A e la fascia B del PAI |  Varchi inedificabili art.12 PTCP |
|  Limite della fascia C PAI |  Varchi consigliati art.12 PTCP |
|  Territori alpini |  Proposta di adattamento del PGT dei Varchi Consigliati |
|  Vincolo idrogeologico L.R. 8/76 |  Corridoi ecologici definitivi art.11 PTCP |
|  Territorio contermini ai fiumi |  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale |  Terrazzamenti art.17 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore |  Fasce di rispetto allevamenti zootecnici art.48 PTCP |
|  Edifici vincolati |  Proposta di adattamento del PGT delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici |
|  Fascia rispetto stradale |  Comparto boschivo art.17 PTCP |
|  Vincolo di rispetto cimiteriale |  Elettrodotti |
|  Ambiti di elevata naturalità art.17 PTR-PPR |  Ambiti soggetti a tutela da inquinamento elettromagnetico degli impianti di telecomunicazione |
|  Ambiti agricoli strategici art.43 PTCP | |

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Prescrizioni ed indirizzi:

- 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 a Nord del P.L.;
- Rispettare la fasce del reticolo idrico minore posta sul lato Ovest del lotto;
- La parte Ovest del lotto risulta interessata dal vincolo di tutela paesaggistica di 150 m dalle acque pubbliche del T. Vallone, soggetta pertanto al rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3.3 P.L.3



Località/Via:

Via Pedemontana.

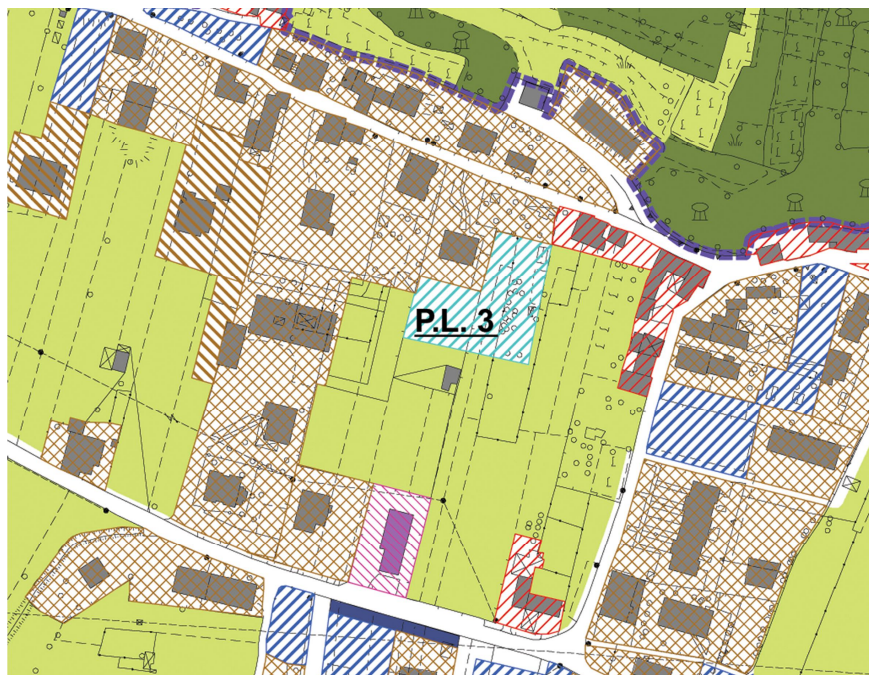
Vocazione dell'area edificata limitrofa:

Residenziale.

Descrizione:

L'ambito ubicato lungo Via Pedemontana nei pressi della località Cà Pensa, è compreso in un'area libera interna all'edificato esistente.

Si tratta di un nuovo ambito di trasformazione all'interno di una zona precedentemente identificata come ambito agricolo.



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie da prevedere</i>
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%

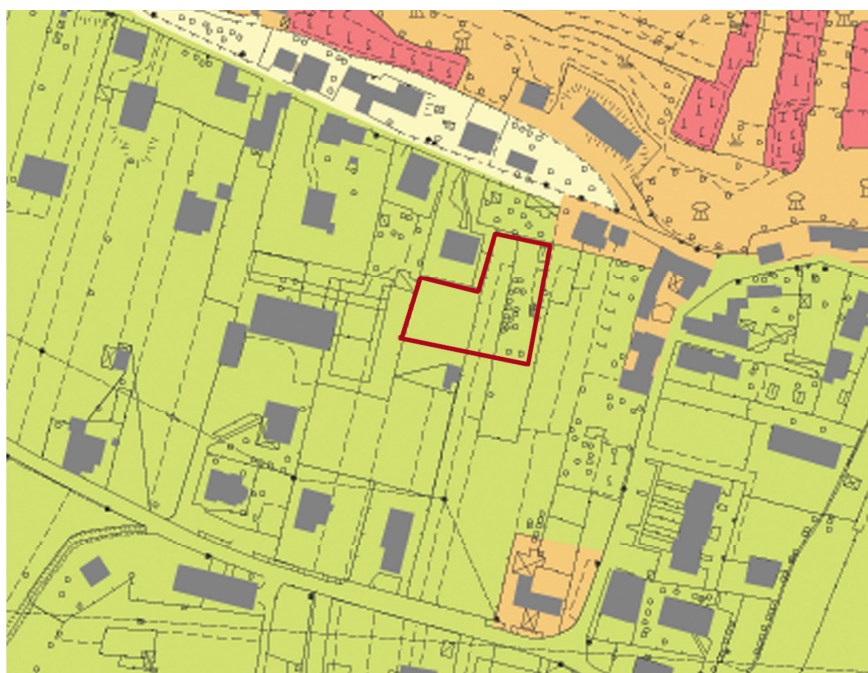
Tabella 7: Destinazioni d'uso P.L.3.

Superficie territoriale (St)	mq.	1833
Densità edilizia (D)	mc/mq.	1,00
Volume massimo realizzabile (V max)	mc.	1833
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni	%	0
Rapporto di copertura (Rc)	%	35
Piani fuori terra	n°	2
Altezza massima delle costruzioni (H)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili)	%	20
Cessioni minime (anche monetizzabili)	mq.	366






Tabella 8: Indici e parametri urbanistici ed edilizi P.L.3.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

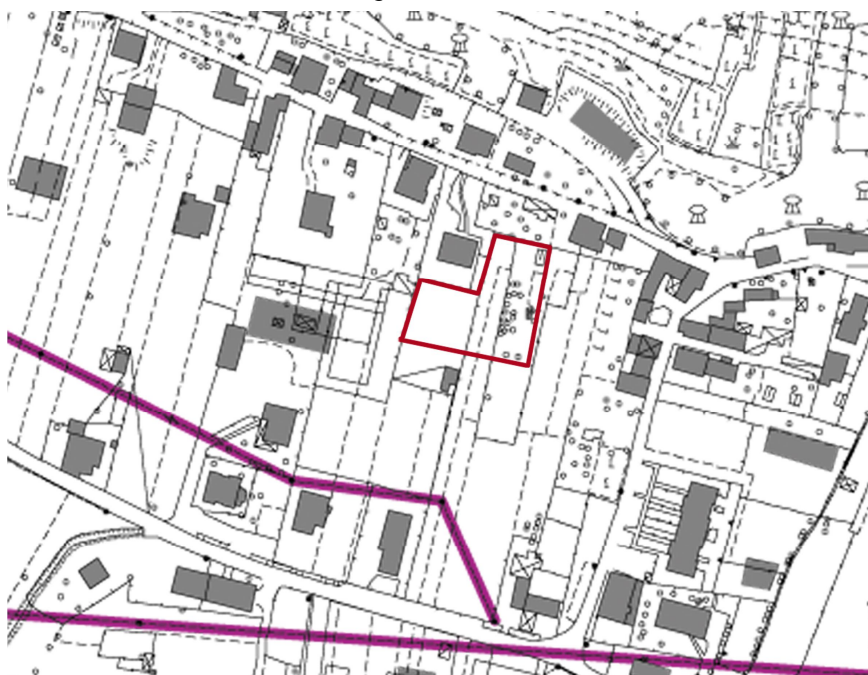
P.L.3, estratto della Carta della sensibilità paesistica.



Legenda










-  Confine comunale
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica elevata
-  Sensibilità paesistica molto elevata

P.L.3, estratto della Rete ecologica comunale.

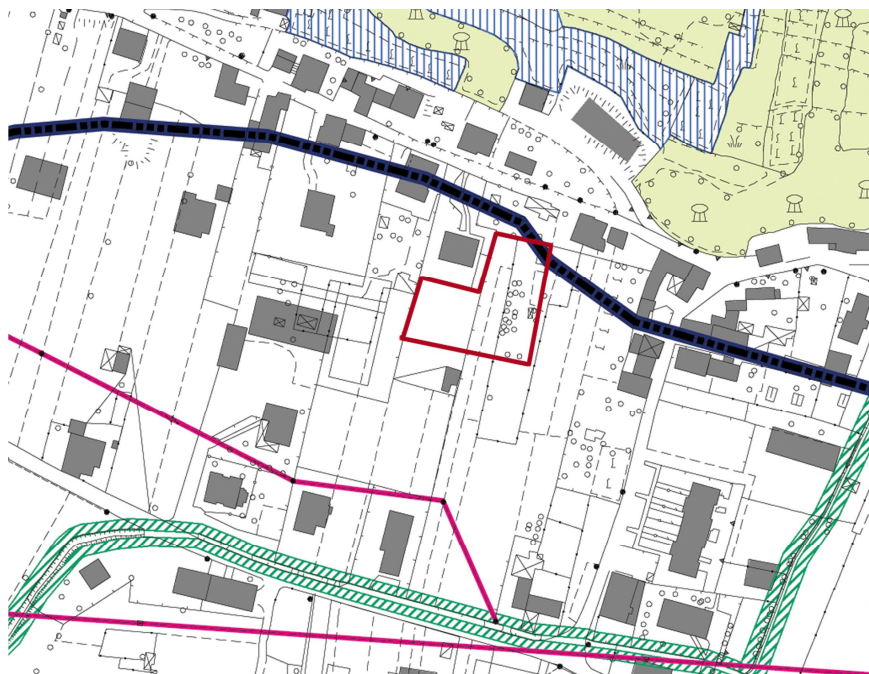


Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**


























Legenda

-  Confine comunale
-  Elementi d'interferenza lineari (elettrodotti)
-  Varchi della RER
-  Varchi inedificabili art.12 PTCP
-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Corridoi ecologici definitivi art.12 PTCP
-  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

P.L.3, estratto della Tavola dei vincoli.



Legenda

- | | |
|---|--|
|  Confine comunale |  Proposta di adattamento del PGT degli Ambiti agricoli strategici |
|  Limite tra la fascia A e la fascia B del PAI |  Varchi inedificabili art.12 PTCP |
|  Limite della fascia C PAI |  Varchi consigliati art.12 PTCP |
|  Territori alpini |  Proposta di adattamento del PGT dei Varchi Consigliati |
|  Vincolo idrogeologico L.R. 8/76 |  Corridoi ecologici definitivi art.11 PTCP |
|  Territorio contermini ai fiumi |  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale |  Terrazzamenti art.17 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore |  Fasce di rispetto allevamenti zootecnici art.48 PTCP |
|  Edifici vincolati |  Proposta di adattamento del PGT delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici |
|  Fascia rispetto stradale |  Comparto boschivo art.17 PTCP |
|  Vincolo di rispetto cimiteriale |  Elettrodotti |
|  Ambiti di elevata naturalità art.17 PTR-PPR |  Ambiti soggetti a tutela da inquinamento elettromagnetico degli impianti di telecomunicazione |
|  Ambiti agricoli strategici art.43 PTCP | |

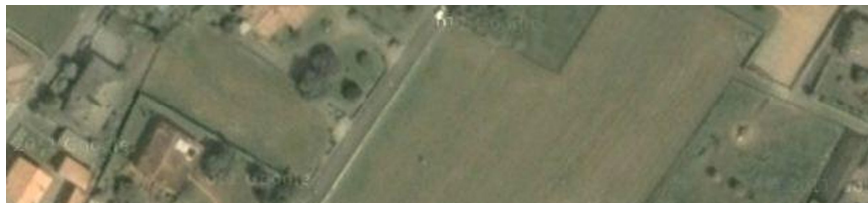
Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Prescrizioni ed indirizzi:

- 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 una serie di volumi che seguano gli allineamenti proposti nell'edificazione dei lotti posti nelle vicinanze del P.L.;

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3.4 P.L.4



Località/Via:

Via Ghislanzoni.

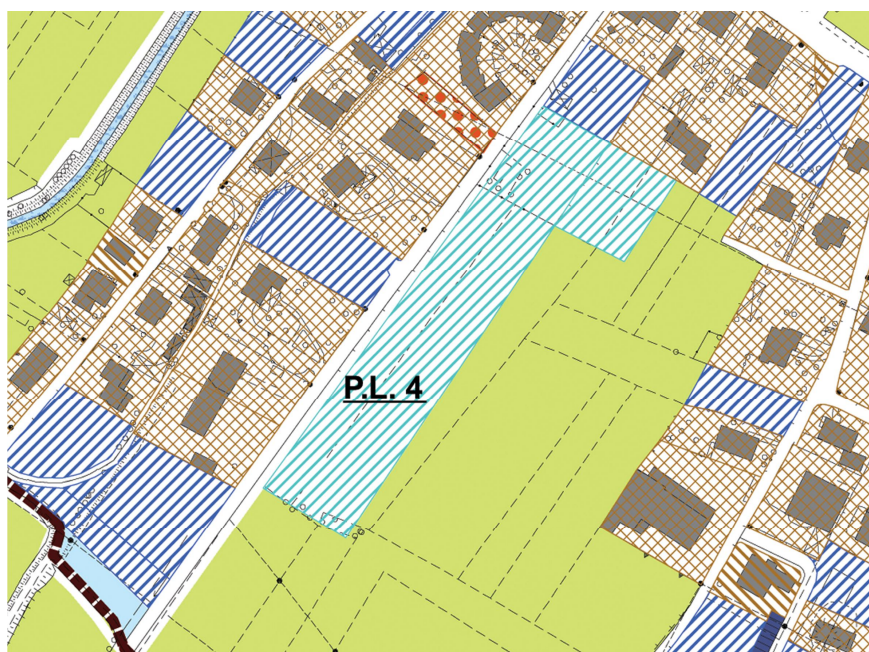
Vocazione dell'area edificata limitrofa:

Residenziale.

Descrizione:

L'ambito ubicato lungo il lato Est di Via Ghislanzoni, insiste su un'area pianeggiante dall'attuale destinazione agricola, nella zona Sud del paese, in continuità con la zona residenziale esistente.

Si tratta di un ambito di trasformazione già presente all'interno del precedente strumento urbanistico al quale è stata incrementata (nella presente 1^ Variante del P.G.T.), la superficie territoriale, aggiungendo la porzione di terreno posta sul lato Nord-Est dell'area.



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie da prevedere</i>
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%

Tabella 9: Destinazioni d'uso P.L.4.

Superficie territoriale (St)	mq.	7810
Densità edilizia (D)	mc/mq.	1,00
Volume massimo realizzabile (V max)	mc.	7810
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni	%	0
Rapporto di copertura (Rc)	%	35
Piani fuori terra	n°	2
Altezza massima delle costruzioni (H)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili)	%	20
Cessioni minime (anche monetizzabili)	mq.	1562






Tabella 10: Indici e parametri urbanistici ed edilizi P.L.4.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

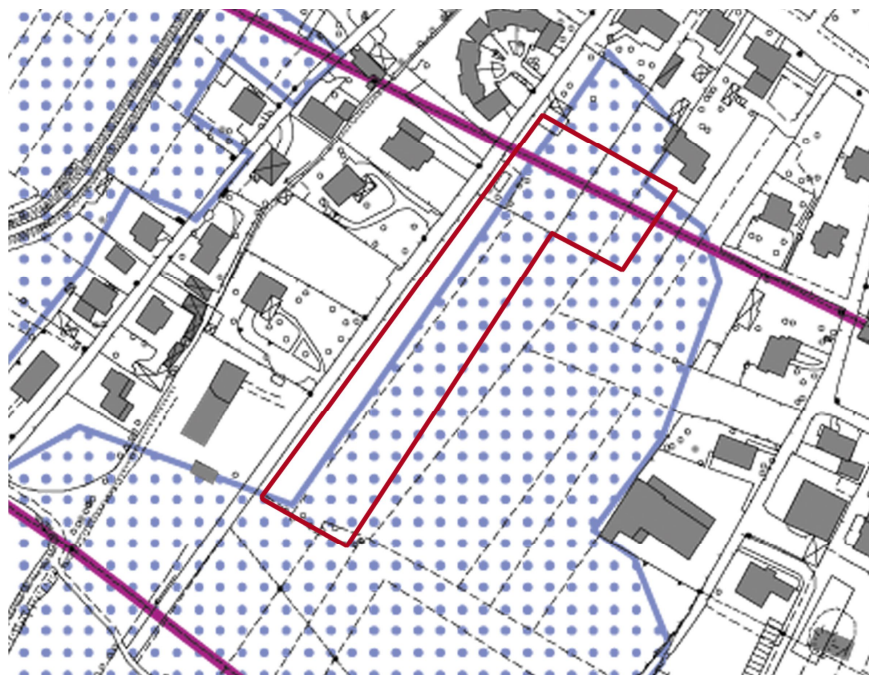
P.L.4, estratto della Carta della sensibilità paesistica.



Legenda

-  Confine comunale
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica elevata
-  Sensibilità paesistica molto elevata






P.L.4, estratto della Rete ecologica comunale.



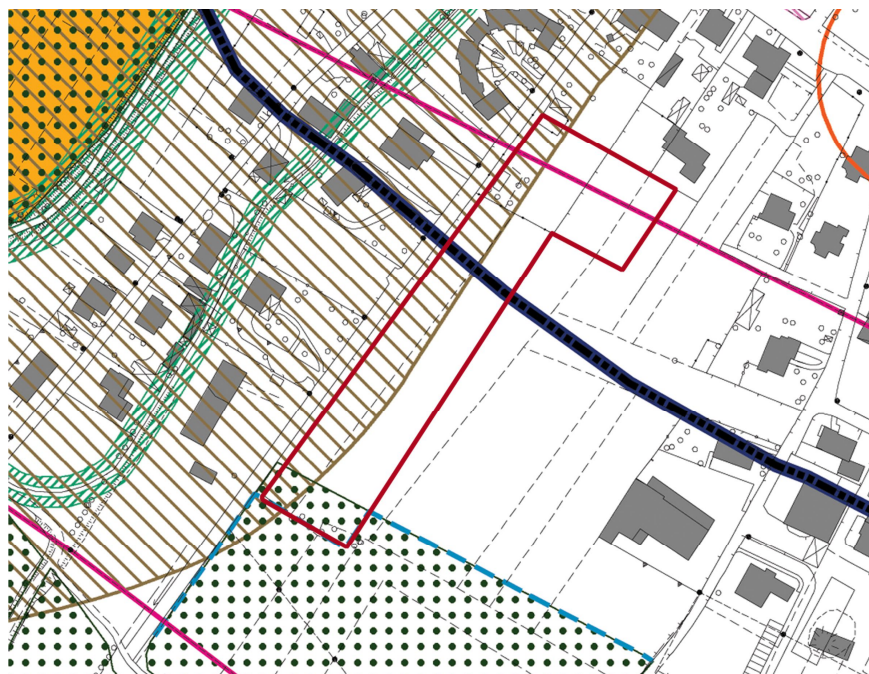
1^ variante al PGT • Piano di Governo del Territorio • **COMUNE DI TRAONA**
D.d.P. - Relazione delle tavole delle previsioni di piano – Allegato 1

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**


























Legenda

	Confine comunale
	Elementi d'interferenza lineari (elettrodotti)
	Varchi della RER
	Varchi inedificabili art.12 PTCP
	Elementi di primo livello della RER
	Elementi di secondo livello della RER
	Corridoi ecologici definitivi art.12 PTCP
	Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
	Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

P.L.4, estratto della Tavola dei vincoli.



Legenda

	Confine comunale		Proposta di adattamento del PGT degli Ambiti agricoli strategici
	Limite tra la fascia A e la fascia B del PAI		Varchi inedificabili art.12 PTCP
	Limite della fascia C PAI		Varchi consigliati art.12 PTCP
	Territori alpini		Proposta di adattamento del PGT dei Varchi Consigliati
	Vincolo idrogeologico L.R. 8/76		Corridoi ecologici definitivi art.11 PTCP
	Territorio contermini ai fiumi		Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
	Fascia di rispetto del reticolo idrico principale		Terrazzamenti art.17 PTCP
	Fascia di rispetto del reticolo idrico minore		Fasce di rispetto allevamenti zootecnici art.48 PTCP
	Edifici vincolati		Proposta di adattamento del PGT delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici
	Fascia rispetto stradale		Comparto boschivo art.17 PTCP
	Vincolo di rispetto cimiteriale		Elettrodotti
	Ambiti di elevata naturalità art.17 PTR-PPR		Ambiti soggetti a tutela da inquinamento elettromagnetico degli impianti di telecomunicazione
	Ambiti agricoli strategici art.43 PTCP		

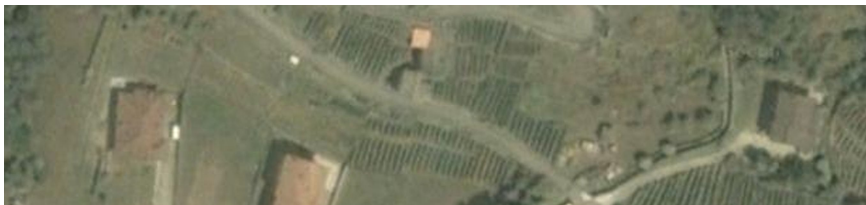
Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Prescrizioni ed indirizzi:

- 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 una serie di volumi che seguano gli allineamenti proposti nell'edificazione dei lotti posti sull'altro lato della via Ghislanzoni;
- Gli interventi dovranno rispettare le fasce di rispetto degli elettrodotti insistenti sul lato Nord-Est del lotto. Dovrà pertanto essere richiesta adeguata autorizzazione all'ente preposto;
- Il lato lungo via Ghislanzoni risulta interessato dal vincolo di tutela paesaggistica di 150 m dalle acque pubbliche, soggetta pertanto al rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3.5 P.L.6



Località/Via:

Via Cà Rossa.

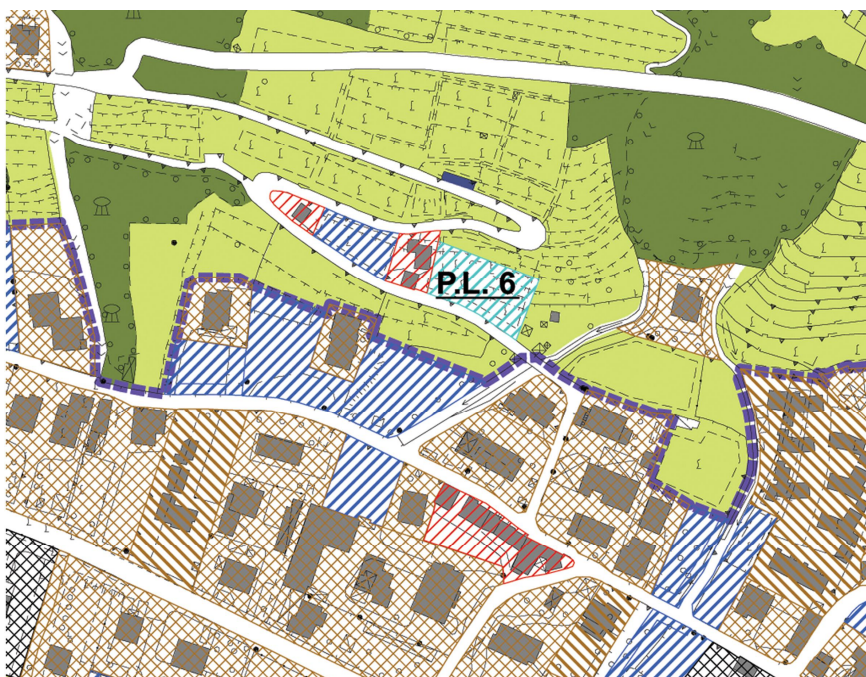
Vocazione dell'area edificata limitrofa:

Residenziale.

Descrizione:

L'ambito è ubicato nella parte Ovest del paese all'interno di un'area di versante lungo Via Cà Rossa.

Si tratta di un ambito di trasformazione già presente all'interno del precedente strumento urbanistico e riconfermato senza variazione in termini di Superficie Territoriale, dalla presente 1^ Variante del P.G.T..



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie da prevedere</i>
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%

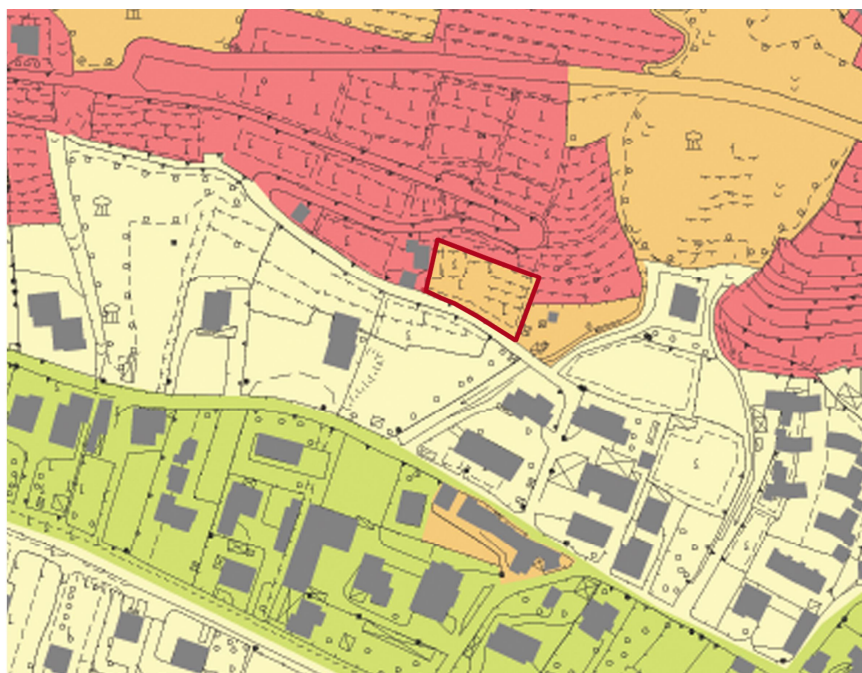
Tabella 11: Destinazioni d'uso P.L.6.

Superficie territoriale (St)	mq.	932
Densità edilizia (D)	mc/mq.	1,00
Volume massimo realizzabile (V max)	mc.	932
Volume aggiuntivo dato dalle incentivazioni	%	0
Rapporto di copertura (Rc)	%	35
Piani fuori terra	n°	2
Altezza massima delle costruzioni (H)	m.	7,50
Cessioni minime (anche monetizzabili)	%	20
Cessioni minime (anche monetizzabili)	mq.	186






Tabella 12: Indici e parametri urbanistici ed edilizi P.L.6

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

P.L.6, estratto della Carta della sensibilità paesistica.



Legenda










-  Confine comunale
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica elevata
-  Sensibilità paesistica molto elevata

P.L.6, estratto della Rete ecologica comunale.

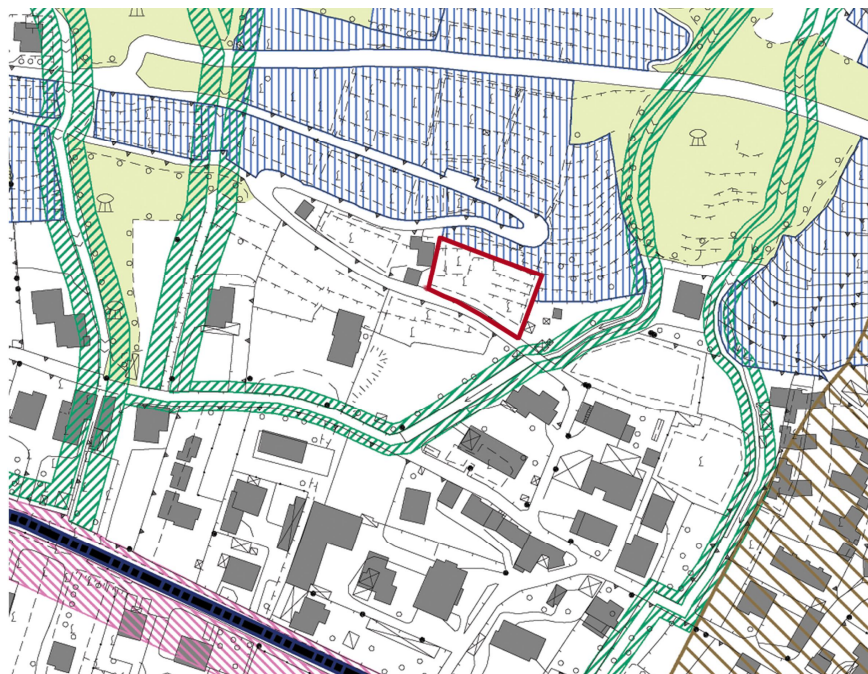


Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**


























Legenda

-  Confine comunale
-  Elementi d'interferenza lineari (elettrodotti)
-  Varchi della RER
-  Varchi inedificabili art.12 PTCP
-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Corridoi ecologici definitivi art.12 PTCP
-  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

P.L.6, estratto della Tavola dei vincoli.



Legenda

- | | |
|---|--|
|  Confine comunale |  Proposta di adattamento del PGT degli Ambiti agricoli strategici |
|  Limite tra la fascia A e la fascia B del PAI |  Varchi inedificabili art.12 PTCP |
|  Limite della fascia C PAI |  Varchi consigliati art.12 PTCP |
|  Territori alpini |  Proposta di adattamento del PGT dei Varchi Consigliati |
|  Vincolo idrogeologico L.R. 8/76 |  Corridoi ecologici definitivi art.11 PTCP |
|  Territorio contermini ai fiumi |  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale |  Terrazzamenti art.17 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore |  Fasce di rispetto allevamenti zootecnici art.48 PTCP |
|  Edifici vincolati |  Proposta di adattamento del PGT delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici |
|  Fascia rispetto stradale |  Comparto boschivo art.17 PTCP |
|  Vincolo di rispetto cimiteriale |  Elettrodotti |
|  Ambiti di elevata naturalità art.17 PTR-PPR |  Ambiti soggetti a tutela da inquinamento elettromagnetico degli impianti di telecomunicazione |
|  Ambiti agricoli strategici art.43 PTCP | |

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Prescrizioni ed indirizzi:

- 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 una serie di volumi che seguano gli allineamenti proposti nell'edificazione dei lotti posti sull'altro lato della via Ghislanzoni;



Giugno 2013

PROVINCIA DI SONDRIO · **COMUNE DI TRAONA**



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

DdP Documento di Piano

A03.01 PREVISIONI 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 ././....**

Indice

1. Premessa	p.2
2. Criteri generali	p.3
3. Schede degli ambiti di trasformazione artigianali	p.4
3.1 P.L.5	p.5
3.2 P.L.7	p.10

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

1. Premessa

Con riferimento all'art. 8 della L.R. 12/2005, il Documento di Piano individua gli Ambiti di trasformazione definiti all'interno del territorio comunale, ne definisce i criteri di attuazione e gli indirizzi, con particolare riferimento agli indici urbanistico edilizi, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i principi di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, storica ed ecologica, laddove in tali aree siano individuati particolari qualità derivate da tali tematiche.

All'interno di tale allegato verranno pertanto individuate le principali caratteristiche degli Ambiti di Trasformazione a destinazione artigianale, individuati negli elaborati cartografici con la sigla :”P.L.”.

<i>Codice A.T.A.</i>	<i>Località/Via</i>	<i>Area (mq)</i>
P.L.5	Via Valeriana	2844
P.L.7	Via alla stazione	13937
Tot.		16781

Tabella 1: sintesi degli A.T.A. definiti dalla 1^a variante del P.G.T..

<i>Codice A.T.A.</i>	<i>Variazione con P.G.T. vigente</i>	<i>Variazione area (mq)</i>
P.L.5	A.T.A. nuovo	+2844
P.L.7	A.T.A. confermato	0
Variazione tot.		+2844

Tabella 2: confronto degli A.T.A. rispetto al P.G.T. approvato con delibera del C.C n.37 del 30-11-2009.

2. Criteri generali

Gli Ambiti di Trasformazione Artigianali previsti dal Documento di Piano saranno attuati esclusivamente mediante Piano Attuativo (art. 12 della L.R. 12/2005).

Il P.G.T. non ammette in nessun caso l'intervento edilizio diretto.

Gli strumenti di attuazione degli A.T.A. dovranno uniformarsi ai criteri d'intervento riportati nelle specifiche schede. In caso contrario gli strumenti attuativi dovranno essere assoggettati a specifica procedura di V.A.S., ai sensi dell'art. 4 della L.R. 12/2005, poiché operanti in variante alle prescrizioni del Documento di Piano del P.G.T..

Si rimanda comunque al Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche d'Attuazione (Piano delle Regole) per un maggior approfondimento su tali ambiti.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3. Schede degli Ambiti di Trasformazione Artigianali

Localizzazione degli Ambiti di Trasformazione Artigianali.



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3.1 P.L.5



Località/Via:

Via Valeriana.

Vocazione dell'area edificata limitrofa:

Artigianale.

Descrizione:

L'ambito ubicato nei pressi dell'incrocio tra Via Valeriana Vecchia e via Valeriana, comprende un'area a Sud della SP4 in prossimità del confine occidentale del Comune.

Si tratta di un nuovo ambito di trasformazione all'interno di una zona precedentemente identificata come ambito agricolo, posta in continuità sul lato Est con un'area a destinazione artigianale di tipo consolidato.



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie da prevedere</i>
Attività artigianali	Max 100% - Min 0%
Attività terziarie (solo aree del terziario avanzato)	Max 100% - Min 0%
Residenza del custode	Max 15% della Slp esistente con un limite dimensionale di 120 mq.

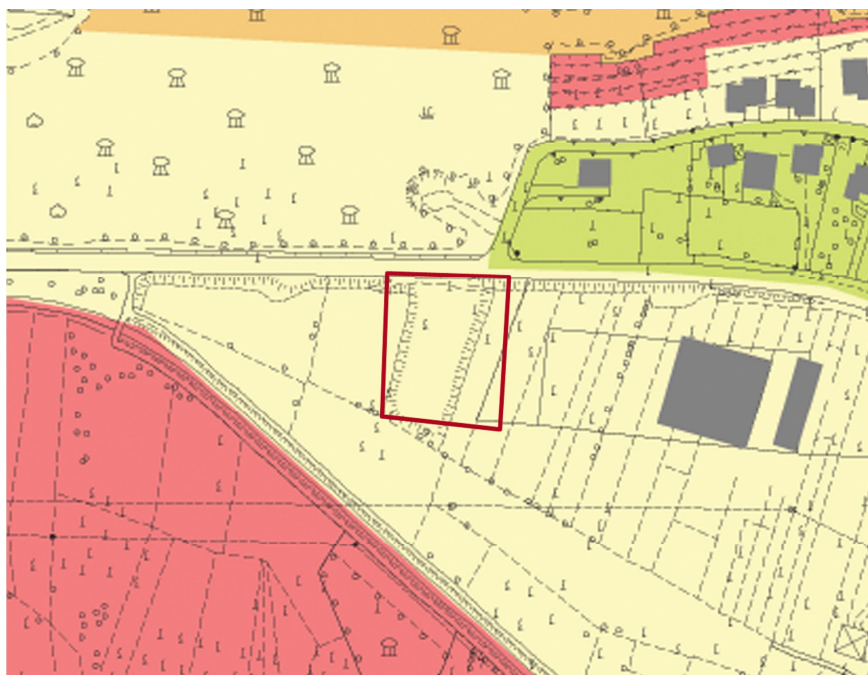
Tabella 3: Destinazioni d'uso P.L.5.

Superficie territoriale (St)	mq.	2844
Indice di sfruttamento (Is)	mq./mq.	0,70
Slp massima realizzabile	mq.	1991
Superficie aggiuntiva data dalle incentivazioni	%	0
Rapporto di copertura (Rc)	%	50
Piani fuori terra	n°	2
Altezza massima delle costruzioni (H)	m.	7,00
Cessioni minime (anche monetizzabili)	%	20
Cessioni minime (anche monetizzabili)	mq.	569






Tabella 4: Indici e parametri urbanistici ed edilizi P.L.5.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

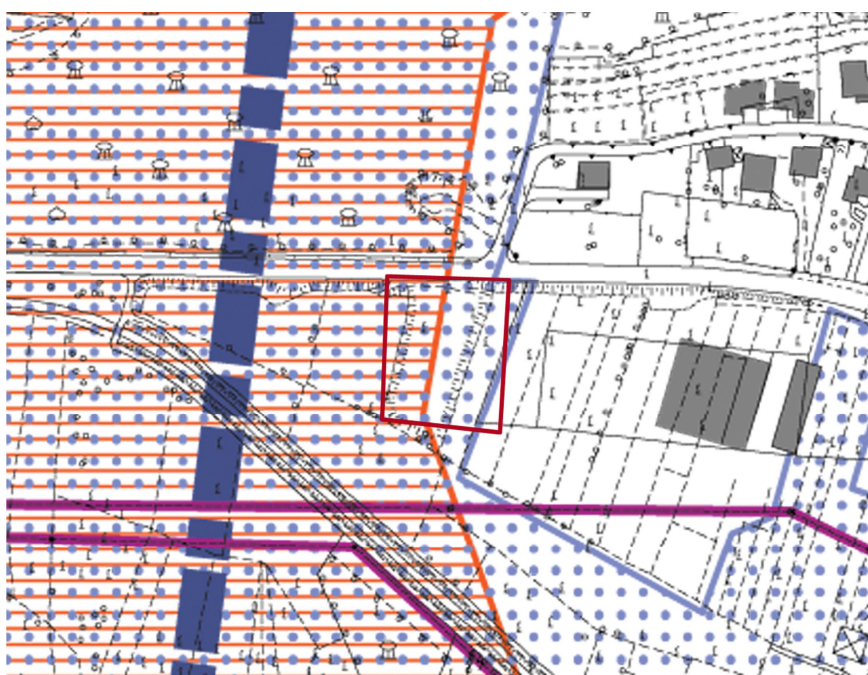
P.L.5, estratto della Carta della sensibilità paesistica.



Legenda










-  Confine comunale
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica elevata
-  Sensibilità paesistica molto elevata

P.L.5, estratto della Rete ecologica comunale.

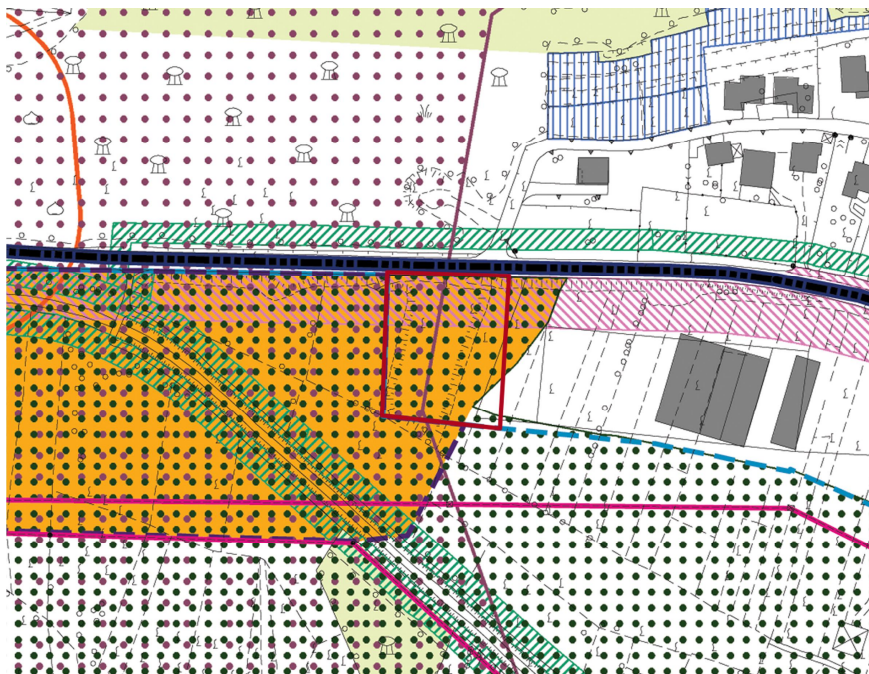


Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**


























Legenda

-  Confine comunale
-  Elementi d'interferenza lineari (elettrodotti)
-  Varchi della RER
-  Varchi inedificabili art.12 PTCP
-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Corridoi ecologici definitivi art.12 PTCP
-  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

P.L.5, estratto della Tavola dei vincoli.



Legenda

- | | |
|---|--|
|  Confine comunale |  Proposta di adattamento del PGT degli Ambiti agricoli strategici |
|  Limite tra la fascia A e la fascia B del PAI |  Varchi inedificabili art.12 PTCP |
|  Limite della fascia C PAI |  Varchi consigliati art.12 PTCP |
|  Territori alpini |  Proposta di adattamento del PGT dei Varchi Consigliati |
|  Vincolo idrogeologico L.R. 8/76 |  Corridoi ecologici definitivi art.11 PTCP |
|  Territorio contermini ai fiumi |  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale |  Terrazzamenti art.17 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore |  Fasce di rispetto allevamenti zootecnici art.48 PTCP |
|  Edifici vincolati |  Proposta di adattamento del PGT delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici |
|  Fascia rispetto stradale |  Comparto boschivo art.17 PTCP |
|  Vincolo di rispetto cimiteriale |  Elettrodotti |
|  Ambiti di elevata naturalità art.17 PTR-PPR |  Ambiti soggetti a tutela da inquinamento elettromagnetico degli impianti di telecomunicazione |
|  Ambiti agricoli strategici art.43 PTCP | |

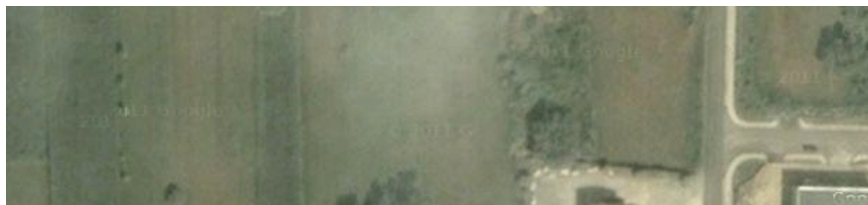
Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Prescrizioni ed indirizzi:

- 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;
- Gli interventi dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale insistenti sul lato Nord del lotto;
- All'interno della parte Ovest del lotto, soggetta al corridoio ecologico, non saranno ammesse barriere fisiche;
- L'attuazione di tale ambito sarà concessa previo il parere di ARPA in considerazione alla documentazione di impatto acustico del progetto (comma 4 dell'art. 8 della L.447/95). Tale documentazione dovrà essere redatta secondo le modalità e i criteri indicati all'art.4 dell'allegato alla DGR n° 7/8313 del 08/03/2002 e dovrà comprendere anche una valutazione del limite di immissione differenziale all'interno degli ambienti abitativi limitrofi, anche se annessi all'attività produttiva.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

3.2 P.L.7



Località/Via:

Via alla stazione.

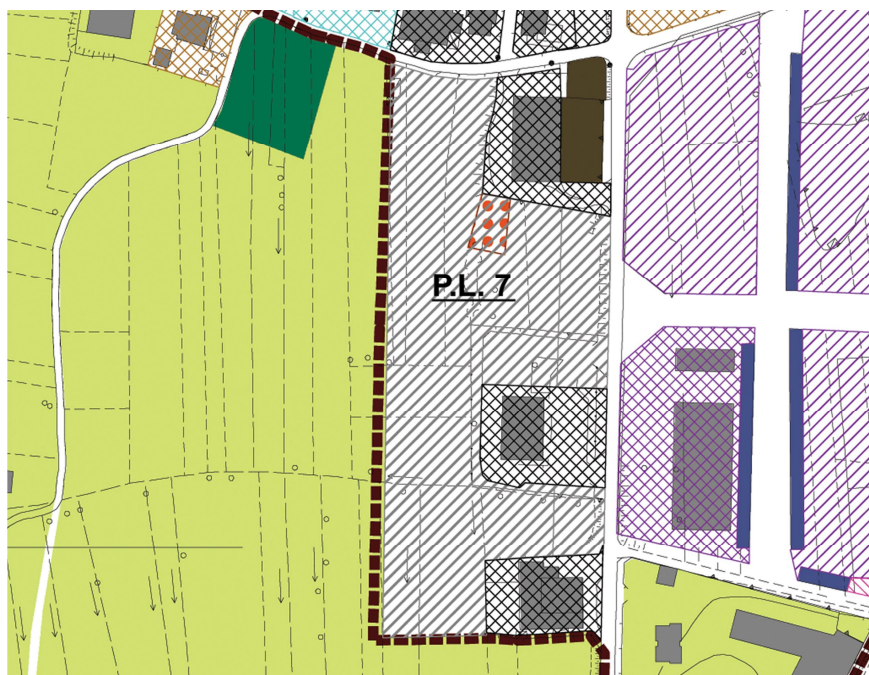
Vocazione dell'area edificata limitrofa:

Artigianale.

Descrizione:

L'ambito è ubicato a ridosso della strada sovra locale di collegamento tra i comuni di Traona e di Cosio Valtellino, in prossimità del confine meridionale del Comune.

Si tratta di un ambito di trasformazione già presente all'interno del precedente strumento urbanistico e riconfermato senza variazione in termini di Superficie Territoriale, dalla presente 1^ Variante del P.G.T..



Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Superficie da prevedere</i>
Attività artigianali	Max 100% - Min 0%
Attività terziarie (solo aree del terziario avanzato)	Max 100% - Min 0%
Residenza del custode	Max 15% della Slp esistente con un limite dimensionale di 120 mq.

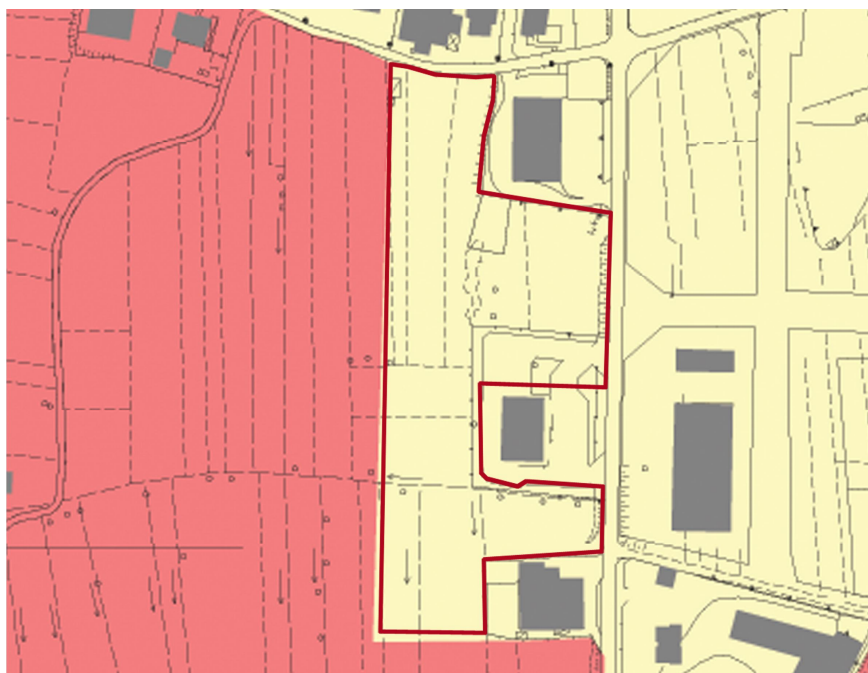
Tabella 5: Destinazioni d'uso P.L.7.

Superficie territoriale (St)	mq.	13937
Indice di sfruttamento (Is)	mq./mq.	0,70
Slp massima realizzabile	mq.	9756
Superficie aggiuntiva data dalle incentivazioni	%	0
Rapporto di copertura (Rc)	%	50
Piani fuori terra	n°	2
Altezza massima delle costruzioni (H)	m.	7,00
Cessioni minime (anche monetizzabili)	%	20
Cessioni minime (anche monetizzabili)	mq.	2787






Tabella 6: Indici e parametri urbanistici ed edilizi P.L.7.

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

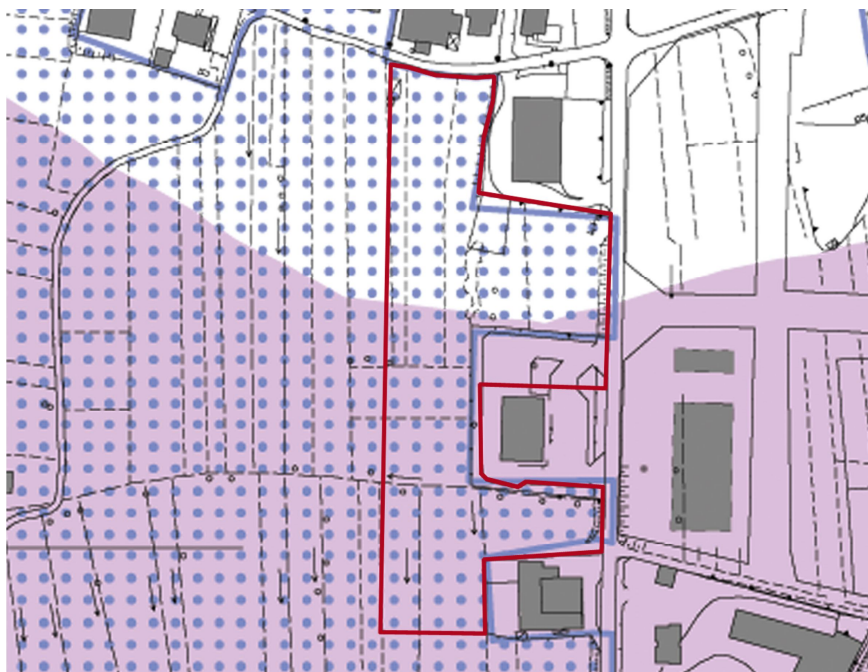
P.L.7, estratto della Carta della sensibilità paesistica.



Legenda










-  Confine comunale
-  Sensibilità paesistica bassa
-  Sensibilità paesistica media
-  Sensibilità paesistica elevata
-  Sensibilità paesistica molto elevata

P.L.7, estratto della Rete ecologica comunale.

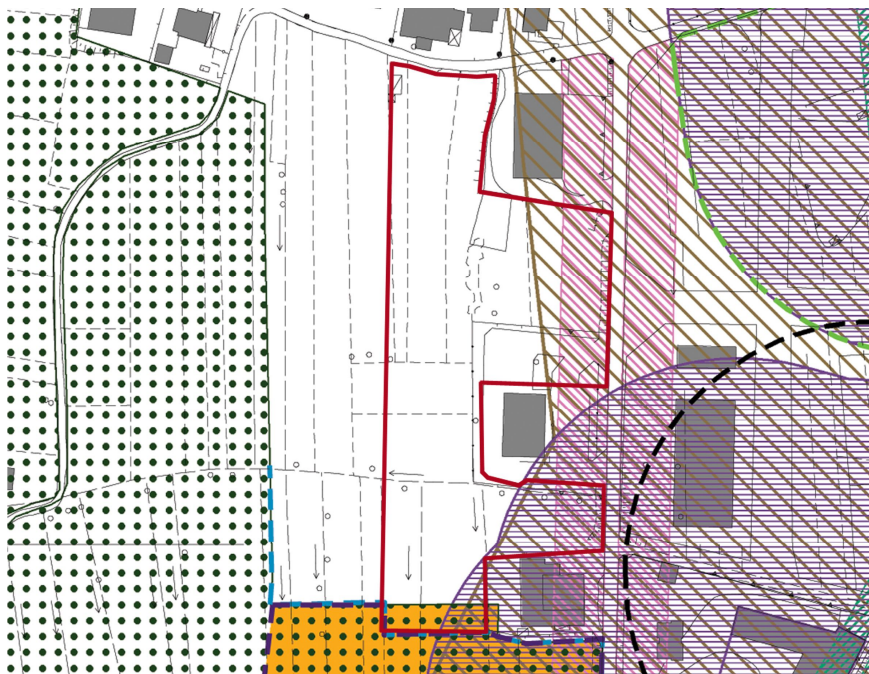


Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
 Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**


























Legenda

-  Confine comunale
-  Elementi d'interferenza lineari (elettrodotti)
-  Varchi della RER
-  Varchi inedificabili art.12 PTCP
-  Elementi di primo livello della RER
-  Elementi di secondo livello della RER
-  Corridoi ecologici definitivi art.12 PTCP
-  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP
-  Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

P.L.7, estratto della Tavola dei vincoli.



Legenda

- | | |
|---|--|
|  Confine comunale |  Proposta di adattamento del PGT degli Ambiti agricoli strategici |
|  Limite tra la fascia A e la fascia B del PAI |  Varchi inedificabili art.12 PTCP |
|  Limite della fascia C PAI |  Varchi consigliati art.12 PTCP |
|  Territori alpini |  Proposta di adattamento del PGT dei Varchi Consigliati |
|  Vincolo idrogeologico L.R. 8/76 |  Corridoi ecologici definitivi art.11 PTCP |
|  Territorio contermini ai fiumi |  Aree di naturalità fluviale art.13 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico principale |  Terrazzamenti art.17 PTCP |
|  Fascia di rispetto del reticolo idrico minore |  Fasce di rispetto allevamenti zootecnici art.48 PTCP |
|  Edifici vincolati |  Proposta di adattamento del PGT delle fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici |
|  Fascia rispetto stradale |  Comparto boschivo art.17 PTCP |
|  Vincolo di rispetto cimiteriale |  Elettrodotti |
|  Ambiti di elevata naturalità art.17 PTR-PPR |  Ambiti soggetti a tutela da inquinamento elettromagnetico degli impianti di telecomunicazione |
|  Ambiti agricoli strategici art.43 PTCP | |

Progettista: Dott. Arch. **Pietro Stefanelli**
Collaboratori: Dott. Urb. **Andrea Patroni** , Dott. Arch. **Luca Ruffoni**

Prescrizioni ed indirizzi:

- 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;
- Gli interventi dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale insistenti sul lato Est del lotto;
- Il lato lungo via alla stazione risulta interessato dal vincolo di tutela paesaggistica di 150 m dalle acque pubbliche, soggetta pertanto al rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- L'eventuale realizzazione di residenze (nelle misure precedentemente descritte) dovranno rispettare la distanza di 100m dagli allevamenti zootecnici esistenti.