



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



*IL SINDACO:*

*Marco Belli*

*IL SEGRETARIO COMUNALE:*

*Franco Gusmeroli*

**PGT** Piano di Governo del Territorio  
(1<sup>a</sup> variante)

**PdR** Piano delle Regole

**C01. PIANO DELLE REGOLE**  
Norme Tecniche d'Attuazione  
(parte testuale)

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](http://www.studiostefanelli.it)

[studstef@tin.it](mailto: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

|  |      |
|--|------|
| <b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....  | p.5  |
| <b>Art. 1</b> Finalità e ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio.....   | p.5  |
| <b>Art. 2</b> Indici urbanistici e di edificazione .....   | p.6  |
| <b>Art. 3</b> Calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento<br>Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento ..... | p.10 |
| <b>Art. 4</b> Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica   | p.12 |
| <b>Art. 5</b> Altezza massima delle costruzioni .....  | p.14 |
| <b>Art. 6</b> Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici .....   | p.15 |
| <b>Art. 7</b> Definizione delle tipologie degli interventi edilizi .....   | p.21 |
| <b>Art. 8</b> Tipologie edilizie .....   | p.21 |
| <b>Art. 9</b> Destinazioni d'uso .....   | p.22 |
| <b>Art. 10</b> Urbanizzazione primaria .....   | p.23 |
| <b>Art. 11</b> Urbanizzazione secondaria .....   | p.23 |
| <b>Art. 12</b> Strade private ed accessi carrai .....  | p.24 |
| <b>Art. 13</b> Costruzioni accessorie .....  | p.25 |
| <b>Art. 14</b> Recinzioni e muri di contenimento .....   | p.27 |
| <b>Art. 15</b> Decoro dell'ambiente urbano .....   | p.30 |
| <b>Art. 16</b> Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo .....  | p.31 |

|  |      |
|--|------|
| <b>Art. 17</b> Immobili sottoposti a vincolo paesistico,<br>ambientale, idrogeologico..... | p.32 |
|--|------|

**TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO** ..... p.34

|   |      |
|---|------|
| <b>Art. 18</b> Attuazione del Piano di Governo del Territorio | p.34 |
|---|------|

**TITOLO III – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN  
AMBITI OMOGENEI** ..... p.37

|   |      |
|---|------|
| <b>Art. 19</b> Ambiti Territoriali Omogenei | p.37 |
|---|------|

|  |      |
|--|------|
| <b>Art. 20</b> Aree appartenenti a diverse zone omogenee | p.38 |
|--|------|

|  |      |
|--|------|
| <b>Art. 21</b> Prevalenza in caso di contrasto | p.39 |
|--|------|

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| <b>Art. 22</b> Disposizioni generali | p.39 |
|--------------------------------------|------|

|   |      |
|---|------|
| <b>Art. 23</b> T.S.C. - Tessuti Storici Consolidati | p.40 |
|---|------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Art. 24</b> T.S.C.- a - Zona C.S.M. -<br>Centro Storico Monumentale Consolidato | ..... p.43 |
|--|------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Art. 25</b> T.S.C.- b - Zona V.N. -<br>Vecchi Nuclei ed Edifici di Valore Storico e<br>Ambientale | ..... p.52 |
|--|------------|

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Art. 26</b> T.R.C. - Tessuto Residenziale Consolidato | .... p.64 |
|--|-----------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Art. 27</b> T.R.C.R. - Tessuto Residenziale Consolidato<br>di Recente Realizzazione | ..... p.69 |
|--|------------|

|   |            |
|---|------------|
| <b>Art. 28</b> T.A.C. - Tessuto Artigianale Consolidato | ..... p.72 |
|---|------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Art. 29</b> T.C.D.C. - Tessuto Consolidato<br>Commerciale-Direzionale | ..... p.78 |
|--|------------|

|   |            |
|---|------------|
| <b>Art. 30</b> A.C.R. - Ambiti di Completamento<br>Residenziale | ..... p.82 |
|---|------------|

|  |            |
|--|------------|
| <b>Art. 31</b> P.L.R.A. - Piani di Lottizzazione Residenziali<br>già approvati, in corso di esecuzione | ..... p.86 |
|--|------------|

|  |       |
|--|-------|
| <b>Art. 32</b> P.A.C.D.A. - Piani Attuativi Commerciali/<br>Direzionali già approvati, in corso di<br>esecuzione ..... | p.90  |
| <b>Art. 33</b> P.A.A.A. - Piani Attuativi Artigianali già<br>approvati, in corso di esecuzione .....                   | p.95  |
| <b>Art. 34</b> A.T.R. - Ambiti di Trasformazione<br>Residenziale .....   | p.100 |
| <b>Art. 35</b> A.T.A - Ambiti di Trasformazione Artigianale ..   | p.101 |
| <b>Art. 36</b> A.S.P. - Aree deputate a Servizi Pubblici .....   | p.103 |
| <b>Art. 37</b> Parcheggi: esistenti (P.es) ed in progetto<br>(P.pr) .....  | p.106 |
| <b>Art. 38</b> V.P.V. - Verde Privato Vincolato .....  | p.111 |
| <b>Art. 39</b> C.G.E. - Campi da Gioco Esistenti .....   | p.113 |
| <b>Art. 40</b> P.g.e. - Parchi gioco esistenti<br>N.p.u. - Nuovi parchetti urbani .....                                | p.114 |
| <b>Art. 41</b> A.V.R. - Aree da Valorizzare, Riquilificare<br>e/o mitigare .....                                       | p.118 |
| <b>Art. 42</b> A.C.A. - Aree da Convertire all'Agricoltura .....   | p.119 |
| <b>Art. 43</b> A.A.P. - Area Agricola di Pianura .....   | p.120 |
| <b>Art. 44</b> P.A. - Parco Agricolo .....   | p.128 |
| <b>Art. 45</b> A.A.V. Area Agricola di Versante .....  | p.134 |
| <b>Art. 46</b> C.B. - Comparto Boschivo .....  | p.142 |
| <b>Art. 47</b> P.N. - Praterie Naturali di alta quota .....  | p.146 |
| <b>Art. 48</b> A.D. - Accumuli Detritici e affioramenti litoidi ..   | p.147 |
| <b>Art. 49</b> Aree non soggette a trasformazione<br>urbanistica .....   | p.148 |
| <b>Art. 50</b> Zone di rispetto e di tutela .....  | p.149 |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Art. 51</b> Viabilità .....  | p.158     |
| <b>Art. 52</b> Norme speciali per elettrodotti, impianti e<br>cabine di trasformazione dell'energia elettrica | p.162     |
| <b>Art. 53</b> Deroghe .....  | p.163     |
| <b>Art. 54</b> Norme di salvaguardia .....  | p.164     |
| <b>Art. 55</b> Conservazione della morfologia del territorio .  | p.164     |
| <b>Art. 56</b> Alberature stradali .....  | p.165     |
| <b>Art. 57</b> Aree di servizio stradale .....  | p.165     |
| <b>Art. 58</b> Impianti radiotelevisivi .....   | p.166     |
| <b>Art. 59</b> Norme finali .....   | p.166     |
| <br><b>TITOLO IV - DIMENSIONAMENTO AMBITI E<br/>ABITANTI TEORICI INSEDIATI</b> .....                          | <br>p.169 |

# **TITOLO I**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 Finalità e ambito di applicazione del Piano di Governo del Territorio**

Ai sensi delle leggi 17.8.1942 n° 1150, 6.8.1967 n° 765 e Legge Regionale del 11.03.2005 n° 12, tutto il territorio comunale è sottoposto alla disciplina del Piano di Governo del Territorio nei modi specificati dai seguenti elaborati aventi tutti la medesima efficacia obbligatoria:

- Documento di Piano;
- Piano dei Servizi;
- Piano delle Regole.

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è lo strumento con il quale il Comune definisce l'assetto del proprio territorio al fine di un corretto ed organico sviluppo economico, sociale, delle attività e dei servizi. Tutto questo nel rispetto, nella tutela e nella valorizzazione delle risorse, dell'ambiente e del paesaggio.

La disciplina urbanistica ed edilizia del Piano di Governo del Territorio si applica all'intero territorio comunale. Qualsiasi trasformazione del territorio stesso, conseguentemente, deve avvenire nel rispetto del P.G.T., oltre che del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno, inoltre, essere conformi a quanto previsto dalla componente Geologica, Idrogeologia e Sismica del P.G.T..

## **Art. 2**      **Indici urbanistici e di edificazione**

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate, in relazione alla destinazione d'uso ammessa, dagli indici urbanistici seguenti:

### **2.1**    **St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale si intende l'intera superficie dell'ambito interessato dall'intervento ed è comprensiva della superficie fondiaria edificabile e delle eventuali aree necessarie per l'urbanizzazione primaria (non previste dal P.G.T.) e per l'urbanizzazione secondaria.

Si misura in mq e si utilizza nei Piani Attuativi.

### **2.2**    **Sf = Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria si intende la parte di area risultante dalla superficie territoriale e destinata all'edificazione, dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essa è espressa in mq. e si utilizza per gli interventi edilizi diretti, non preceduti da piano attuativo.

### **2.3**    **Sc = Superficie coperta**

Per superficie coperta si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline e simili) fino a m. 1,50 di sporgenza; nel caso di aggetti con sporgenze maggiori, gli stessi sono da computare integralmente.

Le costruzioni interrato non sono computate nel calcolo della superficie coperta purchè l'estradosso della soletta di copertura sia posto ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna e sia ricoperta con un riporto di terra coltivabile per uno spessore di almeno cm. 40.

Essa è espressa in mq.

## **2.4 S<sub>lp</sub> = Superficie lorda di pavimento**

E' la somma delle superfici dei singoli piani agibili od abitabili, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, secondo le modalità di calcolo specificate al successivo art. 3.

Essa è espressa in mq.

## **2.5 R<sub>c</sub> = Rapporto di copertura**

E' il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta (S.c.), riferita a tutti i fabbricati edificati esistenti o da edificare, e la relativa superficie fondiaria (S.f.).

## **2.6 D = Densità edilizia**

La densità edilizia massima ammessa nei diversi comparti del P.G.T. ha la finalità di controllare l'insediamento delle diverse destinazioni d'uso all'interno del territorio del Comune, oltre alla dotazione di spazi pubblici o di carattere collettivo-standard.

È calcolata in mc/mq. Le modalità di calcolo del volume sono specificate al successivo art. 3.

## **2.7 I<sub>s</sub> = Indice di sfruttamento**

Indica il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) complessiva, della edificazione esistente o da realizzare, e la relativa superficie fondiaria o territoriale, a seconda che si tratti di interventi diretti oppure siano, invece, preceduti da Piano Attuativo. Esso si misura in mq/mq.

## **2.8 D<sub>c</sub> = Distanza minima degli edifici dai confini**

Determina l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra l'edificio ed i confini del lotto o del comparto. La distanza si misura sulla normale alla linea di confine dai singoli punti fuori terra della costruzione, nella proiezione orizzontale delle pareti perimetrali o della sagoma esterna di portici o logge, al netto

di balconi aperti e degli aggetti aperti, nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

Essa si misura in ml.

## **2.9 De = Distanza minima tra gli edifici**

Determina lo spazio minimo che deve intercorrere tra pareti finestrate di due edifici antistanti, anche se realizzati sullo stesso fondo. Essa si misura secondo il criterio lineare sulla normale a ciascuna delle pareti o della sagoma esterna di portici o logge, dai singoli punti dell'altra costruzione, nella proiezione orizzontale delle stesse, al netto di balconi aperti e di parti aggettanti aperte nei limiti di cui al precedente punto 2.3.

La norma si applica anche nel caso di una sola parete finestrata.

Essa si misura in ml.

Le distanze minime da osservare sono indicate dalle norme relative a ciascuna zona, in mancanza valgono le disposizioni normative di riferimento in materia come previsto dal Codice Civile, dal D.M. n°1444/1968, dal D.P.R n°380/2001 e dalla L.R. 12/2005.

## **2.10 Ds = Distanza minima delle costruzioni dal confine delle strade**

È l'ampiezza minima dello spazio libero che deve intercorrere tra le costruzioni ed il ciglio stradale previsto dal P.G.T.. Essa si misura sulla normale al ciglio stradale, nella proiezione orizzontale, come precisato al precedente punto 2.8.

Essa si misura in ml.

## **2.11 H = Altezza massima delle costruzioni**

L'altezza è la lunghezza massima del segmento verticale della costruzione oltre il quale gli edifici non possono elevarsi e va misurata secondo le modalità precisate al successivo art. 5.

Essa si misura in ml.

## **2.12 Pft = Piani fuori terra**

Indica il numero totale dei piani della costruzione emergenti dal piano naturale del terreno circostante, contato sul prospetto più alto dell'edificio, con l'esclusione di eventuali piani seminterrati, se emergenti dal terreno per un'altezza non superiore a m 0,50, calcolata all'intradosso della relativa soletta. Nel caso di terreni in pendio, l'altezza va calcolata attraverso la media ponderata delle altezze delle singole porzioni fuori terra del piano seminterrato.

## **2.13 Pp = Aree destinate a parcheggio privato**

Sono gli spazi (aperti o chiusi, coperti o interrati) da riservare per la sosta per autoveicoli ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6.8.1967 n° 765, modificato dalla legge 24.3.1989 n° 122, nonché dalla L.R. n° 12/2005 e dalle presenti norme di P.G.T..

## **2.14 P = Aree destinate a parcheggio pubblico**

Sono gli spazi di sosta, ad uso pubblico, per gli autoveicoli, da reperirsi secondo le norme giuridiche vigenti nell'ordinamento.

## **2.15 Va = Verde alberato**

E' la percentuale di area da destinare a verde alberato rispetto alla superficie territoriale del lotto, al fine di garantire la permeabilità del suolo e l'arredo verde.

### **Art. 3      Calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento Verifica dell'indice di densità edilizia e di sfruttamento**

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene principalmente, oltre che con le altre previsioni di P.G.T., con la limitazione volumetrica (in mc. vuoto per pieno) o della superficie lorda di pavimento di tutti gli edifici che su di esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa, sia con destinazione produttiva, direzionale, commerciale, servizi collettivi, ecc.

I parametri suddetti per le singole zone devono essere verificati sui volumi edilizi, in progetto o esistenti da conservare.

A tal fine sono da computarsi volumi e superfici lorde di pavimento relative a :

- a) volumi fuori terra, misurati al di sopra della quota del terreno esistente o sistemata attorno all'edificio, fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. La sistemazione del terreno deve essere contenuta nel limite del riporto massimo di 50 cm rispetto alla quota naturale del terreno originario. Oltre tale quota di massimo riporto il volume viene conteggiato per intero.

L'altezza da computare per il calcolo del volume, nel caso di terreni in pendenza, è quella media ponderata, ottenuta dividendo l'area delle fronti per lo sviluppo della proiezione sul piano orizzontale.

Lo spessore dei solai ai diversi piani della costruzione è valutato virtualmente pari a 30 cm., così come indicato dalla L.R. 20.4.1995 n° 26.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non è considerata ai fini della misura relativa all'altezza a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40%

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

dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacente, senza tener conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media di cui sopra.

Nel caso di edifici artigianali, industriali o ad essi assimilabili, l'altezza suddetta si misura con riferimento all'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco.

- b) vani interrati o seminterrati destinati a residenza o ad attività produttiva e commerciale, uffici, laboratori, magazzini annessi all'attività commerciale, direzionale e produttiva, sale di riunione, nonché quelle dei vani accessori con altezza utile interna superiore a 2,50 m.
- c) costruzioni accessorie realizzate fuori terra, salvo quanto stabilito al successivo art. 13.

Sono esclusi dal computo del volume e della superficie lorda di pavimento:

- a) i porticati e le logge, se annessi alla residenza, entro i limiti massimi del 15% della superficie lorda di pavimento complessiva fuori terra della rispettiva unità abitativa, considerata al netto degli stessi.  
Porticati e logge esistenti, eccedenti il limite di cui sopra, sono confermati nella loro specifica destinazione; eventuali trasformazioni saranno possibili solo in quanto compatibili con le norme vigenti;
- b) le pensiline, i passaggi aperti, anche se coperti, i portici asserviti ad uso pubblico, nonché i vani scala esterni aperti su almeno un lato per edifici plurifamiliari;
- c) i volumi tecnici strettamente necessari agli impianti e che, per esigenze tecniche di funzionalità degli stessi, che non possono trovare luogo nel corpo dell'edificio cui sono connessi, come precisato nella Cir. Min. LL.PP. 31.1.1973 n° 2474;

- d) i vani di interrati o seminterrati, per la parte sottostante la quota di marciapiede o la quota del terreno sistemato attorno al fabbricato, purchè vengano destinati ad usi episodici o meramente occasionali, abbiano destinazioni d'uso non comprese fra quelle di cui al comma precedente, lettera b, quali servizi accessori, cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici, ecc., con altezza utile interna non superiore a 2,50 m., nonchè le autorimesse che costituiscono la dotazione di legge per parcheggi;
- e) i sottotetti con altezza media utile interna non superiore a 2,30
- Nel caso di sottotetti suddivisi in vani, l'altezza interna media deve essere verificata per ciascun vano e non dovrà risultare superiore a 2,30 m.
- L'altezza utile interna si intende misurata alla struttura della copertura, senza tener conto di eventuali controsoffittature, ribassamenti o travi.
- f) le tettoie, accessorie alla residenza realizzate secondo le specifiche tecniche del progetto-norma redatto dal Comune e contenute nei limiti di superficie coperta pari a 10,0 mq. e altezza massima non superiore a 2,50 m.

## **Art. 4 Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica**

Le superfici coperte, le superfici lorde di pavimento ed i volumi edificabili, secondo gli indici edificatori ammessi dal P.G.T. nei singoli ambiti, resteranno vincolate alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i computi di edificabilità.

Pertanto, dette aree, dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione del volume realizzato o di aumento degli indici di zona.

Pertanto, nei progetti si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", prima del rilascio del Permesso di Costruire, avente

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

lo scopo di evitare che una stessa area, anche mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione.

E' consentita la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie delle proprietà confinanti, con l'esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle volumetrie cedute.

Il trasferimento di edificabilità di cui sopra, con relativo asservimento di aree, può avvenire tra aree appartenenti alla stessa zona omogenea, tra loro confinanti, oppure anche tra lotti non confinanti, ma nell'ambito dello stesso piano attuativo; l'incremento di edificabilità ottenuta con il trasferimento suddetto non deve comportare, per il lotto interessato, un incremento superiore al 20% dell'indice di densità edilizia o di sfruttamento stabilito per la zona.

Nelle zone agricole di pianura, ai fini della verifica degli indici di densità edilizia e di rapporto di copertura per le attività e funzioni ammesse, è concessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli appartenenti ai territori dei Comuni contermini, come specificato al successivo art. 43.

Le aree necessarie per l'osservanza degli indici edificatori per le nuove costruzioni non possono essere derivate da fondi di pertinenza di edifici esistenti, qualora ciò determinasse una carenza negli indici urbanistici per gli edifici esistenti rispetto ai relativi fondi.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., viene considerata vincolata agli stessi un'area contigua, ove esistente nell'ambito della stessa proprietà, corrispondente a quella necessaria alla verifica dell'indice di densità fondiaria o di sfruttamento stabiliti per la relativa zona omogenea, tenendo peraltro conto di eventuali impegnative volumetriche o di superficie, esistenti a carico o a favore di altre aree, anche se non

formalizzate in atto pubblico; dal vincolo suddetto sono escluse le aree acquisite successivamente al Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici, ovvero quelle non asservite all'edificio in sede di approvazione del progetto originario.

## **Art. 5 Altezza massima delle costruzioni**

Per ogni singolo ambito omogeneo individuato dal P.G.T è fissato un limite di altezza massima (H), espressa in metri, a partire dalla quota dello spiccatto del marciapiede stradale esistente o previsto, o dalla quota naturale del terreno, come definita al precedente art. 3, fino alla imposta del tetto, se a falde con pendenza non superiore al 40%, ovvero fino al colmo dello stesso, nel caso di pendenza superiore, ovvero al punto più alto della veletta o parapetto, nel caso di copertura piana, con esclusione dei volumi tecnici (corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili), i quali dovranno comunque essere contenuti nel limite di maggior altezza massima pari a 1,00 m.

Nel solo caso di edifici con struttura e copertura prefabbricata e con destinazione prevalente di tipo artigianale o industriale (art. 28, 33 e 35 del presente documento), è concessa la deroga rispetto a quanto sopracitato, permettendo di calcolare l'altezza massima in riferimento alla quota d'intradosso delle travi di sostegno della copertura, o alla catena nel caso di copertura ad arco. Tale deroga determina inoltre un vincolo alla quota più elevata della veletta perimetrale di copertura, la quale dovrà comunque essere contenuta nel limite di 1,00 m rispetto al valore stabilito dell'altezza massima.

Nel caso di edifici articolati in corpi sfalsati (a gradoni o simili), l'altezza massima va misurata nella proiezione di tutto il complesso edilizio sul piano verticale a valle.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza massima si misura facendo la somma delle altezze medie di tutti i fronti dell'edificio e dividendola per il numero dei fronti stessi.

Le altezze medie di cui sopra si calcolano dividendo l'area della superficie del fronte (o delle tratte di fronte) per la lunghezza del fronte stesso (o delle rispettive tratte di fronte).

Ai soli fini del calcolo del volume delle costruzioni l'altezza delle stesse è calcolata come precisato al precedente art. 3.

## **Art. 6     Arretramenti dagli spazi pubblici, dai confini e tra edifici**

Gli interventi edificatori (che non siano fedeli ricostruzioni di quanto demolito) devono rispettare gli arretramenti di seguito precisati.

Le distanze si computano come indicato al precedente art. 2.

### **6.1     Arretramento dagli spazi pubblici**

L'arretramento è, in generale, la distanza minima che intercorre tra un edificio e lo spazio pubblico, o il confine stradale, oppure la sede di corsi d'acqua, oppure altre aree destinate ad uso pubblico.

Sono esclusi dal computo della distanza eventuali terrazzi e balconi aperti, logge aperte e normali aggetti aperti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino 1,50 m. di sporgenza, nonché ogni altro spazio aperto purché nel rispetto di tale misura.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la distanza va incrementata della misura relativa alla parte eccedente.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

La distanza minima delle fronti degli edifici dai confini stradali deve essere di almeno :

- a) 5,00 m. da strade di larghezza fino a 7,00 m.;
- b) 7,50 m. da strade di larghezza oltre 7,00 m. fino a 15,00 m.;
- c) 10,00 m. da strade di larghezza superiore a 15,00 m.

Fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico nell'ambito di Piani Attuativi o convenzionamenti con la pubblica amministrazione, nonché maggiori arretramenti indicati specificatamente nella tavola dell'azzonamento, dalle norme di zona, ovvero dalle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 2.4.1968 n° 1444 e D.P.R. n° 495/1992 e successive modifiche e integrazioni. La Giunta Comunale, nei casi di particolari esigenze dovute alla specifica conformazione dei luoghi, può derogare, tramite Delibera di Giunta, dalle distanze di arretramento sopracitate dagli spazi pubblici di propria competenza.

La larghezza stradale, di cui ai punti a), b), c) del precedente comma, è riferita alla sola platea stradale carrabile, per cui è al netto di marciapiedi, piste ciclabili, parcheggi e banchine.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, gli arretramenti determinati dalle distanze minime sopra indicate sono raccordati con una linea curva avente raggio non inferiore a 6,00 m.

Per gli ambiti storici si applicano le specifiche norme definite dal presente Piano delle Regole.

Per le aree agricole si fa riferimento al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni, nonché agli allineamenti previsti dal P.G.T..

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., in relazione alla previsione di adeguamento o realizzazione della viabilità: esso è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta,

ove esistenti o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata, se la strada è in trincea.

Ai fini del calcolo della distanza minima di cui sopra, possono essere computati gli spazi di percorsi pedonali, ciclabili o di parcheggio oggetto di convenzionamento per la cessione al Comune, nei casi in cui detti spazi non siano specificatamente previsti ed individuati sulla relativa tavola del Piano dei Servizi.

La distanza minima da piazze e da altri spazi pubblici deve essere pari alla metà dell'altezza massima (H) dell'edificazione prevista, con un minimo di 5,00 m., fatte salve diverse esigenze di interesse pubblico o convenzionamenti con la pubblica amministrazione.

Nel caso di diritti di passo o di strade private non evidenziate nella tavola del presente Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la verifica della distanza dei fabbricati dalle stesse può essere riferita alla mezzzeria della strada, fatto salvo il rispetto delle distanze dal confine di proprietà.

Le strutture interrato devono distare dalla linea di mezzzeria delle strade e piazze almeno 5,00 m., eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici e fatti salvi gli allineamenti preesistenti, ove non in contrasto con le esigenze di interesse pubblico. La Giunta Comunale, nei casi di particolari esigenze dovute alla specifica conformazione dei luoghi, può derogare, tramite Delibera di Giunta, dalla distanza di arretramento sopracitata dagli spazi pubblici di propria competenza.

I fabbricati costruiti in arretramento dal ciglio stradale esistente o da spazi pubblici dovranno, preferibilmente, risultare paralleli agli stessi, salvo diverse esigenze che saranno sottoposte alla valutazione della Commissione edilizia, in relazione allo stato dei luoghi o a particolari e motivate esigenze progettuali.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione decorosa dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario a seguito della cessione della relativa area al Comune.

Ove consentito dalle norme dei rispettivi ambiti, è ammesso il sopralzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purchè ciò non contrasti con le esigenze della viabilità o dei progetti di adeguamento della stessa.

Gli interventi di cui al presente articolo devono essere in ogni caso conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

## **6.2 Arretramento dai confini**

E' la distanza di un edificio dai confini con la proprietà di terzi.

Le distanze minime dai confini devono essere:

- a) 0,00 ml, qualora esista tra i proprietari confinanti una convenzione trascritta che prevede l'impegno reciproco di edificare in aderenza, ovvero qualora sul tratto di confine interessato già sorge un fabbricato adiacente purché la sagoma del nuovo edificio previsto in aderenza sia contenuta in quella esistente.

In ogni caso deve essere evitata la messa a nudo di frontespizi che evidenzino l'aspetto di edificio tronco in attesa di prosecuzione.

Nel caso di edificazione differita, gli eventuali frontespizi devono essere completati con idonei rivestimenti o finiture, in armonia con le facciate principali.

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

- b) pari alla metà dell'altezza massima (H) del fabbricato più alto ammesso, con un minimo di 5,00 m., fatte salve le diverse e specifiche prescrizioni di zona, quando l'edificio non ricada nel caso precedente a), in modo che l'analogo distacco, rispettato dall'edificio sul lotto attiguo, porti la distanza complessiva tra i due edifici ad essere conforme alle disposizioni dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 ed a quelle del successivo punto 6.3.

Qualora nelle proprietà adiacenti preesistano edifici sul confine o ad una distanza inferiore a m. 1,50 dallo stesso, può essere consentito imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, ai sensi dell'art. 875 del C.C., ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro), ovvero al fine di evitare la permanenza di frontespizi nudi.

In ogni caso dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a 10,00 m., fatte salve diverse previsioni planivolumetriche di Piani Attuativi.

Per la costruzione su fondi di cui uno o più lati costituiscono delimitazioni tra zone omogenee in cui sono ammesse le costruzioni a confine e zone in cui non sono ammesse, l'edificazione deve essere realizzata alla distanza dai confini fissata per la zona in cui non è ammessa la costruzione a confine, oltre che nel rispetto delle distanze tra le costruzioni, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 20.

Per distanza dai confini si intende, oltre che la distanza reale dal limite di proprietà, anche quella virtuale, determinata da apposita convenzione tra confinanti, purché vengano rispettate tra gli edifici le distanze prescritte dalle norme di zona.

Le costruzioni totalmente interrato non si computano ai fini della distanza dai confini con la proprietà di terzi.

Ove consentito dalle norme di zona, è ammesso il soprizzo di edifici esistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere, purché nel rispetto

della distanza minima tra gli edifici e delle norme del Codice Civile, ovvero con convenzione tra i confinanti.

### **6.3 Arretramento tra gli edifici**

E' la distanza tra le fronti, finestrate e non, di due edifici, con esclusione di balconi aperti e sporgenze di normali aggetti, come specificato ai precedenti articoli 2.9 e 6.1.

Per gli ambiti storici valgono le disposizioni delle specifiche norme di zona.

Per i nuovi edifici ricadenti in comparti diversi da quelli storici è prescritta la distanza tra le pareti finestrate di questi e le pareti finestrate di edifici circostanti pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 m.

La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata dell'arretramento dal confine stradale imposto all'edificazione, come specificato al precedente art. 6.1.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, dette distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza dello stesso.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di previsioni planivolumetriche contenute in piani attuativi.

Nel caso in cui il fabbricato abbia forma articolata, così che vengano a formarsi delle rientranze, tra le pareti di queste

debbono essere rispettate le distanze minime sopra precisate ove la profondità della rientranza sia superiore a 5,00 m.

Per i fabbricati accessori valgono le disposizioni del successivo art. 13.

## **Art. 7 Definizione delle tipologie degli interventi edilizi**

Per la definizione delle tipologie degli interventi edilizi si fa riferimento all'art. 27 della L.R. 12/2005 e all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, con le integrazioni contenute nel Regolamento edilizio e nell'allegato " A " alla delibera G.R. 25.9.1998 n° 6/38573.

## **Art. 8 Tipologie edilizie**

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- a) Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- b) Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- c) Edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione delle aree di pertinenza in proprietà distinte.
- d) Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 m. e che racchiudano spazi formanti cortili.

## **Art. 9**      **Destinazione d'uso**

Il P.G.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili (principali e complementari) e non ammissibili nelle singole zone omogenee.

Non sono ammesse funzioni d'uso appartenenti a categorie diverse da quelle indicate, incompatibili con il contesto urbanistico ed edilizio della zona omogenea, caratterizzato dalla destinazione prevalente, dall'assetto viabile, dai caratteri architettonici ed ambientali.

In particolare, nelle zone destinate alle funzioni residenziali non sono ammesse nuove attività produttive, le attività commerciali di grande distribuzione, gli allevamenti di animali, le discoteche e simili.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati dovrà essere chiaramente indicata nei progetti per gli interventi edilizi e dovrà essere conforme alle prescrizioni vigenti.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata alla licenza d'uso, come previsto dalle norme vigenti in materia ed, in particolare, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento edilizio.

I mutamenti comportano una variazione del fabbisogno di standard quando la modifica avviene tra le funzioni residenziali, produttive (o ad esse assimilabili) e commerciali o direzionali, anche nel caso in cui il mutamento di destinazione avvenga senza opere edilizie. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, come espresso nel capoverso precedente, di conseguenza, sarà d'obbligo realizzare o monetizzare la differenza di standard richiesti dall'ambito di origine a quello di nuova destinazione.

## **Art. 10 Urbanizzazione primaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

Esse sono definite specificatamente dalle vigenti leggi e rientrano nella seguente elencazione:

- a) sedi viarie;
- b) spazi di sosta e di parcheggio al servizio degli edifici;
- c) rete di fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete dell'energia elettrica e relative cabine contatori e di trasformazione;
- f) rete del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) rete telefonica;
- i) spazi di verde attrezzato;
- l) attrezzature cimiteriali.

## **Art. 11 Urbanizzazione secondaria**

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme dei servizi, aree, opere ed attrezzature tecnologiche previste dalle vigenti leggi ed in particolare:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.
- g) parcheggi di interesse pubblico

Rientrano tra le opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi di cui alla ex L.R. 9.5.1992 n° 20 e alla vigente L.R. 12/2005 e s.m.i..

## **Art. 12 Strade private ed accessi carrai**

La realizzazione di nuove strade private o la modifica di quelle esistenti è subordinata al rilascio di apposito atto autorizzativo, in conformità alle previsioni del Regolamento Edilizio.

Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate e con edificazione in corso, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi urbanizzativi realizzati nella zona. In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

### **12.1 Strade private**

La realizzazione di nuove strade private o la modifica di quelle esistenti è subordinata al rilascio di apposito atto amministrativo, in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Per le strade private esistenti, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio già realizzate o con edificazione in corso, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi urbanizzativi realizzati nella zona. In difetto di accordo, il Comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità volumetrica per ciascuna delle proprietà interessate.

## **12.2 Accessi e passi carrabili**

L'accesso dagli spazi pubblici agli spazi privati è consentito in conformità alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, oltre che del Nuovo Codice della Strada D.P.R. n° 495/1992 e relativo Regolamento di attuazione.

L'Amministrazione comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

## **Art. 13 Costruzioni accessorie**

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale, quali: box per auto, piccoli ripostigli connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Oltre a quanto individuato nel progetto-norma disponibile in Comune, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a) essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 10,00 m. da pareti finestrate;
- b) essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi;
- c) non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccatto del marciapiede o dal livello del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura o dell'imposta della copertura. La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza al colmo non superiore a 3,00 m.
- d) avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto;

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

e) verificare l'indice di densità edilizia o di sfruttamento prescritto per la zona, salvo quanto di seguito specificato.

Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purché rispettino il requisito della distanza da pareti finestrate ed abbiano altezza massima del fronte a confine non superiore a 2,50 m. ed uno sviluppo lungo il confine non superiore a 6,00 m.. Sviluppi maggiori saranno consentiti esclusivamente attraverso convenzioni tra confinanti. Nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima di cui al punto c) precedente si intende misurata dalla quota inferiore.

Sono escluse dal calcolo del volume e della superficie coperta le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali.

La disposizione di cui al precedente comma si applica anche nelle zone agricole (quali Area agricola di pianura e Area agricola di versante mentre, sono escluse, all'interno dell'ambito del Parco agricolo) per la realizzazione di autorimesse di pertinenza degli edifici residenziali esistenti, che ne sono sprovvisti o la cui dotazione è inferiore al limite sopra indicato, a condizione che i relativi fabbricati siano collocati in prossimità della costruzione principale di cui sono pertinenza.

Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annesse, per il rispetto della dotazione di legge.

Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante. Inoltre, dovranno essere accumulate da un unico disegno architettonico e da un'unica colorazione (grigia oppure noce scuro) come individuato nel progetto-norma di riferimento disponibile presso gli uffici comunali.

Nelle norme che seguiranno e che interessano la trasformazione dei singoli comparti, sono indicati puntualmente gli ambiti in cui sarà possibile realizzare tali costruzioni.

## **Art. 14** Recinzioni e muri di contenimento

### **14.1** Recinzioni

Tutte le recinzioni, siano esse sui confini privati o verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono avere altezza non superiore a 2,00 m., costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 1,00 m., misurata dalla quota naturale del terreno, sui confini verso la proprietà privata, e dalla quota di marciapiede (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 5% dell'intero sviluppo della recinzione, purchè non su tratti prospettanti verso spazi pubblici e relativi risvolti per almeno 10 mt.

I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione come previsto dal Regolamento Edilizio e Codice della Strada; i cancelli pedonali potranno essere allineati con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo: negli altri casi dovranno essere arretrati di almeno 1,00 m.; non saranno ammesse pensiline di copertura.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata e le aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso in

cui i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero necessarie per esigenze viabilistiche.

Le recinzioni devono essere costruite con materiali e tipologie tradizionali, decorose ed in armonia con l'ambiente in cui si inseriscono. Inoltre, dovranno essere accumulate da un unico disegno architettonico e da un'unica colorazione (grigio scuro oppure noce scuro, se di legno) come individuato nel progetto-norma di riferimento disponibile presso gli uffici comunali.

Nelle norme che seguiranno e che interessano la trasformazione dei singoli comparti, sono indicati puntualmente gli ambiti in cui sarà possibile realizzare le recinzioni.

La distanza delle recinzioni dal confine stradale deve in ogni caso essere conforme alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

## **14.2 Muri di contenimento**

E' ammessa la realizzazione di muri di contenimento quando si renda necessaria, nel caso di particolare conformazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione comunale può imporre prescrizioni particolari che, non compromettendo il livello di sicurezza statica del pendio, garantiscano una miglior tutela delle caratteristiche ambientali; a tale scopo essa ha inoltre la facoltà di imporre l'uso dei materiali specifici per le parti a vista, quali pietre naturali, ecc. e di richiedere la piantumazione di verde vivo al fine di coprire le pareti nude.

L'altezza massima che possono raggiungere i muri di contenimento è pari ad 1,50 m, misurata nel punto dove si verifica

il maggior dislivello tra la copertina del muro ed il terreno originario o sistemato come espresso all'art. 3 lettera a).

Altezze maggiori saranno concesse in deroga per evidenti necessità date da dislivelli elevati o la messa in sicurezza dei versanti, sentito il parere della commissione edilizia e paesistica.

La realizzazione dei muri di contenimento è comunque subordinata alla necessità di sistemare e mediare dislivelli del terreno esistenti. Non sarà concessa la realizzazione di alcun muro di contenimento dove il terreno non presenta particolari pendii o non si verifichino dislivelli tali da necessitare la costruzione di tali opere. A tale scopo la realizzazione di muri di contenimento sarà sempre subordinata al parere della commissione paesistica ed edilizia del Comune.

In ogni caso, e per qualsiasi realizzazione di muri di contenimento, è d'obbligo l'utilizzo di pietra locale e di nessun altro tipo di materiale.

Per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione dei muri esistenti, in modo particolare all'interno del territorio di versante, caratterizzato dalla presenza dei terrazzamenti (ai quali è attribuita un'elevata valenza ambientale e paesaggistica), si prescrive il totale rispetto delle caratteristiche architettoniche e materiche esistenti.

La manutenzione delle murature di contenimento dei terrazzamenti esistenti dovrà pertanto essere realizzata con materiali e tecniche costruttive congrue all'integrazione delle parti deteriorate o mancanti con le murature preesistenti.

L'integrazione dovrà considerare l'eventuale stabilità della muratura o delle fondazioni sottostanti, andando a sostituire le parti staticamente compromesse, sulle quali impostare il nuovo elevato.

Risulta obbligatorio l'utilizzo di pietra locale (recuperando dove possibile le pietre della muratura preesistente o degradata) non

lavorata ed eventualmente rifinita "a spacco" con pezzature variabili.

La muratura dovrà infine essere realizzata a secco sfalzando i giunti tra i singoli corsi, dando inclinazione tale da garantire una scarpa analoga alla muratura contigua e disponendo gli elementi di riempimento interni al fine di garantire un corretto drenaggio.

## **Art. 15** Decoro dell'ambiente urbano

Gli edifici esistenti e le rispettive aree di pertinenza vanno mantenute nelle condizioni di decoro richiesto dall'ambiente urbano, a cura e spese del proprietario.

E' facoltà dell'Amministrazione comunale, con propria ordinanza, prescrivere che vengano attuati i provvedimenti atti a migliorare il decoro urbano, in relazione a :

- a) Demolizioni di superfetazioni, baracche, costruzioni precarie, rustici, tettoie, box isolati, recinzioni, pavimentazioni, salvo determinazione di equo indennizzo, ove le predette opere risultino legittimamente realizzate;
- b) Sistemazione di frontespizi nudi;
- c) Rimozione di arredi urbani mal tenuti o abbandonati;
- d) ripristino di intonaci, tinteggiature, infissi, manti di copertura, canali di gronda, pluviali, cornici ed altri elementi architettonici esterni;
- e) Rimozione di depositi di materiale all'aperto;
- f) Formazione di aree verdi piantumate a schermatura di pareti o porzioni di edifici che risultino antiestetici;
- g) Sistemazione del terreno;
- h) Rimozione di letamaie, immondezze, ecc.

Gli oggetti od elementi di arredo urbano e la segnaletica in genere sono finalizzati a rendere razionale lo spazio pubblico urbano e devono tener conto dell'esigenza di tutelare e migliorare la qualità dell'ambiente; dovrà essere evitata la eccessiva caratterizzazione

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

commerciale-terziaria di edifici, manufatti, insegne, arredi e cromatismi, in contrasto con il contesto urbano e ambientale in cui si inseriscono. Meglio gli oggetti o gli elementi di cui al presente articolo dovranno rispondere ad un progetto unitario per l'intero Paese. Allo scopo sarà realizzato un abaco progettuale reperibile presso gli uffici comunali. Per ogni nuova installazione di cui al presente articolo sarà d'obbligo richiedere il parere della Commissione Paesistica del Comune.

E' prescritta la tutela dei manufatti di valore e significato storico, artistico, culturale e ambientale, quali acciottolati di piazze, strade o percorsi, murature in pietra, che contrassegnano l'ambiente e sono testimoni superstiti di una tradizione locale.

Per quanto sopra si fa inoltre rinvio alla disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio e Regolamento di Igiene.

Nel caso di porzioni di edifici, esposti alla vista dai luoghi pubblici, con situazioni di degrado e deturpamento dell'ambiente urbano, è facoltà dell'Amministrazione comunale di imporre ai proprietari l'attuazione degli interventi necessari per la eliminazione di tali situazioni, a tutela del decoro urbano; nei casi di inerzia da parte di questi, gli interventi potranno essere attuati d'ufficio con gli oneri posti a carico della proprietà interessata, ai sensi di legge.

## **Art. 16 Tutela e sviluppo del patrimonio arboreo**

Le aree alberate presenti nel territorio comunale devono essere tutelate al fine della conservazione e sviluppo dei valori naturali, ambientali ed ecologici.

A tale scopo, è vietato l'abbattimento degli alberi di alto fusto, salvo il normale avvicendamento delle alberature stesse, previa autorizzazione del Comune.

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

E' prescritta la sistemazione a verde delle aree di pertinenza delle costruzioni, con la collocazione a dimora di alberature costituite da essenze tipiche della vegetazione locale, nella misura indicata dalle norme delle singole zone.

Numero, quantità, dimensioni e caratteristiche delle alberature dovranno essere indicati nei progetti di intervento.

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti dovranno essere studiati in modo tale da rispettare le essenze esistenti, le quali dovranno essere chiaramente indicate nei disegni e documentate con fotografie.

Lungo le recinzioni dovrà essere preferibilmente accostata una siepe di essenze locali o tradizionali.

Il progetto dell'impianto arboreo dovrà essere esplicitato negli elaborati a corredo dei progetti dell'intervento edilizio e la piantumazione dell'area dovrà avvenire prima del rilascio della licenza d'uso dei fabbricati.

E' vietato modificare l'andamento naturale del terreno se non nei casi in cui si rende necessario il livellamento dello stesso e nei casi connessi agli interventi edificatori, nei limiti specificati al precedente art. 3.

Per le aree boscate si applicano le specifiche norme vigenti ed i contenuti del Piano Forestale Regionale.

## **Art. 17 Immobili sottoposti a vincolo paesistico, ambientale, idrogeologico**

Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico – ambientale, ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004 e

1^ variante al PGT · Piano di Governo del Territorio · **COMUNE DI TRAONA**  
**P.d.R. - Norme Tecniche d'Attuazione**

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

idrogeologica ai sensi del R.D. n° 3267/1923, sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme suddette.

## **TITOLO II**

# **ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 18 Attuazione del Piano di Governo del Territorio**

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante:

#### **18.1 Strumento urbanistico attuativo**

Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni;

Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 e successive modificazioni;

Piano di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n° 1150, art. 28;

Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui agli artt. 26 e 27 della legge 22.10.1971 n° 865 e successive modificazioni;

Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di cui all'art. 28 legge 5.8.1978 n° 457;

Programma integrato di intervento (P.I.I.) di cui alla legge 17.2.1992 n° 179 e L.R. 11.03.2005 n° 12;

#### **18.2 Intervento diretto**

- Permesso di costruire (P.C.);
- Permesso di costruire convenzionato (P.C.C.)
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.);
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)

Per la disciplina dei suddetti interventi si fa riferimento alle specifiche leggi vigenti in materia, alle disposizioni di cui al presente Piano delle Regole, nonché al Regolamento edilizio.

### **18.3 Piani Attuativi (P.A.)**

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate nella tavola del presente Piano delle Regole.

Nelle zone dove è obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso, con la procedura di cui alla L.R. 11.03.2005 n° 12.

Qualora nell'ambito del Piano Attuativo relativo a zone di completamento ed espansione vengano a ricadere edifici preesistenti all'obbligo del P.A., dei quali è prevista la conferma, gli stessi vengono stralciati con la rispettiva area di pertinenza dall'obbligo di aderire al Piano stesso ed ai relativi impegni ed oneri.

Per tali edifici sono possibili gli interventi ammessi dalle norme della relativa zona omogenea.

La dotazione minima di aree standard da localizzare all'interno del Piano Attuativo è indicata nelle relative schede del Documento di Piano – Relazione illustrativa delle Tavole delle Previsioni di Piano – Allegato 1 e Allegato 2.

Al Piano Attuativo compete la realizzazione della viabilità di P.G.T all'interno o in adiacenza all'ambito di P.A., ovvero quella di collegamento dell'ambito di Piano alla viabilità esistente.

Ai Piani Attuativi vigenti è possibile apportare varianti nel rispetto dei parametri edilizi – urbanistici previsti per la relativa zona omogenea, secondo le procedure di legge.

Alla scadenza dei Piani Attuativi, per gli interventi ancora da attuare, si applicano i parametri di edificazione previsti dagli stessi Piani Attuativi, comunque in conformità ai parametri edificatori di zona; occorre procedere all'approvazione di un nuovo Piano Attuativo qualora le opere di urbanizzazione non risultino realizzate e gli standard previsti dal Piano scaduto non siano stati ceduti o asserviti all'uso pubblico, come previsto dalla relativa convenzione.

## **18.4 Piani di Lottizzazione (P.L.)**

I Piani di Lottizzazione sono Piani Attuativi che si pongono essenzialmente quali strumenti di riorganizzazione di un'area sotto il profilo urbanistico: a tale scopo le proposte planivolumetriche dovranno tendere ad accorpate i volumi da edificare in modo razionale ed a curare il loro inserimento nel contesto ambientale ed urbano.

Essi devono rispettare le destinazioni di zona, nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dal presente Piano delle Regole e dalle relative schede del Documento di Piano – Relazione illustrativa delle Tavole delle Previsioni di Piano – Allegato 1 e Allegato 2.

L'autorizzazione alla lottizzazione è subordinata, in base alla legge 6.8.1967 n° 765, alla stipula di una convenzione tra il Comune e i lottizzanti, conformemente a quanto previsto dall'art. 8 di detta legge e dalla L.R. 12 /2005

## **18.5 Accordi di programma**

Per la definizione e l'attuazione di opere, interventi o programmi di intervento che richiedano, per la loro realizzazione, l'azione integrata e coordinata di enti locali, amministrazioni, soggetti pubblici e società a partecipazione pubblica che gestiscono pubblici servizi, possono essere promossi gli accordi di programma previsti dalla L.R. 15.5.1993 n° 14.

## **TITOLO III**

# **SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI OMOGENEI**

### **Art. 19**    **Ambiti Territoriali Omogenei**

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla Legge 17.8.1942, n° 1150 e dalla L.R. 11.03.2005 n° 12, con successive modifiche ed integrazioni, è suddiviso, conformemente al D.M. 2.4.1968, in zone territoriali omogenee, funzionali alla loro specifiche destinazioni.

L'edificazione può avvenire solo nelle zone che lo consentono e con l'osservanza delle prescrizioni relative a ciascun ambito, oltre che nel rispetto delle altre norme contenute nel presente Piano delle Regole.

La suddivisione in ambiti omogenei è la seguente.

- T.S.C. – a – Zona C.S.M. – Centro Storico Monumentale Consolidato;
- T.S.C. – b – Zona V.N. – Vecchi Nuclei ed Edifici di Valore Storico e Ambientale;
- T.R.C. – Tessuto Residenziale Consolidato;
- T.R.C.R. – Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Realizzazione;
- T.A.C. – Tessuto Artigianale Consolidato;
- T.S.D.C. – Tessuto Consolidato Commerciale-Direzionale;
- A.C.R. – Ambiti di Completamento Residenziale;
- P.L.R.A. – Piani di Lottizzazione Residenziali già Approvati, in corso di esecuzione
- P.A.C.D.A. – Piani Attuativi Commerciali/Direzionali già Approvati, in corso di esecuzione;

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

- P.A.A.A. – Piani Attuativi Artigianali già approvati, in corso di esecuzione;
- A.T.R. – Ambiti di Trasformazione Residenziale;
- A.T.A. – Ambiti di Trasformazione Artigianale;
- A.S.P. – Aree Deputate a Servizi Pubblici
- Parcheggi: esistenti (P.es.) ed in progetto (P.pr);
- V.P.V. – Verde Privato Vincolato;
- C.G.E. – Campi da Gioco Esistenti;
- P.g.e. / N.p.u. – Parchi gioco esistenti / Nuovi parchetti urbani;
- A.V.R. – Aree da Valorizzare, Riquilificare e/o Mitigare;
- A.C.A. – Aree da convertire all'agricoltura;
- A.A.P. – Area Agricola di Pianura;
- P.A. – Parco Agricolo;
- A.A.V. – Area Agricola di Versante;
- C.B. – Comparto Boschivo;
- P.N. – Praterie Naturali di alta quota;
- A.D. – Accumuli Detritici e affioramenti litoidi.

## **Art. 20 Aree appartenenti a diverse zone omogenee**

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale,

se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse.

## **Art. 21** Prevalenza in caso di contrasto

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.G.T. e le disposizioni della presente normativa del Piano delle Regole, ha prevalenza quest'ultima.

In caso di contrasto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici di P.G.T. e lo stato di fatto reale (verificato con specifica perizia asseverata) ha prevalenza quest'ultimo se non comporta modifiche alle destinazioni di zona del P.G.T. stesso.

## **Art. 22** Disposizioni generali

In tutti i comparti dovranno essere previste modalità costruttive volte al risparmio energetico ed alla massima sostenibilità ambientale dei fabbricati.

Ove possibile (soprattutto negli ambiti in cui sorgeranno nuovi edifici), pertanto, si dovrà pensare:

- al recupero delle acque meteoriche ai fini di approvvigionamento d'acqua non potabile per l'irrigazione di giardini e l'alimentazione delle vasche di accumulo dei sanitari;
- alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico, micro fotovoltaico) per la potenza di almeno un 1 Kw;
- all'utilizzo di materiali eco-sostenibili;
- all'installazione di una ventilazione meccanica confortevole;
- alla realizzazione di tetti verdi nel caso di coperture piane per ridurre gli effetti ambientali dovuti all'insolazione delle superfici;

- ad un orientamento degli edifici che permetta di fruire della luce naturale, ma che limiti l'irraggiamento diretto;
- alla produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale.

## **Art. 23 T.S.C. - Tessuti Storici Consolidati**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Bisogna distinguere il Centro Storico principale, centro del paese che mostra grande valore ambientale-storico-culturale, dal centro storico dei vecchi nuclei sparsi nella parte semialta del paese ed in quota dove è soprattutto il valore ambientale a prevalere sugli altri valori.

Il recupero del centro storico principale dovrà essere più filologico e attento a non cancellare i caratteri architettonici veri. Occorrerà "mantenere" il più possibile, evitare aggiunte, cancellare superfetazioni. Occorrerà procedere nel recupero con un'attenzione ai materiali da impiegare, recuperando e riutilizzando il più possibile i materiali originari.

Nei centri storici minori, quelli così chiamati ma non per sminuirne il valore, si potranno avere maggiori libertà nelle operazioni di recupero a condizione che lo si faccia seguendo le indicazioni di un progetto complessivo al servizio di un nuovo progetto di turismo diffuso.

Si potranno, pertanto individuare anche possibilità premiali nell'aggiungere, rifare, volumi di servizio al fabbricato (scale-portici-balconi-bagni- verande e magari anche piccole percentuali volumetriche per ricavare e migliorare l'ospitalità ecc.)

Naturalmente, anche qui, occorrerà rispettare i materiali originali per effettuare recuperi corretti, cancellare le superfetazioni, ecc.

In entrambi i centri storici saranno ammissibili tutte le destinazioni residenziali, commerciali, dell'ospitalità, del terziario ed agricole

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

(per quanto concerne la somministrazione, la ricettività e la vendita dei prodotti della terra). Saranno escluse le sole destinazioni legate alle attività secondarie (in particolare artigianali, industriali) e le attività agricole per quanto concerne gli spazi di ricovero degli animali e dei macchinari utili alla coltura dei fondi.

Naturalmente, non essendo opportuno aggiungere volumi negli interventi programmati per il Centro Storico principale (il centro del Paese) è impossibile godere di incentivi edilizi legati all'utilizzo di fonti energetiche sostenibili ed al risparmio energetico degli edifici. Da questo punto di vista sarà attuata una riduzione o un annullamento degli oneri (in quanto, in quest'ambito, tutti i servizi sono già presenti) e sarà pensata anche una riduzione del contributo sul costo di costruzione.

Importante anche la classificazione puntuale degli edifici presenti nel Centro Storico principale (che individueremo con la sigla C.S.M.) con indicazioni diversificate a secondo del corpo edilizio su cui si intende intervenire ed a seconda del tipo di intervento che si intende effettuare: di recupero, di restauro ed in relazione al valore architettonico dell'edificio. Le norme saranno molto dettagliate e si dovrà chiedere, a chi interviene, la presentazione, contemporanea al progetto, di documenti giustificativi sui gradi di intervento.

Sarà richiesta una progettazione accompagnata da strumenti e convenzioni molto dettagliate, prevedendo una prima fase di analisi in cui si "fotografa" e si "scava" nella storia dell'edificio ed una seconda in cui, esecutivamente, si progetta (dopo aver promosso un serrato "confronto" con la Commissione Paesistica Comunale) l'intervento e redigendo un atto di convenzione con cui l'Amministrazione pubblica detta le condizioni reputate interessanti per il progetto proposto. In questo modo l'A.C. potrà svolgere un controllo più attento sull'intervento.

Naturalmente per i recuperi effettuabili nelle frazioni antiche della parte bassa del Paese e per quelli in quota, dove gli edifici hanno assunto un importante valore ambientale, la normativa sarà meno rigida e permetterà anche eventuali piccoli ampliamenti con la possibilità di aggiungere servizi mancanti all'edificio esistente, come scale o servizi igienici.

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

Sarà anche possibile aggiungere volumi in percentuale al volume esistente ed anche alla destinazione per la quale si intende recuperare l'edificio.

Meglio sarebbe se la richiesta di aumento volumetrico fosse legata ad un progetto di recupero per realizzare ospitalità turistica nuova (agri-turismo-studio turismo-lavoro turismo-slow turismo-ambientale). Inoltre, l'intervento dovrà essere strategico per la realizzazione di una politica di sviluppo sostenibile dal punto di vista ambientale ed economico (secondo una precisa valutazione dell'A.C.) oppure andrà verificata la coerenza dell'intervento stesso con un progetto che l'A.C. ha già elaborato e proposto ai suoi amministrati ed ai proprietari dei fabbricati esistenti nel territorio comunale.

Comunque per tutti gli edifici presenti nel C.S.M., ed anche, per gli edifici inseriti nei vecchi nuclei V.N., e negli agglomerati di antica formazione, che, un tempo erano adibiti all'attività agricola e che avevano una destinazione mista (residenza con volume destinato all'agricoltura), il recupero sarà legato al rispetto ed all'impiego di tecnologie e materiali confacenti con le tecniche usate per la loro costruzione originaria (anche per quanto riguarda gli eventuali ampliamenti).

Anche in questo caso potranno essere decise agevolazioni fiscali (riduzione o azzeramento degli oneri di urbanizzazione se v'è cambio di destinazione e del contributo sul costo di costruzione). Questo, soprattutto, nel caso in cui il recupero rispondesse ad un progetto di riutilizzo destinato all'innovazione nel campo di un progetto di ospitalità turistica nuova ed anche per iniziative comunque legate ad un turismo alternativo di fondovalle, pensato per il terziere inferiore della Valtellina (vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano).

### **Norme di tutela archeologica**

Ai fini della tutela archeologica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, nell'ambito del territorio comunale, all'interno degli ambiti dei Nuclei di antica formazione (zone T.S.C., articoli 24 e 25 del presente documento) e soprattutto in prossimità di chiese ed edifici

storici isolati, anche esterni ai Nuclei di antica formazione, si prescrive che, qualora gli interventi edilizi di qualunque genere comportino opere di scavo a qualsiasi profondità, si faccia eseguire una valutazione del rischio archeologico in sede di progetto preliminare, anche nel caso di lavori privati, come già previsto nel PTCP della Provincia di Sondrio che è in vigore a far tempo dalla sua pubblicazione, avvenuta sul BURL serie inserzioni e concorsi n. 14, del 7.04.2010.

## **Art. 24 T.S.C.- a - Zona C.S.M. - Centro Storico Monumentale Consolidato**

### **Individuazione**

Queste zone comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani compatti, di antica formazione, con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante.

Il P.G.T. persegue la salvaguardia dell'aspetto architettonico, ambientale e funzionale, nonché dei valori storici, artistici e culturali presenti.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi del D.P.R. 380/2001.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona del T.S.C.-a - Centro Storico Monumentale sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori;
- funzioni complementari: uffici, agenzie bancarie, laboratori dediti alla ricerca ed allo sviluppo (area del terziario avanzato), esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, 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 e il posteggio di macchine agricole di grandi dimensioni).

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.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 30% (oppure con limite maggiore se sostenute da un progetto condiviso e convenzionato) della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero piano terreno a detta funzione.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto oppure è ammessa la sua monetizzazione.

L'introduzione di nuove attività commerciali è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e la destinazione principale a residenza della zona, nonché con la dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture.

Nella zona C.S.M. non è previsto l'insediamento di nessuna installazione provvisoria (baracca) o recinzione.

### **Edificazione - Modalità di intervento (vedi tavole C02 e C03 del PdR)**

Nelle zone sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001. Più in particolare,

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

considerando che il tessuto storico è costituito da una certa eterogeneità di fabbricati (data dagli interventi che si sono stratificati nel tempo), appare indispensabile andare a suggerire modalità d'intervento puntuali, relazionate allo "stato dell'arte" del tessuto in questione. In particolare, si andranno a definire specifiche modalità d'azione, relazionate al valore storico degli edifici ed al loro stato di conservazione. Per questo motivo, di seguito, verranno elencate le diverse categorie in cui si è pensato di catalogare il tessuto urbano, andando ad individuare specifiche norme operative per gli interventi edilizi che sarà possibile concretizzare.

- **Edifici di particolare interesse storico, architettonico, culturale ed artistico:**

Come espresso nella parte analitica del P.G.T., fanno parte della presente categoria tutti gli edifici che, oltre ad assumere un interesse dal punto di vista storico ed architettonico, possono assumere un carattere artistico di grossa valenza (vedi Documento di Piano, Analisi del Territorio-Edificato-Tipologie Edilizie).

Considerando, di conseguenza, l'importanza dei fabbricati in questione dal punto di vista culturale e paesistico, gli interventi concessi sono:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

Per gli edifici facenti parte della presente categoria (che presentano caratteristiche storiche, artistiche ed architettoniche pregevoli), gli interventi di cui alle lettera a) dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla colorazione

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

delle facciate (che dovrà essere conforme a quella d'origine o presunta tale), alla conservazione degli stilemi e della forma originaria dell'edificio. In aggiunta, i materiali utilizzati per gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quelli originari.

Il progetto dovrà essere corredato da apposita documentazione storica, che tracci l'evoluzione nel tempo del fabbricato stesso (dalla nascita al suo stato attuale). Inoltre, sarà d'obbligo sottoporre il progetto ad esame paesistico, così come previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per gli edifici che risultano essere sottoposti a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio (legge 42/2004), ovviamente, prima di procedere all'approvazione di qualsiasi intervento, sarà d'obbligo richiedere il nulla osta alla Soprintendenza stessa.

- **Edifici di particolare interesse storico ed architettonico:**

Per edifici di interesse storico ed architettonico si intendono tutti quei fabbricati che non presentano particolari peculiarità e valenze dal punto di vista prettamente artistico. Hanno, comunque, una certa importanza dal punto di vista storico ed architettonico in quanto sono archetipici nel rappresentare le abitazioni di un tempo (vedi Documento di Piano, Analisi del Territorio-Edificato-Tipologie Edilizie).

In funzione della loro ubicazione (all'interno del Centro Storico Monumentale) e della loro valenza storica ed architettonica gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia, senza la possibilità di demolizione e ricostruzione;

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

Per gli edifici facenti parte della presente categoria (che presentano caratteristiche storiche ed architettoniche pregevoli), gli interventi di cui alle lettere a) e b) dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla colorazione delle facciate (che dovrà essere conforme a quella d'origine o presunta tale), alla conservazione degli stilemi e della forma originaria dell'edificio. In aggiunta, i materiali utilizzati per gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quelli originari.

Sarà d'obbligo sottoporre il progetto ad esame paesistico, così come previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Gli unici interventi esclusi da tale esame riguarderanno opere che non incideranno sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

- **Emergenze urbanistiche**

Le emergenze urbanistiche sono costituite da tutti quei fabbricati che, per i loro caratteri architettonici, non risultano propriamente ben inseriti nel tessuto edilizio in cui si trovano. In particolare, all'interno del tessuto denominato C.S.M. essi sono principalmente costituiti da interventi di ristrutturazione mal eseguiti che, sicuramente, hanno stravolto le loro fogge tipiche ed il loro carattere storico.

In relazione al loro carattere poco qualificante per il contesto in cui risultano essere ubicati, gli interventi consentiti sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;

c) demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici facenti parte della presente categoria (che ricordiamo essere poco qualificanti per il contesto in cui sono inseriti), gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dovranno avvenire prioritariamente in relazione alla possibilità di recuperare i caratteri storici originari del fabbricato (eliminando eventuali superfetazioni, intonaci poco consoni agli edifici, ecc.).

Solo nel caso in cui verrà provata l'impossibilità di recuperare la struttura storica e far riemergere i caratteri originari dei fabbricati, si potrà procedere mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero corpo di fabbrica, nel rispetto della volumetria originaria, senza considerare eventuali sovrastrutture di epoca recente o di carattere provvisorio.

L'intervento, per essere concesso, dovrà essere giudicato dalla commissione paesistica come migliorativo rispetto alle condizioni paesistiche ed ambientali odierne. Gli unici interventi esclusi da tale giudizio riguarderanno opere che non incideranno sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

- **Edifici di realizzazione recente che non presentano particolari peculiarità:**

La presente categoria racchiude, al suo interno, tutti gli edifici che risultano essere di recente realizzazione, anche se frammisti al tessuto storico consolidato. Tali costruzioni, infatti, risalgono, principalmente al passato quarantennio, ed hanno occupato parte degli spazi liberi che, un tempo, probabilmente, erano di pertinenza dei palazzi nobiliari che costituiscono il C.S.M..

Tuttavia, pur avendo "occupato" spazi di indubbio valore storico, il loro aspetto non caratterizza il contesto in cui sono

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

inseriti né in maniera negativa, né in maniera positiva. Si può affermare che la loro presenza non produce particolari impatti.

In relazione a tali caratteristiche tipologiche gli interventi concessi su di essi sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) demolizione e ricostruzione.

Considerando il particolare contesto che li circonda, comunque, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dovranno essere rispettosi del tessuto storico e non andare a peggiorare le condizioni paesistiche presenti. Semmai, sarebbe opportuno che eventuali operazioni edilizie andassero ad aggiungere qualità allo stato dei luoghi. Di conseguenza, sarà necessario corredare i progetti con l'esame paesistico dell'intervento (secondo le modalità previste dal P.T.P.R.), verificando che l'indice numerico che individua la sostenibilità paesistica del progetto sia pari o maggiormente sostenibile rispetto alle condizioni attuali che caratterizzano la zona. Gli unici interventi esclusi da tale esame riguarderanno opere che non incideranno sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

Ad ogni modo, l'intervento, per essere concesso, dovrà essere giudicato dalla Commissione Paesistica come migliorativo rispetto alle condizioni paesistiche ed ambientali odierne. Gli unici interventi esclusi da tale giudizio riguarderanno opere che non incideranno sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

Per tutte le tipologie edilizie individuate in precedenza non saranno concessi aumenti volumetrici, così come meglio specificato successivamente al paragrafo Indici Edificatori.

In tutto il tessuto individuato come C.S.M. non è ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica esterni destinati ad autorimesse. Gli spazi destinati al posteggio privato di autovetture potranno essere reperiti mediante l'utilizzo di spazi esistenti (a piano terreno o interrato), attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche esistenti. L'accesso ai piani interrati dovrà essere realizzato preferibilmente mediante mezzi meccanici, chiamati commercialmente "montauto", o attraverso l'utilizzo di rampe esistenti. La realizzazione di nuove rampe per l'accesso a spazi interrati, dovrà essere giudicata dalla commissione paesistica al fine di valutare l'effettiva compatibilità con il contesto esistente.

### **Modalità d'intervento**

Gli interventi ammessi in queste zone sono subordinati alla seguente disciplina:

- a) sono assoggettate a **permesso di costruire** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b) È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** nei casi definiti dalla L.R. 12/2005 art. 41, comma 2 ed in relazione ad interventi che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma dell'edificio.

### **Indici edificatori**

#### *Densità edilizia*

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente, prive di valori storico-ambientale-artistico.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente.

#### *Altezze*

Per le opere di tipo conservativo e di ristrutturazione edilizia non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per le operazioni di ristrutturazione urbanistica, nonché sostituzione di edifici e nuove costruzioni, l'altezza dell'edificio in progetto non può superare l'altezza degli edifici preesistenti o circostanti.

#### *Distanze*

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o architettonici caratterizzanti la zona.

Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Nessun incentivo legato ad un possibile aumento volumetrico;

Incentivi per il recupero del Contesto legati a sgravi fiscali.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Tessuto Storico Consolidato.

## **Modalità di mitigazione ambientale**

Si prevede la mitigazione di quegli edifici che, ad oggi, appaiono decontestuali ed hanno subito interventi di recupero poco rispettosi della loro natura (come individuati nella tavola degli Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione delle Previsioni di Piano del Documento di Piano).

Per ogni intervento di recupero o ristrutturazione sugli edifici che presentano problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale, conseguentemente, si prevede una mitigazione degli impatti ed uno studio puntuale sul progetto, che sarà sottoposto alla Commissione Paesistica Comunale.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Tessuto Storico Consolidato.

## **Art. 25 T.S.C.- b - Zona V.N. - Vecchi Nuclei ed Edifici di Valore Storico e Ambientale**

### **Descrizione**

Fanno parte della presente zona le porzioni di territorio interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione con carattere storico e di pregio ambientale, nonché le aree circostanti che, per tali caratteristiche, ne sono parte integrante. In aggiunta, la Zona V.N. considera alcuni fabbricati rurali che punteggiano il territorio e presentano una serie di valori storici ed ambientali di pregio.

Queste zone si distinguono dalle C.S.M. in quanto non hanno pregio monumentale ma rappresentano un'importante testimonianza degli antichi usi contadini. Vi sono anche episodi, molto limitati nelle dimensioni, che, in alcuni casi, possono essere rappresentati anche da un solo fabbricato.

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

Il P.G.T. persegue la salvaguardia dell'aspetto architettonico, ambientale e funzionale, nonché dei valori storici, artistici e culturali presenti.

Dette zone sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico ai sensi del D.P.R. 380/2001.

All'interno della zona V.N. non si prevede l'insediamento di nuove installazioni provvisorie (baracche) di alcun genere. In aggiunta si ritiene di uniformare quelle presenti ad un preciso canone estetico, ad un progetto tipo proposto dal Comune, che dovrà essere utilizzato da tutti i proprietari per poter continuare a possedere un'installazione provvisoria che, ad oggi, risulta essere del tutto abusiva.

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

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona V.N. sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori;
- funzioni complementari: uffici, agenzie bancarie, laboratori dediti alla ricerca e allo sviluppo (area del terziario avanzato) esercizi commerciali di vicinato, bar, ristoranti, alberghi, 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.

La destinazione a funzioni complementari è ammessa nel limite massimo del 30% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di destinare l'intero edificio a detta funzione dopo accertata rispondenza dell'intervento proposto ad un progetto condiviso dall'Amministrazione Comunale e contenuto nel Documento di Piano.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi ed accessori in funzioni residenziali, dovrà essere garantita la dotazione di autorimesse per il ricovero delle autovetture, nella misura di almeno un posto auto per ogni unità abitativa; in caso di dimostrata impossibilità ad attuare quanto sopra, la dotazione di posti auto potrà essere reperita all'esterno dell'area di pertinenza del fabbricato suddetto, o monetizzandone la mancanza.

L'introduzione di nuove attività commerciali è subordinata alla verifica di compatibilità con l'assetto della viabilità e la destinazione principale a residenza della zona, nonché con la dotazione di spazi per il parcheggio delle autovetture.

### **Edificazione - Modalità di intervento (vedi tavole C02 e C03 del PdR)**

Nelle zone V.N. sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui al D.P.R. 380/2001. Più in particolare, anche in questo caso, considerando che il tessuto storico è costituito da una certa eterogeneità di fabbricati (data dagli interventi che si sono stratificati nel tempo), appare indispensabile andare a suggerire modalità d'intervento puntuali, relazionate allo "stato dell'arte" del tessuto in questione. In particolare, si andranno a definire specifiche modalità d'azione, relazionate al valore storico degli edifici ed al loro stato di

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

conservazione. Per questo motivo, di seguito, verranno elencate le diverse categorie in cui si è pensato di catalogare il tessuto urbano, andando ad individuare specifiche norme operative per gli interventi edilizi che sarà possibile concretizzare.

- **Edifici di particolare interesse storico, architettonico, culturale ed artistico:**

Come espresso nella parte analitica del P.G.T., fanno parte della presente categoria tutti gli edifici che, oltre ad assumere un interesse dal punto di vista storico ed architettonico, possono assumere un carattere artistico di grossa valenza (vedi Documento di Piano, Analisi del Territorio-Edificato-Tipologie Edilizie).

Considerando, di conseguenza, l'importanza dei fabbricati in questione dal punto di vista culturale e paesistico, gli interventi concessi sono:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

Per gli edifici facenti parte della presente categoria (che presentano caratteristiche storiche, artistiche ed architettoniche pregevoli), gli interventi di cui alla lettera a) dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona. Particolare attenzione dovrà essere prestata alla colorazione delle facciate (che dovrà essere conforme a quella d'origine o presunta tale), alla conservazione degli stilemi e della forma originaria dell'edificio. In aggiunta, i materiali utilizzati per gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quelli originari.

Per questa tipologia di edifici; potrà essere autorizzato un aumento volumetrico non superiore a 15 mc, utilizzabili

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

esclusivamente per gli ampliamenti necessari ad un adeguamento igienico-sanitario del fabbricato purché non comporti uno stravolgimento dei caratteri dell' edificio, i quali dovranno essere rispettati sotto ogni punto di vista.

Il progetto dovrà essere corredato da apposita documentazione storica, che tracci l'evoluzione nel tempo del fabbricato stesso (dalla nascita al suo stato attuale). Inoltre, sarà d'obbligo sottoporre il progetto ad esame paesistico, così come previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Per gli edifici che risultano essere sottoposti a vincolo di tutela da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio (legge 42/2004), ovviamente, prima di procedere all'approvazione di qualsiasi intervento, sarà d'obbligo richiedere il nulla osta alla Soprintendenza stessa.

- **Edifici di particolare interesse storico ed architettonico:**

Per edifici di interesse storico ed architettonico si intendono tutti quei fabbricati che non presentano particolari peculiarità e valenze dal punto di vista prettamente artistico. Hanno, comunque, una certa importanza dal punto di vista storico ed architettonico in quanto sono archetipici nel rappresentare le abitazioni di un tempo (vedi Documento di Piano, Analisi del Territorio-Edificato-Tipologie Edilizie).

In relazione alla loro valenza storica ed architettonica ed alla loro importanza nel rappresentare le tradizioni e gli stili di vita di un tempo, gli interventi ammessi sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) interventi di ampliamento nella misura massima del 30% del volume esistente, compatibili con le caratteristiche storiche del fabbricato e con destinazioni d'uso strategiche per la concretizzazione del Piano di Sviluppo (parte integrante del Documento di Piano);

- c) ristrutturazione edilizia;
- d) demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico.

Per gli edifici facenti parte della Zona V.N. (che, ricordiamo, presentano caratteristiche storiche ed architettoniche pregevoli), detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione, affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici dell'edificio o della zona.

Compatibilmente alla destinazione della zona è possibile aumentare il volume dell'edificio (nella misura massima del 10% del volume esistente e con incremento minimo nel caso di edifici di ridotte dimensioni, pari a 15 mc) per attrezzarlo con i servizi necessari a renderlo abitabile (servizi igienici, scale di collegamento) ma, solo, dopo aver dimostrato l'assoluta impossibilità di recuperare questi volumi di servizio all'interno del volume esistente.

Nelle aree libere non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune in conseguenza di appositi piani attuativi rispondenti ad uno dei progetti individuati nel Documento di Piano.

I materiali da utilizzare dovranno essere compatibili con quelli originari. In particolar modo i balconi ed i serramenti dovranno essere realizzati in legno, la copertura con struttura lignea e manto in pietra (possibilmente ardesia della Val Malenco) e le murature potranno essere costituite solamente da pietra locale (sasso a vista o intonaco a raso pietra).

Sarà d'obbligo sottoporre il progetto ad esame paesistico, così come previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Gli unici interventi esclusi da tale esame riguarderanno opere che non incideranno sugli indici

urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

- **Emergenze urbanistiche:**

Le emergenze urbanistiche sono costituite da tutti quei fabbricati che, per i loro caratteri architettonici, non risultano propriamente ben inseriti nel tessuto edilizio in cui si trovano. In particolare, all'interno del tessuto denominato V.N. essi sono principalmente costituiti da interventi di ristrutturazione mal eseguiti che, sicuramente, hanno stravolto le fogge tipiche ed il carattere storico delle costruzioni originarie.

In relazione al loro carattere poco qualificante per il contesto in cui risultano essere ubicati, gli interventi consentiti sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) interventi di ampliamento nella misura massima del 30% del volume esistente, compatibili con le caratteristiche storiche del contesto e con destinazioni d'uso strategiche per la concretizzazione del Piano di Sviluppo (parte integrante del Documento di Piano);
- c) ristrutturazione edilizia;
- d) demolizione e ricostruzione.

Per gli edifici facenti parte della presente categoria (che ricordiamo essere poco qualificanti per il contesto in cui sono inseriti), gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dovranno avvenire prioritariamente in relazione alla possibilità di recuperare i caratteri storici originari del fabbricato (eliminando eventuali superfetazioni, intonaci poco consoni agli edifici, ecc.).

Solo nel caso in cui verrà provata l'impossibilità di recuperare la struttura storica e far riemergere i caratteri originari dei fabbricati, si potrà procedere mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero corpo di fabbrica, con un aumento massimo del 30% rispetto alla volumetria

originaria, senza considerare eventuali sovrastrutture di epoca recente o di carattere provvisorio.

Compatibilmente alla destinazione della zona è possibile aumentare il volume dell'edificio (nella misura massima del 10% del volume esistente e con incremento minimo nel caso di edifici di ridotte dimensioni, pari a 15 mc) per attrezzarlo con i servizi necessari a renderlo abitabile (servizi igienici, scale di collegamento) ma, solo, dopo aver dimostrato l'assoluta impossibilità di recuperare questi volumi di servizio all'interno del volume esistente.

In caso di recupero dei caratteri storici originari, i materiali da utilizzare dovranno rispondere alle disposizioni di cui alla categoria "Edifici di particolare interesse storico ed architettonico".

L'intervento, per essere concesso, dovrà essere giudicato dalla commissione paesistica come migliorativo rispetto alle condizioni paesistiche ed ambientali odierne. Gli unici interventi esclusi da tale giudizio riguarderanno opere che non incideranno sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

- **Edifici di realizzazione recente che non presentano particolari peculiarità:**

La presente categoria "racchiude", al suo interno, tutti gli edifici che risultano essere di recente realizzazione, anche se frammisti al tessuto storico consolidato. Tali costruzioni, infatti, risalgono principalmente al passato quarantennio, ed hanno occupato parte degli spazi liberi che, un tempo, probabilmente, erano di pertinenza dei fabbricati rurali che costituiscono i V.N.. In alternativa, gli edifici in questione, sono sorti al di fuori del nucleo storico compatto, andando a ridefinirne il margine.

Tuttavia, pur avendo "occupato" spazi di indubbio valore storico e pur essendo promiscui ad edifici storici, il loro aspetto non caratterizza il contesto in cui sono inseriti né in

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

maniera negativa, né in maniera positiva. Si può affermare che la loro presenza non produce particolari impatti.

In relazione a tali caratteristiche tipologiche gli interventi concessi su di essi sono:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia;
- c) demolizione e ricostruzione.

Considerando il particolare contesto che li circonda, comunque, gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dovranno essere rispettosi del tessuto storico e non andare a peggiorare le condizioni paesistiche presenti. Semmai, sarebbe opportuno che eventuali operazioni edilizie andassero ad aggiungere qualità allo stato dei luoghi. Di conseguenza, sarà necessario corredare i progetti con l'esame paesistico dell'intervento (secondo le modalità previste dal P.T.P.R.), verificando che l'indice numerico che individua la sostenibilità paesistica del progetto, sia pari o maggiormente sostenibile rispetto alle condizioni attuali che caratterizzano la zona. Gli unici interventi esclusi da tale esame riguarderanno opere che non incideranno sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

Per questa categoria di edifici non sono previsti aumenti volumetrici di alcun genere in ragione del fatto che eventuali ampliamenti potrebbero condizionare in negativo il contesto di riferimento.

Ad ogni modo, l'intervento, per essere concesso, dovrà essere giudicato dalla Commissione Paesistica come migliorativo rispetto alle condizioni paesistiche ed ambientali odierne. Gli unici interventi esclusi da tale giudizio riguarderanno opere che non incideranno sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modificheranno la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non altereranno

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

la sagoma dell'edificio (solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione).

In tutto il tessuto individuato come V.N. gli spazi destinati al posteggio privato di autovetture potranno essere reperiti mediante l'utilizzo di spazi esistenti (a piano terreno o interrato), attraverso progetti unitari di sistemazione e riqualificazione delle aree libere e cortili comuni, con soluzioni compatibili con l'ambiente e con le caratteristiche tipologiche e architettoniche esistenti. L'eventuale accesso ai piani interrati dovrà essere realizzato preferibilmente mediante mezzi meccanici, chiamati commercialmente "montauto", o attraverso l'utilizzo di rampe esistenti.

Risulta ammessa (laddove non sia possibile usufruire degli spazi esistenti e compatibilmente con il contesto storico, architettonico, ambientale e paesistico), la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica esterni destinati ad autorimesse o di nuove rampe per l'accesso a spazi interrati esistenti.

Tali interventi dovranno essere giudicati dalla commissione paesistica al fine di valutare l'effettiva compatibilità con il contesto esistente.

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico inoltre, non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche.

### **Modalità di intervento**

Gli interventi ammessi nelle zone V.N. sono subordinati alla seguente disciplina:

- a) sono assoggettate a **permesso di costruire** le opere edilizie così come disciplinate dalle leggi vigenti per le varie tipologie di intervento;
- b) È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** nei casi definiti dalla L.R. 12/2005 art. 41, comma 2 ed in relazione ad interventi che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma dell'edificio.

## **Indici edificatori**

### *Densità edilizia*

La densità edilizia degli interventi di tipo conservativo non potrà superare quella preesistente (computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valori storico-ambientale-artistico) con le aggiunte realizzate per dimostrate necessità di spazi di servizio e date da incentivi volumetrici definiti in maniera puntuale al punto dal titolo "Modalità di incentivazione urbanistica".

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché di sostituzione di edifici, la densità edilizia non deve superare quella calcolata sulla base della volumetria complessiva preesistente tenuto conto dei possibili ampliamenti dati dalle misure di incentivazione urbanistica nonché dal possibile ampliamento per la realizzazione di spazi di servizio.

### *Altezze*

Per le opere di tipo conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché sostituzione di edifici e ricostruzioni, è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti nella misura del 10%, computata senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

In presenza di una cortina, che comprende due o più edifici che presentano la medesima altezza, tale sopralzo non potrà essere eseguito, onde non modificare le caratteristiche della cortina stessa. In alternativa sarà d'obbligo eseguire un intervento complessivo sull'insieme degli edifici che compongono la cortina e che parifichi le altezze, fruendo, così, della possibilità di sopraelevazione così come espressa in precedenza.

### *Distanze*

Le distanze dagli spazi pubblici, dal confine stradale e tra gli edifici non dovranno essere inferiori a quelle preesistenti, salvo diverse prescrizioni nel caso di pianificazione attuativa o che potrà stabilire l'Amministrazione Comunale per realizzare opportuni arretramenti o allineamenti tra gli edifici, o per migliorare la viabilità e relativi

spazi per la sosta degli autoveicoli, garantendo comunque la tutela dei valori storici e/o architettonici caratterizzanti la zona.  
Sono fatte salve le disposizioni di cui al Codice Civile.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Incentivi volumetrici nella misura del 30% (15% per edifici certificati di classe B + 15% per interventi compatibili con il Piano di Sviluppo) applicabili sulle categorie di edifici denominate:

- Edifici di particolare interesse storico ed architettonico;
- Emergenze urbanistiche (secondo le modalità indicate nello specifico paragrafo).

Possibilità di ampliamenti del 10% del volume esistente (con incremento minimo nel caso di edifici di ridotte dimensioni, pari a 15 mc) per la realizzazione di superfici di servizio (bagni e scale) non cumulabili con gli incentivi espressi al punto precedente e realizzabili sulle categorie di edifici denominate:

- Edifici di particolare interesse storico ed architettonico;
- Emergenze urbanistiche (secondo le modalità indicate nello specifico paragrafo).

Possibilità di ampliamenti non superiori a 15 mc, utilizzabili esclusivamente per la realizzazione di superfici di servizio necessari per un adeguamento igienico-sanitario del fabbricato, nel rispetto dei caratteri dell'edificio.

Tale incentivo è ammesso sulla categoria di edifici denominata:

- Edifici di particolare interesse storico, architettonico, culturale ed artistico.

Incentivi per il recupero del Contesto legati a sgravi fiscali.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Tessuto Storico Consolidato.

## **Modalità di mitigazione ambientale**

Si prevede la mitigazione di quegli edifici che, ad oggi, appaiono decontestuali ed hanno subito interventi di recupero poco rispettosi della loro natura (Come individuati nella tavola degli Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione delle Previsioni di Piano del Documento di Piano).

Per ogni intervento di recupero o ristrutturazione sugli edifici che presentano problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale, conseguentemente, si prevede una mitigazione degli impatti ed uno studio puntuale sul progetto, che sarà sottoposto alla Commissione Paesistica Comunale.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Tessuto Storico Consolidato.

## **Art. 26 T.R.C. - Tessuto Residenziale Consolidato**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Trattasi di compendi abbastanza saturi dove sono presenti, comunque, alcune aree interstiziali dove non è stata utilizzata la reale capacità edificatoria dei comparti. Conseguentemente, in queste aree è possibile includere qualche intervento edilizio (in ampliamento degli edifici preesistenti ma anche qualche nuova realizzazione) che dovrebbe trovare un giusto rapporto con quanto esiste alla data di entrata in vigore di questo strumento urbanistico. Quindi, anche dimensionalmente, il “nuovo”, che verrà proposto nel progetto, dovrà integrarsi volumetricamente (soprattutto in altezza) con gli edifici esistenti. Anche i materiali ed i colori usati per gli esterni dovranno dialogare con i colori ed i materiali utilizzati negli edifici presenti nell’area.

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

Il progetto dovrà pertanto essere illustrato convenientemente (fotografie, rappresentazione grafica che comprenda anche l'area di contorno) ed inserimento con rendering dell'edificio, mettendo in evidenza tutto il contesto ed operando l'opportuno inserimento del rendering della nuova costruzione in progetto con l'intorno edificato. Se per caso sorgesse la necessità di ulteriori verifiche al richiedente potrà essere imposta la realizzazione di una modinatura riprodotte il volume dell'edificio in progetto e proposto all'esame dell'Ufficio Comunale competente o della Commissione Consiliare deputata allo scopo.

Anche per quanto concerne il T.R.C., come per gli altri ambiti, l'istallazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Descrizione**

Il tessuto T.R.C., Residenziale Consolidato, comprende le parti del territorio comunale su cui si è recentemente intervenuti con episodi edilizi urbanisticamente non coordinati. Rimangono in questi comparti alcuni vuoti urbani che possono essere occupati con ulteriori episodi edilizi. Gli edifici esistenti hanno una loro precisa tipologia, una densità edilizia attorno ai 1,5 mc./mq.. Il Piano prevede una conferma della densità edilizia di 1,5 mc/mq con la possibilità di incentivazioni volumetriche nel caso in cui il richiedente adottasse particolari tecniche costruttive che dessero adito a bonus volumetrici normati dalle disposizioni legate all'incentivazione urbanistica.

In queste zone, inoltre, vi sarà la possibilità di ristrutturare nel rispetto del contesto residenziale di riferimento.

## **Edificazione**

E' possibile l'edificazione a mezzo di **Permesso a costruire**.

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

### **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori;
- 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).

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 interventi di tipo conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione, gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura non dovranno superare quelli preesistenti, oppure potranno essere aumentati al fine di raggiungere l'indice di edificabilità dell'area; le distanze non dovranno essere inferiori alle esistenti. Chiaramente in caso di aumento volumetrico dovranno essere comunque rispettati i parametri edilizi e urbanistici dell'area (espressi di seguito), nonché le disposizioni del Codice Civile.

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

Per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione si applicano i seguenti indici di zona:

Densità edilizia  $D = 1,50$  mc/mq

Altezza  $H = 9,50$  m.

Per edifici a cortina sul fronte strada, l'altezza non deve superare quella degli edifici adiacenti, ovvero quella della preesistente altezza, in caso di sostituzione edilizia.

Piani fuori terra  $Pft = n^{\circ} 3$

Rapporto di copertura  $Rc = 35\%$

#### Distanze

- dai confini  $De = 5,00$  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.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine stradale nel caso di edificazione a cortina sul fronte strada, ovvero nel caso di sostituzione edilizia di edifici preesistenti, ove non in contrasto con esigenza di ampliamento della viabilità.

Per quanto riguarda gli edifici presenti in tale ambito con destinazioni d'uso differenti da quelle consentite, si prescrive il totale diniego per qualsiasi intervento, se non quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione e di mitigazione degli impatti paesistici.

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico, non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche.

## **Tipologie edilizie**

Edifici a cortina, isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante. Devono pertanto essere evidenziati in fase di progettazione. Inoltre, prima del rilascio del permesso l'A.C. (le commissioni deputate) potranno richiedere, una modinatura volumetrica dell'edificio per verificarne l'impatto nel contesto.

## **Modalità di incentivazione urbanistica**

Incentivi volumetrici nella misura del 15% (5% per edifici certificati di classe B, oppure il 10% per edifici certificati di classe A + 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio)

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano.

## **Modalità di mitigazione ambientale**

Si prevede la mitigazione di quegli edifici che, ad oggi, appaiono decontestuali (Come individuati nel Documento di Piano – Tavola delle Previsioni di Piano – Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione).

Per ogni intervento edilizio sugli edifici che presentano problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale, conseguentemente, si prevede una mitigazione degli impatti ed uno studio puntuale sul progetto, che sarà sottoposto alla Commissione Paesistica Comunale.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano.

## **Art. 27 T.R.C.R. - Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Realizzazione**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Trattasi di comparti precedentemente inseriti all'interno di ambiti di trasformazione residenziale o ad ambiti di completamento residenziale, i quali sono stati attuati durante il periodo di tempo conseguente all'approvazione del PGT (2009).

Anche per quanto concerne il T.R.C.R., come per gli altri ambiti, l'istallazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

### **Descrizione**

Il tessuto T.R.C.R., Residenziale Consolidato di Recente Realizzazione, comprende le parti del territorio comunale su cui si è recentemente intervenuti con episodi edilizi urbanisticamente coordinati dallo strumento del PGT.

Gli edifici esistenti hanno una loro precisa tipologia e una densità edilizia massima di 1,00 mc./mq.. In queste zone, inoltre, vi sarà la possibilità di ristrutturare nel rispetto del contesto residenziale di riferimento.

### **Edificazione**

E' possibile l'edificazione (laddove gli indici urbanistici lo consentano) a mezzo di **Permesso a costruire**.

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione

## **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori;
- 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).

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 interventi di tipo conservativo, ristrutturazione edilizia o sostituzione, gli indici di densità edilizia, altezza e rapporto di copertura non dovranno superare quelli preesistenti, oppure potranno essere aumentati al fine di raggiungere l'indice di edificabilità dell'area. Chiaramente in caso di aumento volumetrico dovranno essere comunque rispettati i parametri edilizi e urbanistici dell'area (espressi di seguito), nonché le disposizioni del Codice Civile.

Per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione urbanistica o nuova edificazione si applicano i seguenti indici di zona:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Densità edilizia | D = 1,00 mc/mq |
| Altezza          | H = 7,50 m.    |

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

Per edifici a cortina sul fronte strada, l'altezza non deve superare quella degli edifici adiacenti, ovvero quella della preesistente altezza, in caso di sostituzione edilizia.

Piani fuori terra                      Pft = n° 2  
Rapporto di copertura                Rc = 35%

#### Distanze

- dai confini                              De = 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.  
    e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine stradale nel caso di edificazione a cortina sul fronte strada, ovvero nel caso di sostituzione edilizia di edifici preesistenti, ove non in contrasto con esigenza di ampliamento della viabilità.

#### **Tipologie edilizie**

Edifici a cortina, isolati, abbinati, a schiera.

Le forme, le finiture, i materiali da impiegare ed i colori dovranno garantire un valido ed armonico inserimento nell'ambiente circostante. Devono pertanto essere evidenziati in fase di progettazione. Inoltre, prima del rilascio del permesso l'A.C. (le commissioni deputate) potranno richiedere, una modinatura volumetrica dell'edificio per verificarne l'impatto nel contesto.

## **Modalità di incentivazione urbanistica**

Data la recente realizzazione di tali fabbricati, risulta possibile usufruire dell'incentivazione volumetrica (derivata dalla realizzazione di opere di contenimento energetico), nel solo caso in cui essa non sia già stata sfruttata durante l'edificazione dello stesso.

Gli Incentivi volumetrici previsti risultano pertanto pari al 15% (5% per edifici certificati di classe B, oppure il 10% per edifici certificati di classe A + 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio).

## **Art. 28 T.A.C. - Tessuto Artigianale Consolidato**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Si tratta di quelle aree che presentano una destinazione artigianale ed un tessuto edilizio già consolidato e realizzato.

Alcuni fabbricati di questo comparto hanno bisogno di una cura di mitigazione ambientale da proporre a modifica dello stato attuale e da imporre nel momento in cui gli operatori insediati o i proprietari degli immobili chiedano di apportare modifiche all'esistente (richiedendo aggiunte di volumi o di servizi). Ciò che è stato realizzato sino ad oggi, in alcuni casi, dà adito ad una serie di impatti paesistici poco qualificanti per l'ambiente urbano.

In queste situazioni, di conseguenza, sarà interessante andare a pensare perlomeno ad una colorazione coordinata e a specifiche misure di mitigazione.

Le regole per quest'ambito prevedono la possibilità di eventuali ampliamenti e l'adeguamento delle strutture esistenti alle Norme di sicurezza dettate dalle autorità competenti per gli ambienti di lavoro.

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

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 di sfruttamento territoriale di riferimento (laddove non ancora sfruttato completamente).

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

Condizione assoluta per la concessione di qualsiasi intervento aggiuntivo consiste nell'obbligo:

- di un riordino delle aree esterne mediante la realizzazione di interventi di mitigazione e di miglioramento dell'aspetto estetico dei volumi edilizi;
- di una sistemazione e manutenzione delle aree pubbliche;
- di una mitigazione e standardizzazione delle opere di recinzione secondo i parametri fissati dal Comune.

Piante e siepi potrebbero, in luogo di interventi più costosi, attenuare alcune delle presenze più impattanti.

Per gli edifici artigianali, ove vengono svolte attività considerate insalubri di 1° classe ai sensi del D.M. 5 settembre 1994, circoscritti all'interno di aree a prevalente destinazione residenziale e che risultano pertanto ubicati al di fuori di idonee aree comunali deputate ad ospitare le imprese artigiane, si prescrive il totale diniego per qualsiasi intervento, se non quelli di ordinaria manutenzione e di mitigazione degli impatti paesistici.

Si invitano, pertanto, i proprietari degli insediamenti in questione a trasferire le proprie attività all'interno di uno dei seguenti comparti:

1. La zona nei pressi della Strada Provinciale numero 4 in località Valletta;

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

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).

Per incentivare tale spostamento si prevede che, una volta dismesse le attività artigianali, le aree potrebbero assumere una destinazione residenziale.

Per gli edifici artigianali, dove sono insediate attività non considerate insalubri di 1° classe e il cui esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato, potranno essere autorizzati interventi di ristrutturazione ed ampliamento, prescrivendo comunque un riordino delle aree esterne mediante la realizzazione di interventi di mitigazione e di miglioramento dell'aspetto estetico dei volumi edilizi.

Anche per quanto concerne il T.A.C., come per gli altri ambiti, l'installazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta al Comune che darà risposta secondo una modalità costruttiva determinata dallo stesso ente pubblico il quale redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Regole dimensionali**

Per gli ambiti ricompresi in un P.L. artigianale vigente, si applicano i parametri dello stesso strumento. Nel momento in cui i P.L. scadranno, si dovrà sottostare alle regole del presente Piano delle Regole.

Per gli ambiti situati al di fuori del perimetro dei P.L. artigianali le regole di questo ambito sono quelle indicate di seguito.

## **Descrizione**

Le T.A.C. riguardano le attività produttive esistenti, comprendono le parti di territorio comunale sulle quali insistono attività produttive

(sia ove si intende mantenere l'attività suddetta in quanto compatibile con il contesto urbanistico e ambientale circostante, che dove si prevede che l'attività stessa venga trasferita).

## **Edificazione**

L'edificazione è ammessa mediante il rilascio del **permesso di costruire** previsto dal P.L., nei limiti degli allineamenti e delle previsioni del P.G.T., oppure a mezzo di preventivo **permesso di costruire** per interventi di ristrutturazione, ampliamento, ordinaria e straordinaria manutenzione.

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

## **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari: attività direzionali, commerciali, 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% della Slp destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq da inglobare nell'edificio destinato all'attività.

Sono escluse le funzioni che risultano incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona e che saranno giudicate inquinanti.

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

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

## **Indici edificatori**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Indice di sfruttamento | Is = 0,70 mq/mq  |
| Altezza                | H = 7,00 m.<br>(con riferimento all'art. 5 del presente documento), 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%   |
| <b>Distanze</b>        |  |
| - dai confini          | Dc = 5,00 m.<br>o 0,00 m. con convenzione tra confinanti<br>Dc = 8,00 m.<br>dalle zone residenziali - vedasi disposizioni particolari.   |
| - tra edifici          | De = 10,00 m.  |
| - dal confine stradale | Ds = 5,00 m.<br>per strade con larghezza sino a 7,00 m.<br>Ds = 7,50 m.<br>per strade con larghezza oltre 7 m. e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.                         |

## **Tipologia edilizia**

Fabbricati tipici per l'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

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

inserimento nel contesto urbano e nell'ambiente circostante. Si individuano allo scopo apparati di tamponamento perimetrale più leggeri rispetto ai pannelli di c.a. prefabbricato lasciato al naturale, salvo che questi siano pensati con casseri che assegnino al pannello un aspetto veramente più decoroso (rigature, sabbature, martellature ecc.), utilizzando i classici timbri "matrice di plastica o di gomma".

### **Disposizioni particolari**

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

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Esiste la possibilità di aumentare l'indice di edificabilità nella misura del 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio

## **Modalità di mitigazione ambientale**

Si prevede la mitigazione di quegli edifici che, ad oggi, appaiono decontestuali e determinano un impatto paesistico ed ambientale (Come individuati nel Documento di Piano – Tavola delle Previsioni di Piano – Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione).

Per ogni intervento edilizio sugli edifici che presentano problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale, conseguentemente, si prevede una mitigazione degli impatti ed uno studio puntuale sul progetto, che sarà sottoposto alla Commissione Paesistica Comunale.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Tessuto Artigianale Consolidato.

## **Art. 29 T.C.D.C. - Tessuto Consolidato Commerciale-Direzionale**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Si tratta di un tessuto consolidato e, conseguentemente, comprende gli ambiti in cui sono già stati realizzati i fabbricati.

In riferimento a questa condizione, si prevede, ove possibile, di completare l'esistente, seguendo le indicazioni prescritte dalle regole dimensionali indicate nel presente Piano delle Regole.

Nel caso si fosse già saturata la capacità edificatoria verranno considerati "volumi tecnologici aggiungibili" tutti quei manufatti che dovessero essere determinanti per qualificare i volumi esistenti, come, per esempio, i corpi scala aggiuntivi (richiesti per motivi di sicurezza) le scale mobili esterne, i gazebo non fissi al servizio di bar o ristoranti (in concessione provvisoria), i chioschi per la vendita di fiori o bibite.

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

E' possibile pensare ad interventi di mitigazione architettonica dei manufatti edilizi esistenti e dei parcheggi esterni mediante l'impiego di quinte verdi, alberature, ecc..

Naturalmente qualsiasi opera di arredo delle superfici esterne dovrà essere proposta ed approvata dall'Amministrazione Comunale. Quest'ultima andrà a giudicare gli interventi in rapporto a quanto è stato fatto o si farà sulle altre aree. Occorrerà anche pensare ad un Piano delle insegne pubblicitarie nell'ambito delle varie parti del territorio, affinché esse siano rispettose del decoro urbano e delle disposizioni che verranno dettate dal Piano stesso.

Sostanzialmente, per gran parte degli edifici che connotano il presente tessuto, non emergono particolari criticità dal punto di vista paesistico ed ambientale, se non per l'area ubicata sulla sinistra della Strada Provinciale che da Traona porta a Cosio Valtellino (vedi Documento di Piano – Tavola delle Previsioni di Piano – Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione). Per tale contesto si prevedono specifiche indicazioni che porteranno alla mitigazione dei fabbricati come verrà specificato in seguito.

Nell'area individuata come T.C.D.C. non potranno essere installate baracche o depositi, in quanto trattasi di spazi per la vendita dove il decoro e l'ordine urbano devono essere dei requisiti fondamentali.

Per quanto riguarda la posa di recinzioni, se strettamente necessaria, sarà subordinata ad una specifica richiesta, fatta pervenire al Comune che, attraverso un progetto campione-norma, indicherà una modalità costruttiva in questo senso.

## **Descrizione**

Il T.C.D.C. comprende tutte quelle aree in cui sono ubicati fabbricati con prevalente destinazione commerciale e direzionale.

## **Edificazione**

L'edificazione, la ristrutturazione, l'ampliamento, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione degli edifici sono ammessi mediante il rilascio del **Permesso di Costruire**.

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

## **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività commerciale di medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici;
- funzioni complementari: bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali e magazzini per una superficie massima calcolata nel limite massimo del 15% della Slp destinata alle funzioni principali. E' ammessa la residenza per il custode, il dirigente o il titolare della azienda nel limite del 15% 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, quali, in particolare, le attività produttive.

Le attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni legislative vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.

## **Indici edificatori**

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Indice di sfruttamento | Is = 0,70 mq/mq |
| Altezza                | H = 7,50 m.     |
| Piani fuori terra      | Pft = n° 2      |

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

Rapporto di copertura                      Rc = 50%  
Verde alberato                                Va = 15%

#### Distanze

- dai confini                                      Dc = 5,00 m.  
    o 0,00 m. con convenzione tra  
    confinanti
- tra edifici                                        De = 10,00 m.
- 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.

### **Tipologia edilizia**

Edifici isolati, a schiera o a cortina

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Esiste la possibilità di aumentare l'indice di edificabilità nella misura del 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio

### **Modalità di mitigazione ambientale**

Si prevede la mitigazione di quegli edifici che, ad oggi, appaiono decontestuali e determinano un impatto paesistico ed ambientale (Come individuati nel Documento di Piano – Tavola delle Previsioni di Piano – Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione).

Per ogni intervento edilizio sugli edifici che presentano problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale, conseguentemente, si prevede una mitigazione degli impatti ed uno studio puntuale sul progetto, che sarà sottoposto alla Commissione Paesistica Comunale.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Tessuto Commerciale/Direzionale Consolidato.

## **Art. 30 A.C.R. - Ambiti di Completamento Residenziale**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Questi ambiti rappresentano le aree inedificate che sono circondate da un Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Realizzazione e/o da un Tessuto Storico Consolidato. Si può dire che sono rappresentati da una serie di spazi interstiziali situati tra edifici esistenti che creano una certa disomogeneità dal punto di vista dell'ordine urbanistico.

Le loro dimensioni non risultano importanti e la loro collocazione all'interno del tessuto urbano non induce a pensare ad una loro trasformazione mediante l'utilizzo di strumenti attuativi, ma semplicemente attraverso l'ottenimento del permesso di costruire da parte del richiedente.

Non si esclude, tuttavia, la possibilità di ricorrere alla stipula di convenzioni tra soggetto privato ed ente pubblico anche per la realizzazione di singoli edifici (permessi di costruire convenzionati).

Con quest'ultima modalità per l'ente pubblico sarà possibile recuperare micro aree da destinare a piccoli parcheggi di quartiere o a piccole aree di verde pubblico, mentre il soggetto privato potrà

godere di incentivi volumetrici da impiegare nella realizzazione del proprio edificio.

Questa operazione potrebbe permettere l'attuazione di un sistema di piccoli parchi di quartiere, in un contesto urbanistico circostante che, solitamente, presenta, un'edificazione di modello unifamiliare, totalmente parcellizzata all'interno di recinzioni che precludono agli altri cittadini di godere dell'uso di spazi pubblici che non siano quelli destinati alla viabilità o (al massimo) ai marciapiedi (dove esistenti).

Anche per quanto concerne gli A.C.R., come per gli altri ambiti, l'istallazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Descrizione**

Questo ambito ACR comprende le parti del territorio comunale completamente inedificate, solitamente circondate da aree facenti parte di un tessuto consolidato.

## **Edificazione**

L'edificazione degli edifici è ammessa mediante il rilascio del **Permesso di Costruire**, sia previa stipula di convenzione tra soggetto privato e ente pubblico che in maniera diretta (senza la stipula di alcuna convenzione).

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

## **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori;

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

- 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).

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 di nuova edificazione 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%    |

#### Distanze

|               |   |
|---------------|---|
| - dai confini | De = 5,00 m.<br>oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti |
| - tra edifici | De = 10,00 m.   |

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

oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine.

- dal confine stradale Ds = 5,00 m.  
e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.

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.

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico, non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche.

### **Tipologie edilizie**

Edifici a cortina, isolati, abbinati, a schiera.

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

Esistono comunque situazioni particolarmente delicate soprattutto in vicinanza dei tessuti storici o lungo i terrazzamenti che possono richiedere maggior attenzione nella fase progettuale. A questo proposito l'Amministrazione Comunale o le Commissioni deputate ad esprimere il parere, prima del rilascio del permesso, potranno richiedere una modinatura volumetrica dell'edificio per verificarne l'impatto nel contesto.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Incentivi volumetrici nella misura del 15% (5% per edifici certificati di classe B oppure il 10% per edifici certificati di classe A + 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio)

Un ulteriore 5%, cumulabile con gli incentivi espressi in precedenza, per quanti procederanno mediante permesso di costruire convenzionato e garantiranno la realizzazione o la cessione di uno o più standard di qualità da definire in convenzione pubblico/privata.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Ambiti di Completamento Residenziale.

## **Art. 31 P.L.R.A. - Piani di Lottizzazione Residenziali già approvati, in corso di esecuzione**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Sono tutti quei comparti su cui si sta sviluppando un Piano di Lottizzazione residenziale, già individuato dal vecchio P.R.G. come tale. La loro trasformazione, conseguentemente, è stata definita dall'approvazione di un Piano Attuativo (con conseguenti permessi di costruire), con la preventiva stipula di una convenzione tra operatore privato e soggetto pubblico, dove, solitamente, il richiedente si impegna ad eseguire in prima persona le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad aggiungere un certo numero di standard di qualità in cambio di incentivi volumetrici o, più semplicemente, dell'approvazione del progetto.

Gran parte di queste aree, ad oggi, risulta sgombera da edifici, anche se, a breve, potrebbero trasformarsi in un Tessuto Residenziale Consolidato.

Sperando che nelle convenzioni già stipulate siano previste una serie di indicazioni puntuali per la loro trasformazione (anche nell'interesse del pubblico e secondo un canone architettonico paesisticamente sostenibile) il presente Strumento Urbanistico non può che recepire i Piani Attuativi già oggetto di approvazione.

Tuttavia, di seguito, si individuano i termini per una revisione totale dei progetti già acconsentiti. Tale revisione dovrà essere subordinata alla modifica della convenzione, già stipulata tra soggetto privato ed ente pubblico, secondo precise indicazioni che seguiranno e che determineranno la misura delle incentivazioni urbanistiche, delle tecniche costruttive e delle cessioni che i richiedenti potrebbero mettere in gioco per ottenere maggiori volumetrie.

Di conseguenza, le indicazioni che seguiranno potranno essere utilizzate per la revisione totale dei progetti e delle relative convenzioni.

Alla scadenza dei Piani Attuativi già approvati, invece, per il futuro delle presenti aree, si rimanda a quanto definito per gli ambiti di Trasformazione Residenziale.

Anche per quanto concerne i P.L.R.A., come per gli altri ambiti, l'istallazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Descrizione**

Gli ambiti P.L.R.A. sono tutti quei comparti territoriali che sono stati oggetto di una pianificazione e progettazione attuativa già approvata e vigente. La loro destinazione prevalente è quella Residenziale, come meglio specificato di seguito.

## **Edificazione**

La realizzazione di nuovi fabbricati potrà avvenire secondo le modalità vigenti e già attuative, oppure mediante la rivisitazione delle convenzioni pubblico/private ed il rilascio del **Permesso di Costruire** da parte del Comune, previa **Approvazione** da parte del Consiglio Comunale dei Piani di Lottizzazione "rivisitati".

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

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

Alla scadenza dei Piani di Lottizzazione oggi approvati e non concretizzati, si applicano le norme individuate per gli ambiti di Trasformazione Residenziale.

## **Destinazioni d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale: residenza e relativi accessori;
- 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).

Se gli attuali Strumenti Attuativi approvati prevedono destinazioni d'uso differenti da quanto indicato in precedenza si ritiene che il presente Piano debba adeguarsi ad esse escludendo, comunque, 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.

In caso di rivisitazione delle convenzioni e dei progetti, invece, si applica pedissequamente quanto individuato dal presente Piano delle Regole anche per quanto concerne le destinazioni d'uso.

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

## **Indici edificatori**

Per gli interventi di nuova edificazione, nel caso di revisione delle convenzioni e dei progetti già approvati, 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%  |
| Distanze               |   |
| - dai confini          | De = 5,00 m.<br>oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti   |
| - tra edifici          | De = 10,00 m.<br>oppure 0,00 m. con convenzione tra confinanti o per situazioni di preesistente edificazione a confine. |
| - dal confine stradale | Ds = 5,00 m.<br>e nel rispetto di quanto indicato nella tavola della viabilità e D.P.R. 495/1992.                       |

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 a cortina, isolati, abbinati, a schiera.

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

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

Esistono comunque situazioni particolarmente delicate soprattutto in vicinanza dei tessuti storici o lungo i terrazzamenti che possono richiedere maggior attenzione nella fase progettuale. A questo proposito l'Amministrazione Comunale o le Commissioni deputate ad esprimere il parere, prima del rilascio del permesso, potranno richiedere una modinatura volumetrica dell'edificio per verificarne l'impatto nel contesto.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

In caso di rivisitazione delle convenzioni e dei progetti si prevedono incentivi volumetrici nella misura del 20% (5% per edifici certificati di classe B oppure il 10% per edifici certificati di classe A + 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio + 5% per la rivisitazione delle convenzioni con l'aggiunta di una serie di "standard di qualità" richiesti dal Comune al privato esecutore)

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Piani di Lottizzazione Residenziali già approvati, in corso di esecuzione.

## **Art. 32 P.A.C.D.A. - Piani Attuativi Commerciali/ Direzionali già approvati, in corso di esecuzione**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Questa categoria comprende un solo comparto che vede la sua trasformazione assoggettata ad un Piano di Lottizzazione Commerciale/Direzionale già approvato. Tale area è ubicata sulla sinistra della Strada Provinciale che da Traona porta nel Comune di Cosio Valtellino.

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

La sua trasformazione, conseguentemente, è stata definita dall'approvazione di un Piano Attuativo (con conseguenti permessi di costruire), con la preventiva stipula di una convenzione tra operatore privato e soggetto pubblico, dove, solitamente, il richiedente si impegna ad eseguire in prima persona le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad aggiungere un certo numero di standard di qualità in cambio di incentivi volumetrici o, più semplicemente, dell'approvazione del progetto.

Quest'area, ad oggi, risulta sgombera da edifici, anche se, a breve, potrebbe trasformarsi in un Tessuto Commerciale /Direzionale Consolidato.

Sperando che nella convenzione già stipulata siano previste una serie di indicazioni puntuali per la sua trasformazione (anche nell'interesse del pubblico) il presente Strumento Urbanistico non può che recepire il Piano Attuativo già oggetto di approvazione.

Tuttavia, di seguito, si individuano i termini per una revisione totale del progetto già acconsentito. Tale revisione dovrà essere subordinata alla modifica della convenzione, già stipulata tra soggetto privato ed ente pubblico, secondo precise indicazioni che seguiranno e che determineranno la misura delle incentivazioni urbanistiche, delle tecniche costruttive e delle cessioni che i richiedenti potrebbero mettere in gioco per ottenere maggiori volumetrie.

Di conseguenza, le indicazioni che seguiranno, potranno essere utilizzate per la revisione totale del progetto e della relativa convenzione.

Dal punto di vista paesistico il o i progetti, che si riveda o meno la convenzione, dovranno contenere opportune misure di mitigazione se le strutture presenteranno caratteri assimilabili a fabbricati produttivi (capannoni)

Nell'area individuata come P.A.C.D.A. non potranno essere installate baracche o depositi, in quanto trattasi di spazi per la

vendita dove il decoro e l'ordine urbano devono essere dei requisiti fondamentali.

Per quanto riguarda la posa di recinzioni, se strettamente necessaria, sarà subordinata ad una specifica richiesta, fatta pervenire al Comune che, attraverso un progetto campione-norma, indicherà una modalità costruttiva in questo senso.

## **Descrizione**

L'ambito P.A.C.D.A. è un comparto territoriale che è stato oggetto di una pianificazione e di una progettazione attuativa già approvata e vigente. La sua destinazione prevalente è quella Commerciale/Direzionale, come meglio specificato di seguito.

## **Edificazione**

La realizzazione di nuovi fabbricati potrà avvenire secondo le modalità vigenti e già attuative, oppure mediante la rivisitazione della convenzione pubblico/privata ed il rilascio del **Permesso di Costruire** da parte del Comune, previa **Approvazione** da parte del Consiglio Comunale del **Piano di Lottizzazione "rivisitato"**. È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione

Alla scadenza dei Piani di Lottizzazione oggi approvati e non concretizzati, si applicano le norme individuate per gli ambiti di Trasformazione Artigianale.

## **Destinazioni d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività commerciale di medie strutture di vendita ed esercizi di vicinato, attività direzionale e servizi, uffici;

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

- funzioni complementari: bar, ristoranti, alberghi, sedi di associazioni, spettacolo e ricreazione, servizi collettivi e sociali e magazzini per una superficie massima calcolata nel limite massimo del 15% della Slp destinata alle funzioni principali. E' ammessa la residenza per il custode, il dirigente o il titolare della azienda nel limite del 15% della Slp destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq da inglobare nell'edificio destinato all'attività.

Le attività commerciali devono essere conformi alle disposizioni legislative vigenti al momento della richiesta del permesso di costruire.

Se l'attuale Strumento Attuativo approvato prevede destinazioni d'uso differenti da quanto indicato in precedenza si ritiene che il presente Piano debba adeguarsi ad esse escludendo, comunque, le funzioni che risultino incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, quali, in particolare, le attività produttive.

In caso di rivisitazione della convenzione e dei progetti, invece, si applica pedissequamente quanto individuato dal presente Piano delle Regole anche per quanto concerne le destinazioni d'uso.

### **Indici edificatori**

Per gli interventi di nuova edificazione, nel caso di revisione della convenzione e dei progetti già approvati, si applicano i seguenti indici di zona:

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Indice di sfruttamento | Is = 0,70 mq/mq |
| Altezza                | H = 7,50 m.     |
| Piani fuori terra      | Pft = n° 2      |
| Rapporto di copertura  | Rc = 50%        |
| Verde alberato         | Va = 15%        |

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

## Distanze

- dai confini Dc = 5,00 m.  
o 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici De = 10,00 m.
- 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.

## Tipologia edilizia

Edifici isolati, a schiera o a cortina

## Modalità di incentivazione urbanistica

In caso di rivisitazione della convenzione esiste la possibilità di aumentare l'indice di edificabilità nella misura del 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio + un ulteriore aumento del 5% dell'indice di edificabilità per quanto concerne l'aggiunta, a carico del privato richiedente, della realizzazione di una serie di standard di qualità ad uso pubblico.

## Modalità di mitigazione ambientale

Si prevede che la progettazione dei fabbricati che verranno insediati nell'area non determini impatti paesistici di alcun tipo. In caso contrario si applicherà una sanzione che verrà definita dall'Amministrazione Comunale.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Piani Attuativi Commerciali/Direzionali già approvati, in corso di esecuzione.

## **Art. 33 P.A.A.A. - Piani Attuativi Artigianali già approvati, in corso di esecuzione**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Sono tutti quei comparti su cui si sta sviluppando un Piano di Lottizzazione artigianale, già individuato dal vecchio P.R.G. come tale. La loro trasformazione, conseguentemente, è stata definita dall'approvazione di un Piano Attuativo (con conseguenti permessi di costruire), con la preventiva stipula di una convenzione tra operatore privato e soggetto pubblico, dove, solitamente, il richiedente si impegna ad eseguire in prima persona le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ad aggiungere un certo numero di standard di qualità in cambio di incentivi volumetrici o, più semplicemente, dell'approvazione del progetto.

Gran parte di queste aree, ad oggi, risulta sgombra da edifici, anche se, a breve, potrebbero trasformarsi in "Tessuto Artigianale Consolidato".

Sperando che nelle convenzioni già stipulate siano previste una serie di indicazioni puntuali per la loro trasformazione (anche nell'interesse del pubblico e secondo un canone architettonico paesisticamente sostenibile) il presente Strumento Urbanistico non può che recepire i Piani Attuativi già oggetto di approvazione.

Tuttavia, di seguito, si individuano i termini per una revisione totale dei progetti già acconsentiti. Tale revisione dovrà essere subordinata alla modifica della convenzione, già stipulata tra soggetto privato ed ente pubblico, secondo precise indicazioni che seguiranno e che determineranno la misura delle incentivazioni

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

urbanistiche, delle tecniche costruttive e delle cessioni che i richiedenti potrebbero mettere in gioco per ottenere maggiori volumetrie.

Di conseguenza, le indicazioni che seguiranno potranno essere utilizzate per la revisione totale dei progetti e delle relative convenzioni.

Dal punto di vista paesistico i progetti, che si riveda o meno la convenzione, dovranno contenere opportune misure di mitigazione per la realizzazione di fabbricati produttivi. Inoltre, nelle aree che rimarranno libere da edificazioni non sarà possibile allestire depositi di materiali se non dopo aver fatto una specifica richiesta all'Amministrazione Comunale in questo senso. Tale richiesta dovrà essere presentata attraverso un puntuale progetto che individui una serie di misure di mitigazione paesistica in riferimento ai depositi di materiali stessi.

Alla scadenza dei Piani Attuativi già approvati, invece, per il futuro delle presenti aree, si rimanda a quanto definito per gli ambiti di Trasformazione Artigianale.

Anche per quanto concerne i P.A.A.A., come per gli altri ambiti, l'istallazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Descrizione**

Gli ambiti P.A.A.A. sono tutti quei comparti territoriali che sono stati oggetto di una pianificazione e progettazione attuativa già approvata e vigente. La loro destinazione prevalente è quella Artigianale, come meglio specificato di seguito. In queste aree sarà possibile trasferire le attività artigiane che oggi sono frammiste al Tessuto Residenziale Consolidato (Vedi Tessuto Artigianale Consolidato)

## **Edificazione**

La realizzazione di nuovi fabbricati potrà avvenire secondo le modalità vigenti e già attuative, oppure mediante la rivisitazione della convenzione pubblico/privata ed il rilascio del **Permesso di Costruire** da parte del Comune, previa **Approvazione** da parte del Consiglio Comunale del **Piano di Lottizzazione "rivisitato"**.  
È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

## **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- funzione principale : attività di produzione e trasformazione dei beni;
- funzioni complementari: attività direzionali, commerciali, 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% della Slp destinata all'attività, con un massimo di complessivi 120 mq da inglobare nell'edificio destinato all'attività.

L'attività commerciale ammessa nella zona P.A.A.A. deve riguardare la commercializzazione dei prodotti connessi alle attività produttive insediate; essa non deve superare il 20% della s.l.p. ammessa per ogni insediamento.

Se l'attuale Strumento Attuativo approvato prevede destinazioni d'uso differenti da quanto indicato in precedenza si ritiene che il presente Piano debba adeguarsi ad esse escludendo, comunque, le funzioni che risultino incompatibili con le funzioni principali ammesse nella zona, soprattutto quelle attività che verranno giudicate inquinanti.

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

In caso di rivisitazione della convenzione e dei progetti, invece, si applica pedissequamente quanto individuato dal presente Piano delle Regole anche per quanto concerne le destinazioni d'uso.

Per le attività classificate insalubri di 1^ classe (sia in caso di revisione dei progetti che per quanto concerne Piani Attuativi già approvati) si applicano le limitazioni di cui al Regolamento di Igiene.

### **Indici edificatori**

Per gli interventi di nuova edificazione, nel caso di revisione della convenzione e dei progetti già approvati, si applicano i seguenti indici di zona:

|                        |  |
|------------------------|--|
| Indice di sfruttamento | Is = 0,70 mq/mq  |
| Altezza                | H = 7,00 m.<br>(con riferimento all'art. 5 del presente documento), 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%   |

#### **Distanze**

- dai confini  
Dc = 5,00 m.  
o 0,00 m. con convenzione tra confinanti  
Dc = 8,00 m.  
dalle zone residenziali vedasi disposizioni particolari.
- tra edifici  
De = 10,00 m.
- 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.

### **Tipologia edilizia**

Fabbricati tipici per l'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. Si individuano allo scopo apparati di tamponamento perimetrale più leggeri rispetto ai pannelli di c.a. prefabbricato lasciato al naturale, salvo che questi siano pensati con casseri che assegnino al pannello un aspetto veramente più decoroso (rigature, sabbature, martellature ecc.), utilizzando i classici timbri "matrice di plastica o di gomma".

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

In caso di rivisitazione dei progetti e delle convenzioni esiste la possibilità di aumentare l'indice di edificabilità nella misura del 5% per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e sostenibili dal punto di vista ambientale che garantiscano almeno il 30% del fabbisogno energetico di ogni edificio, al quale può essere sommato un ulteriore incremento del 5% dell'indice di edificabilità per quanto concerne l'aggiunta, a carico del privato richiedente, della realizzazione di una serie di standard di qualità ad uso pubblico.

### **Modalità di mitigazione ambientale**

Si prevede che la progettazione dei fabbricati che verranno insediati nelle aree non determini impatti paesistici di alcun tipo. In caso contrario si applicherà una sanzione che verrà definita dall'Amministrazione Comunale.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Piani Attuativi Artigianali già approvati, in corso di esecuzione.

## **Art.34 A.T.R. - Ambiti di Trasformazione Residenziale**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Sono tutti quei comparti d'area (ambiti) in cui non sono presenti edifici o lo sono in misura estremamente episodica. Inoltre questi ambiti sono individuati con un proprio numero sulla cartografia di Piano per essere facilmente individuabili.

Per andare a trasformare queste zone è d'obbligo prevedere la stesura preventiva di un Piano Attuativo (P.L.), individuando, tra le altre cose, le aree da destinare a servizi pubblici. (vedi Documento di Piano-Relazione delle tavole delle previsioni di piano Ambiti di Trasformazione Residenziale ed Allegato 1).

### **Descrizione**

Gli ambiti A.T.R. sono destinati principalmente all'espansione residenziale e comprendono le parti del territorio comunale totalmente inedificate (salvo eventuali piccole presenze).

### **Edificazione**

L'edificazione potrà avvenire soltanto a mezzo di **Strumento Attuativo preventivo**, con stipula di una convenzione tra soggetto privato ed ente Pubblico ed **Approvazione del Consiglio Comunale**. In seguito all'approvazione del C.C. si procederà mediante il rilascio di **Permessi di Costruire**.

Una volta realizzati gli edifici si potrà intervenire sul patrimonio edilizio, oltre che richiedendo il **Permesso di Costruire** per modifiche sostanziali e cambi di destinazione d'uso, anche con l'utilizzo della **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

### **Norma transitoria fintanto che l'intervento non verrà concretizzato**

In attesa che le previsioni di Piano verranno concretizzate mediante le modalità attuative contenute nel Documento di Piano, l'unica funzione ammessa sulle aree sarà legata alla manutenzione ed alla coltivazione dei fondi, senza la possibilità di realizzare nessun fabbricato o accessorio connesso a tale destinazione d'uso.

## **Art. 35 A.T.A - Ambiti di Trasformazione Artigianale**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Sono tutti quei comparti d'area (ambiti) in cui non sono presenti edifici o lo sono in misura estremamente episodica.

Inoltre questi ambiti sono individuati con un proprio numero sulla cartografia di Piano per essere facilmente individuabili.

Per andare a trasformare questa zona è d'obbligo prevedere la stesura preventiva di un Piano Attuativo (P.L.), individuando, tra le altre cose, le aree da destinare a servizi pubblici. (vedi Documento di Piano-Relazione delle tavole delle previsioni di piano-Ambiti di Trasformazione Artigianale ed Allegato 2)

## **Descrizione**

Gli A.T.A. sono destinati principalmente all'espansione artigianale e comprendono parti di territorio comunale totalmente inedificate (salvo eventuali piccole presenze). In queste aree sarà possibile trasferire le attività artigiane che oggi sono frammiste al Tessuto Residenziale Consolidato (Vedi Tessuto Artigianale Consolidato)

## **Edificazione**

L'edificazione potrà avvenire soltanto a mezzo di **Strumento Attuativo preventivo**, con stipula di una convenzione tra soggetto privato ed Ente Pubblico ed **Approvazione del Consiglio Comunale**. In seguito all'approvazione del C.C. si procederà mediante il rilascio di **Permessi di Costruire**.

Una volta realizzati gli edifici si potrà intervenire sul patrimonio edilizio, oltre che richiedendo il **Permesso di Costruire** per modifiche sostanziali e cambi di destinazione d'uso, anche **Denuncia di Inizio attività** e della **Segnalazione certificata di inizio attività** nei casi previsti dalla vigente legislazione.

## **Norma transitoria fintanto che l'intervento non verrà concretizzato**

In attesa che le previsioni di Piano verranno concretizzate mediante le modalità attuative contenute nel Documento di Piano, l'unica funzione ammessa sulle aree sarà legata alla manutenzione ed alla coltivazione dei fondi, senza la possibilità di realizzare nessun fabbricato o accessorio connesso a tale destinazione d'uso.

## **Art. 36 A.S.P. - Aree deputate a Servizi Pubblici**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Trattandosi di servizi pubblici, quindi con funzioni importanti rivolte alla collettività (scuole/centri sociali - centri per servizi sanitari - uffici per servizi comunali decentrati ecc.), la scelta della localizzazione ma soprattutto la loro realizzazione dovrebbe essere d'esempio sotto tutti i punti di vista. In particolare si richiede che rispettino le seguenti caratteristiche:

- a) l'accessibilità facilitata e non escludente
- b) la cura degli spazi esterni di contorno (se esistenti o da realizzare), parcheggi – verde ecc.
- c) l'applicazione pratica di un efficiente sistema che possa contenere il consumo energetico
- d) la facilità di manutenzione
- e) la cura estetica del manufatto e l'allestimento dei servizi proposti
- f) la cura nella progettazione (si consiglia sempre di promuovere concorsi tra professionisti abilitati allo scopo)

Tutti i servizi, compresi quelli oggi già presenti sul territorio, rappresentano la vetrina dell'efficienza comunale, i luoghi dove i cittadini vogliono e devono sentirsi a casa propria. Infatti, i cittadini, giustamente, pretendono che venga loro offerto il massimo del confort sociale. Negativo sarebbe un rapporto freddo non solo con chi gestisce i servizi (il personale) ma anche con l'ambiente che ospita il servizio. Così anche gli spazi esterni, come i parcheggi (ove necessari), gli spazi per il deposito delle biciclette o delle carrozzine, il decoro delle facciate, l'allestimento verde (eventuali aiuole, piante verdi, fiori) debbono comunicare il progetto che l'Amministrazione pubblica intende attuare per migliorare la qualità ambientale del paese, affinché questo possa intraprendere la strada per uno dei progetti pensati per il suo futuro, quello cioè di una "ospitalità" nuova verso coloro che scelgono di godere di un soggiorno in uno dei luoghi più carichi di storia della Valtellina.

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

La grossa manutenzione o, meglio ancora, la progettazione di una nuova struttura di servizio, di qualsiasi genere essa possa essere (da un edificio, ad un parcheggio, ad un'area verde o ad un parco) dovrebbe passare attraverso (naturalmente escludendo le piccole manutenzioni) concorsi di idee da proporre a professionisti qualificati nel settore di competenza, avendo l'attenzione di includere tra gli invitati al concorso giovani laureati o diplomati entro i primi cinque anni di iscrizione nei propri albi professionali.

La massima attenzione andrà obbligatoriamente posta tutte le volte che si dovesse pensare ad una integrazione, nell'ambito urbano, di un servizio mancante nel Paese. Questo nuovo servizio dovrà essere messo in relazione con gli altri servizi presenti in modo da verificarne la giusta collocazione nel territorio, secondo le previsioni del P.G.T., e la capacità di promuovere sinergie in equilibrio con i servizi esistenti.

La cartina al tornasole sarà la verifica ottenuta con il grado di soddisfazione dell'utenza. Quindi, come si usa dire adesso nel gergo socio-economico, deve riuscire a creare "sistema". Ciò vuol anche significare continua verifica delle previsioni precedentemente elaborate, in fase di stesura del Piano dei Servizi, con un raffronto continuo rispetto alla crescita strutturale.

L'occhio dell'Amministratore, prudente ed accorto, dovrà, comunque, gettare lo sguardo oltre i confini del Comune, al di sopra del proprio campanile, proprio per evitare di creare doppioni che potrebbero facilmente verificarsi per alcuni dei servizi di scala sovracomunale e, quindi, proprio per evitare spreco di risorse pubbliche.

## **Descrizione**

Le A.S.P. sono tutte quelle aree che sono o saranno deputate ad ospitare un servizio pubblico. Dai servizi alla persona offerti attraverso uno sportello pubblico, alle dotazioni cittadine in fatto di aree e spazi pubblici.

## **Edificazione**

L'edificazione sarà possibile solamente se avallata dal Comune, secondo una precisa esigenza funzionale data dalla necessità di offrire un servizio pubblico alla popolazione. Chiaramente, anche i progetti pubblici, dovranno essere assentiti dalla Commissione Edilizia e da quella Paesistica, prima di essere attuati. Inoltre, sarebbe buona cosa che venissero presentati in sede di Consiglio Comunale e fatti conoscere alla popolazione mediante esposizione pubblica prima della loro concretizzazione.

## **Destinazione d'uso**

Le funzioni ammesse nella zona sono le seguenti:

- Insediamenti scolastici: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole superiori e distaccamenti di dipartimenti universitari o di centri di ricerca e sviluppo;
- Attività ed insediamenti di carattere religioso, sanitario, di pubblica amministrazione, mercati;
- Biblioteche, centri di quartiere, centri civici, centri di aggregazione;
- Parcheggi pubblici ed attrezzature per il verde di zona, parchi pubblici, percorsi ciclo-pedonali;
- Attività sportive, ricreative e per il tempo libero;
- Centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie.

Per un approfondimento in riferimento alla collocazione dei nuovi servizi e delle loro specifiche funzioni, nonché per una ricognizione dei servizi esistenti, vedi il Piano dei Servizi del presente P.G.T..

## **Indici edificatori**

|                        |  |
|------------------------|--|
| Indice di sfruttamento | Is = 3,00 mc/mq  |
| Altezza                | H = 9,50 m.  |
|                        | Salvo speciali attrezzature tecnologiche, compatibilmente con l'ambiente circostante |

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

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Piani fuori terra     | Pft = max n° 3 |
| Rapporto di copertura | Rc = 40%       |
| Verde alberato        | Va = 15%       |

#### Distanze

- dai confini  $D_c = 5,00$  m.  
o 0,00 m. con convenzione tra confinanti
- tra edifici  $D_e = 10,00$  m.
- dal confine stradale  $D_s = 5,00$  m

Fatti salvi maggiori arretramenti indicati nella tavola di Azzonamento o prescritti dal D.M. 01/04/1968, modificato con D.P.R. 16/12/1992 n. 495.

Sono fatti salvi gli indici edificatori esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento relativi ad edifici ed attrezzature esistenti.

### **Tipologie edilizie**

Tipologie coerenti con le specifiche destinazioni, con forme, materiali, finiture e colori che garantiscono un valido e armonico inserimento nell'ambiente circostante.

## **Art. 37** **Parcheggi: esistenti (P.es) ed in progetto (P.pr)**

Per quanto riguarda la dotazione di questo importante servizio si dovrà tenere conto non tanto dei vecchi parametri urbanistici che obbligavano a reperire un posto macchina (esterno od interno) ogni 100 mq di residenza o il 100% della S.l.p. nelle aree destinate al commercio, ma considerare, con attenzione, i vari tipi di insediamento urbano, che vanno dal residenziale, al commerciale,

all'artigianale, al direzionale, che viene proposto o che si intende riqualificare o variare dal punto di vista della destinazione.

In tutti i casi occorrerà considerare con attenzione la tipologia degli interventi proposti e per ognuno di questi modulare la quantità dei parcheggi da individuare. Sarà importante considerare anche la tipologia esatta dell'edificio che viene proposto, soprattutto per quanto riguarda quelli a destinazione residenziale, in quanto si potrà pensare ad una diversa quantità di parcheggio per edificio di residenza di tipo economico-popolare rispetto a quella invece relativa ad un edificio residenziale unifamiliare o bifamiliare che hanno dimensioni riconducenti a nuclei familiari che godono di un reddito economico medio-alto. Non per fare distinzioni legate al censo dei titolari di una richiesta per la realizzazione di una nuova residenza, ma per considerare l'effettiva necessità che le diverse tipologie di edificio, soprattutto a destinazione residenziale, hanno per quanto riguarda lo spazio da destinare a parcheggio sia esterno al fabbricato che all'interno dello stesso.

Per fare un esempio pratico, possiamo immaginare che un edificio monofamiliare (casetta o villa come la si voglia definire) di 150/200 mq di Slp possa ospitare una famiglia di 3/4 o più componenti e che, tranquillamente, nel suo insieme essa disponga di una macchina per ogni componente della famiglia (con un minimo di 2 se non 3 macchine). La stessa considerazione è difficile possa verificarsi nel caso di una richiesta di residenza pubblica dove, certamente, è più facile pensare alla presenza di famiglie meno abbienti e quindi in possesso di un numero inferiore di vetture per famiglia.

Ecco, allora, l'opportunità di diversificare la dotazione di parcheggio, sia esterno che interno, dimensionandolo anche in funzione della tipologia e dimensione delle singole unità abitative e della classe stessa degli edifici per i quali è stata presentata la richiesta di edificazione.

Un altro punto importante da considerare, per quanto riguarda questo argomento, è relativo alla localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio esterno. Se è ritenuto più conveniente, a

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

giudizio degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale, che la dotazione di parcheggio in superficie venga concentrata il più possibile in aree dove la sua realizzazione è funzionale a più posti macchina ed in siti baricentrici a più residenze, in questo caso è possibile richiedere la monetizzazione dello standard "parcheggio". Questo permetterebbe di evitare, da una parte, di avere tante piccole aree poco funzionali allo scopo, e dall'altra di raccogliere le risorse per fare interventi più razionali e che possano soddisfare più esigenze accorpate.

Certamente questa regola è più opportuno venga applicata per gli interventi singoli richiesti in aree di completamento residenziale. Diverso è invece il problema e quindi la soluzione da adottare, per gli interventi edilizi programmati e proposti dai Piani Attuativi, i quali riguardano, soprattutto, interventi situati negli ambiti di trasformazione residenziale. In questo caso, allora, è importante individuare all'interno del Piano Attuativo le aree da destinare a parcheggio esterno agli edifici. La loro dimensione, anche in questo caso, è da rapportare alla tipologia delle residenze previste dal Piano.

Un altro punto, che si ritiene qualificante per la realizzazione delle future aree da destinare a parcheggio, riguarda la qualità di questo intervento da mettere in atto e che deve fare riferimento ad una progettazione attenta e scrupolosa, tesa ad esaltare la qualità urbana. Anche per questo tipo di interventi dovrà essere posta molta cura nella loro predisposizione. In particolare verrà richiesto il rispetto di alcune condizioni importanti, come:

- a) una pavimentazione filtrante che eviti eccessiva impermeabilizzazione dei suoli
- b) che abbia una dimensione funzionale con accessi alle strade in numero il più ridotto possibile (possibilmente un ingresso ed una uscita soltanto)
- c) che l'illuminazione, per quanto riguarda la scelta dei pali e dei corpi illuminanti, sia standardizzata e rispettosa delle leggi regionali e nazionali per quanto riguarda l'inquinamento luminoso

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

- d) che l'eventuale delimitazione del perimetro dell'area a parcheggio sia realizzata senza la presenza di barriere in ferro ma con elementi lavorati in legno (non tronchi naturali) di ridotta altezza e sia possibilmente costituita da montanti e traverse in legno a sezione rettangolare di colore grigio argento.

Queste ultime regole debbono valere anche per la sistemazione delle aree a parcheggio esistenti per le quali è prevista una riqualificazione.

## **Regole dimensionali**

### **Parcheggi privati nelle nuove costruzioni**

In ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento di edifici esistenti (e limitatamente alla sola parte ampliata) e di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti debbono essere riservati appositi spazi (frazionabili in posti macchina) per parcheggi privati, in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc per tutte le tipologie costruttive con funzione residenziale (con un minimo di 1 posto auto per ogni unità immobiliare).

Nelle restanti destinazioni d'uso le aree di parcheggio non potranno essere inferiori a quanto di seguito indicato:

|  |         |
|--|---------|
| a) commerciali                                     | 1/1 Slp |
| b) uffici  | 1/2 Slp |
| c) attività ricreative, ristoranti, bar e similari | 1/1 Slp |
| c) alberghi, pensioni                              | 1/1 Slp |
| g) industria e artigianato                         | 1/8 Slp |

Le superfici a parcheggio privato, come sopra calcolate, dovranno essere costituite da posti auto (al netto di accessi, rampe, corselli, strade interne, ecc.).

Negli interventi di recupero edilizio non è richiesta la disponibilità di aree a parcheggio privato anche se gli interventi possono comportare cambi di destinazione d'uso rispetto all'esistente.

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

I parcheggi possono essere ricavati in aree sia all'interno della superficie coperta, sia all'esterno o promiscuamente.

Potranno essere ammesse soluzioni all'interno della superficie coperta purchè facilmente accessibili e funzionali alle destinazioni di cui sopra.

I parcheggi di norma verranno realizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, ma, nei casi in cui fosse necessario, per ragioni di indisponibilità, di non idoneità del terreno o per limitazioni di accesso, le aree per parcheggio possono essere ricavate – sentita la Commissione Edilizia – in spazi non contigui all'intervento, purché accessibili dalla pubblica via, per i quali il richiedente ne dimostri la disponibilità con atto di asservimento trascritto.

In tutti i casi in cui non sia possibile la realizzazione dei parcheggi, il Comune si riserva la facoltà di richiedere, in alternativa totale o parziale dell'area a parcheggio non disponibile, la corresponsione di una somma commisurata all'estensione ed alla localizzazione dell'area. Tale monetizzazione sarà determinata con delibera quadro dal Consiglio Comunale e finalizzata alla realizzazione di ulteriori parcheggi pubblici.

## **Dimensionamento**

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m X 2,50 m = 12,50 mq, al netto degli spazi di manovra, ad eccezione dei parcheggi di tipo meccanizzato.

I suddetti spazi a parcheggio devono essere indicati con apposita simbologia grafica nei progetti edilizi e dovranno rimanere vincolati a tale funzione, senza modifica di destinazione d'uso, per il rispetto della dotazione minima prevista dalle leggi e dalle presenti norme.

Essi possono essere anche multipiano, realizzati sia fuori che nel sottosuolo.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista, nella misura indicata al punto precedente.

### **Modalità di mitigazione ambientale**

Per posteggi in superficie. che superino i quattro posti auto, il progetto dovrà prevedere una serie di misure di mitigazione ambientale e paesistica che mascherino la presenza del parcheggio stesso. Questo per evitare che si creino situazioni in cui vi sia una distesa di autovetture o anche semplicemente di asfalto del tutto poco qualificanti per il contesto urbano.

### **Compensazione ambientale**

Considerando la proposta di realizzazione di nuovi parcheggi all'interno del comparto boschivo esistente, risulta necessaria la compensazione del bosco trasformato in funzione alle modalità e ai criteri previsti dal Piano di Indirizzo Forestale.

In particolare tale compensazione ambientale dovrà essere ricollocata all'interno del parchetto 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.

Le aree soggette a trasformazione del bosco sono individuate all'interno della Tavola delle trasformazioni previste del comparto boschivo nelle Previsioni di Piano del Documento di Piano).

## **Art. 38 V.P.V. - Verde Privato Vincolato**

Trattasi di aree solitamente tenute a giardino privato e legate agli ambiti residenziali consolidati. Quasi tutte si trovano "prigioniere" all'interno di barriere metalliche che ne cingono il perimetro. A

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

volte la destinazione di queste aree è mista, in parte tenute a giardino coltivato e curato, ed in parte ad orto.

Altre volte, purtroppo, queste aree sono lasciate in uno stato di semi abbandono e creano un disordine certamente non gradevole alla vista.

Sarebbe opportuno che l'Amministrazione desse delle indicazioni, seppur di massima, per individuare le specie floreali ed arboree da impiantare (in modo d'avere una certa omogeneità o una diversità programmata, almeno per ogni quartiere di riferimento).

Tutti possono aver ammirato l'eleganza di alcuni Paesi Elvetici, in particolare della vicina Engadina, dove le specie ed i colori dei fiori si amalgamano in una "sinfonia" tale da comporre bellissime coreografie accoglienti e fantastiche.

Traona potrebbe diventare un esempio di "Centro Urbano paesisticamente apprezzabile" per la bassa valle e per i paesi situati lungo il corso dell'Adda, adagiati ai piedi della costiera dei "Cech". Potrebbe, a poco costo e con risorse non gravanti sulle casse pubbliche, diventare un modello di accoglienza turistica che parta dalla riserva del Pian di Spagna sino al Parco della Bosca di Morbegno.

Con un po' più di determinazione, inoltre, si potrebbe definire un modello di recinzione delle proprietà che fosse più omogeneo e meno impattante sino ad arrivare, con coraggio, alla possibile eliminazione delle barriere di recinzione. Visione, questa, che, purtroppo, non alberga nel nostro modello culturale attuale. Quindi, molto meglio pensare di omogeneizzare il più possibile un modello di recinzione e di proseguire questa scelta.

Una particolare attenzione e quindi una regolamentazione, da emanare a parte, va rivolta agli accessori presenti solitamente nei giardini e cioè a quei volumi che servono al ricovero degli attrezzi destinati per la cura del giardino, della legna o per il ricovero degli animali (cani soprattutto). Sarebbe opportuno pensare, anche in questo caso, ad una loro standardizzazione, impiegando costruzioni minime in legno, possibilmente tutte dello stesso colore

(grigio argento o noce scuro). Dimensione massima 10,00 mq di altezza massima di m 2,30.

Queste costruzioni per il ricovero degli attrezzi da giardino potranno essere realizzate a confine, non determinando la necessità di rispettare le distanze dal limite di proprietà, purché venga mantenuta scrupolosamente la destinazione e non diventino cucine o soggiorni all'aria aperta.

Per quanto riguarda l'accesso al ricovero degli automezzi (autorimesse) in interrato o in seminterrato, ove è possibile, molto meglio pensare alla realizzazione di piattaforme montauto, piuttosto che a brutte rampe di accesso, quando queste dovessero vincere dislivelli superiori ai 50 cm rispetto alla quota stradale.

Le aree facenti parte del V.P.V., inoltre, non potranno fruire di alcun indice volumetrico. Su di esse, quindi, è prescritta la totale inedificazione, se non per i volumi di servizio di cui sopra.

## **Art. 39 C.G.E. - Campi da Gioco Esistenti**

Fra i campi da gioco esistenti emerge, come localizzazione baricentrica rispetto all'abitato, il campo di calcio, di dimensioni regolamentari, ricavato a valle della strada provinciale SP4, esattamente al di sotto del torrente Vallone.

Vi sono poi altri due piccoli campi di calcio, per squadre dal ridotto numero di giocatori, uno nelle adiacenze della scuola media, nel centro del paese, ed uno vicino alla scuola dell'infanzia nella frazione della Valletta. Entrambi sono privi di strutture di servizio, in particolare degli spogliatoi.

Nell'area confinante con il campo di calcio regolamentare per il gioco a 11, è inserito un campo per il gioco del tennis, mentre un campo per il gioco delle bocce completa un'area nel quartiere della Valletta dove v'è uno spazio per la pallavolo ed un'importante

struttura che al suo interno accoglie tutta una serie di servizi, il così detto "Polifunzionale".

Le strutture al servizio di questi campi da gioco, seppur non di grossa entità, si possono ritenere sufficienti. E' certo che se dovesse aumentare l'utenza, probabilmente, si dovrebbe pensare ad un loro ampliamento.

Chiaramente, sulle aree in questione non è concesso alcun intervento edilizio, se non promosso dal Comune per aumentare la dotazione delle strutture di servizio.

Per approfondimenti vedi il Piano dei Servizi, parte integrante del presente P.G.T..

## **Art. 40 P.g.e. - Parchi gioco esistenti** **N.p.u. - Nuovi parchetti urbani**

Occorre sfatare, in primo luogo, quando si affronta l'argomento riferito alla dotazione di verde nei nostri paesi, il detto popolare che sostiene che "di verde ce n'è già fin troppo" attorno ai luoghi da noi abitati e che pertanto quello che prevedono le leggi urbanistiche, sia nazionali che regionali, vanno bene per le città come Milano, dove in effetti i giardini esistenti sono insufficienti a soddisfare le esigenze di coloro che abitano costì, ma non debbono valere per territori come i nostri. Sempre considerando il gergo comune, molto spesso si sente sostenere che noi siamo attornati da montagne verdi e che, pertanto, non dobbiamo bloccare la possibile edificazione delle aree che sono di proprietà privata per aggiungere verde "inutile" al tanto verde esistente. Questa è un'altra affermazione che definiremmo assurda.

Diciamo anche che, specialmente nelle realtà dei nostri paesi di fondo valle, l'urbanizzato convive, in uno stretto rapporto, con alcuni spazi di verde destinato all'attività agricola. Ci stiamo

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

accorgendo, però, che, pian piano, anche questo verde, in alcune realtà, sta scomparendo perché sta avanzando il triste destino della cementificazione pseudo industriale. Per fortuna non è ancora il caso estremo di Traona che può ancora godere della presenza di due grandi aree, intonse, di verde agricolo. Una di queste si trova a valle della S.P. n. 4, nella zona della Valletta e l'altra, che sta lottando a denti stretti per sopravvivere, è situata a sud del centro del Paese.

Diciamo che "sta lottando" perché già alcune appendici edificate o edificabili stanno avanzando verso il fiume, con una progressione inesorabile.

Quindi, dire che si sbaglia quando la si pensa come tutti quelli che sostengono che gli standard di verde non servono nelle nostre realtà, è dire poco. Dobbiamo assolutamente sfatare questo luogo comune e lavorare, invece, per inoculare nella mente dei nostri figli, dei nostri nipoti, fin dall'età dell'infanzia, la convinzione che il verde è per l'uomo un'infinita ricchezza e che lo si deve proteggere rispettandolo, sia esso utilizzato per l'agricoltura quanto per quei piccoli spazi dedicati alla mitigazione dell'edificato e per lo svago delle persone.

Considerando che il verde agricolo ha una sua funzione ben precisa e serve ancora per darci una speranza di sopravvivenza per il futuro, diciamo che il "verde" che serve alla collettività è qualcosa di diverso che va ricercato nel servizio diretto che esso fornisce a vantaggio immediato di ogni cittadino.

Naturalmente, a secondo della necessità, il "verde" pubblico che intendiamo potrà essere attrezzato in modo diverso e pertanto rispondere a varie funzioni, a partire dal "verde" per la sosta ed il riposo, al verde per il gioco dei bambini o dei ragazzi, al verde come spazio didattico per le scuole.

Il P.G.T. di Traona, tra i progetti che individua, ha scelto anche quello relativo ad un sistema di piccoli "parchi", diffusi sul territorio, che si integrino, perfettamente, con il verde agricolo e le parti edificate del Comune e si raccordino attraverso una rete di percorsi pedo-ciclabili che in parte recuperano strade già destinate

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

allo scopo agricolo ed in parte sono di nuovo tracciamento lungo i confini dei mappali agricoli. Il tutto per creare un grande parco verde, solitamente inesistente nelle nostre realtà, che offra un servizio importante al paese e lo lanci come “caposaldo d'area” per un turismo diffuso in cui la natura (con la vicina Adda) possa diventare protagonista.

Naturalmente alcune di queste aree destinate a “verde”, sono state individuate anche all'interno dei nuclei abitati consolidati (in particolare nella parte di paese che si è recentemente espansa nella frazione Valletta) per soddisfare le esigenze, anche più immediate, degli abitanti più giovani.

La cura di questi spazi, che in fondo sono di ridotte dimensioni, saranno la prova, la cartina di tornasole, di quanto vuole essere ordinata, pulita accogliente, una comunità, contrariamente a quanto lo sono i giardini, i parchi, i luoghi pubblici, di molte città italiane.

La cura che si pratica nei confronti di questa risorsa sono l'esatto specchio dell'educazione collettiva e sociale di un intero Paese. Meglio se questa condizione è mantenuta senza l'impiego di forze dell'ordine e senza penali per i trasgressori.

Per arrivare al dunque di questo capitolo, estremamente importante da considerare, dobbiamo far rilevare che la presenza di verde pubblico nel territorio comunale del paese di Traona è, attualmente, modesta. I due piccoli giardini pubblici presenti in Paese raggiungono a malapena i 3.029 mq. Ciò significa che la dotazione di aree verdi sarà sicuramente da incrementare.

Questi due parchetti sono situati: il primo dietro la chiesetta di S. Colombano, in zona del cimitero centrale (mq 1.286), ed il secondo, come propaggine, giustamente protetta da una recinzione, dell'asilo della Valletta (mq 1.779) (risulta godibile quindi soltanto dai piccoli che frequentano quella struttura).

Comunque, se sommiamo le due uniche risorse di verde abbiamo un patrimonio di verde inferiore al mq/abitante insediabile nel futuro prossimo, dal P.G.T..

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

L'obiettivo del P.G.T., ora, è quello di concretizzare un servizio per la Città e, nel contempo, di realizzare un primo pezzo di quel progetto di turismo diffuso di cui s'è parlato nel Documento di Piano.

Come detto, i piccoli parchi individuati sono in tutto n. 19, per un totale di mq 44.192, mentre il parco più grande, di 19.278 mq, è stato individuato a confine con il Comune di Cercino, dove il vecchio P.R.G. prevedeva la possibilità di insediare un nuovo cimitero.

Tutte queste aree a verde creeranno, naturalmente, un perfetto sistema ambientale con il fiume Adda ed i molteplici corsi d'acqua presenti nel territorio, così da concretizzare un'area attrezzata di risorse naturali importantissime.

Naturalmente, il tutto sarà completato da un'attenta segnaletica didattica, utile anche per lezioni all'aperto, dove gli insegnanti potranno impartire nozioni dirette di conoscenza della natura. Nessun Paese in valle, se non per merito del "sentiero pedociclabile Valtellina" in limitati episodi ancora, ha pensato ad un progetto simile. Traona sarà il primo Paese ad attuarlo.

La progettazione sarà opportuno promuoverla attraverso concorsi di idee, frutto del pensiero di più menti.

In conclusione diremo che le previsioni di verde a parco, promosse dal nuovo strumento urbanistico, soddisferà tranquillamente quanto richiesto dalla L.R. 12/2005. Infatti il totale delle aree a verde, tra l'esistente ed il previsto, arriva a mq 63.665. Questo significa che per ogni abitante, teoricamente insediabile nelle aree residenziali, verrà abbondantemente soddisfatto quanto richiesto dalla nuova Legge Urbanistica Regionale.

Chiaramente, sulle aree in questione non è concesso alcun intervento edilizio, se non promosso dal Comune per aumentare la dotazione delle strutture di servizio, o creare spazi di aggregazione e culturalità. Nelle aree interessate dal corridoio ecologico inoltre,

non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche, mentre quelle esistenti dovranno essere abbattute.

Per ulteriori approfondimenti vedi il Piano dei Servizi, parte integrante del presente P.G.T..

### **Compensazione ambientale**

Considerando la proposta di inserimento di nuovi parchetti urbani all'interno del comparto boschivo esistente, risulterà necessario definire gli interventi in funzione a quanto espresso dal Piano di Indirizzo Forestale, conservando per quanto possibile il bosco esistente e compensando le eventuali trasformazioni secondo i criteri previsti dallo strumento sopracitato.

In particolare tale compensazione ambientale dovrà essere ricollocata all'interno del parchetto 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.

Le aree soggette a trasformazione del bosco sono individuate all'interno della Tavola delle trasformazioni previste del comparto boschivo nelle Previsioni di Piano del Documento di Piano).

### **Art. 41 A.V.R. - Aree da Valorizzare, Riqualificare e/o mitigare**

Si tratta di aree marginali situate, in particolare, ai bordi di comparti che, già oggi, risultano in gran parte di proprietà pubblica, come lungo il torrente Vallone o attorno al campo di calcio più importante.

Per gran la parte di questi ambiti si tratta di effettuare interventi di manutenzione, dopo una profonda opera di ripulitura.

Lo scopo è quello di restituire la massima naturalità a queste superfici territoriali. In alcuni casi, addirittura, potrebbero risultare

strategiche per realizzare una rete pedo-ciclabile che attraversi l'intero Comune.

Un ulteriore aspetto strategico che potrebbe interessare le aree in questione, sarebbe quello di ospitare spazi museali all'aperto, magari attivando una serie di collaborazioni e concorsi con scultori locali e non. Allo scopo, la già citata area che costeggia il Torrente Vallone, sembrerebbe disegnata apposta. La sua conformazione (lunga e stretta), infatti, potrebbe essere assimilata ad una Galleria d'arte (con le dovute proporzioni, magari anche alla Galleria degli Uffizi di Firenze).

Chiaramente, nelle A.V.R. non è concesso alcun intervento edilizio, se non promosso dal Comune per aumentare la dotazione delle strutture di servizio, o creare spazi di aggregazione e culturalità.

Per approfondimenti vedi il Piano dei Servizi, parte integrante del presente P.G.T..

## **Art. 42 A.C.A. - Aree da Convertire all'Agricoltura**

Sono aree impropriamente utilizzate agli scopi più diversi e, per fortuna, non sono molti i casi presenti all'interno del territorio comunale. Certamente quelli esistenti assegnano al territorio un aspetto di incuria assoluta, di disordine e di sciatteria urbana (soprattutto in relazione alla presenza di baracche e depositi di materiali).

Gli esempi più significativi riguardano le aree vicine alla Strada Valeriana che risultano dequalificanti soprattutto nel definire la "vetrina di rappresentanza" del Paese da mostrare agli ospiti. È chiaro come sia poco edificante accogliere i visitatori con delle ingerenze tanto deleterie dal punto di vista paesistico ed ambientale. Danno immediatamente il senso di un Paese poco

ordinato e malconcio, cosa che sicuramente non risponde alla realtà considerate le potenzialità storiche artistiche ed ambientali presenti nel Comune.

Vi sono poi, ancora, altre situazioni di disordine ambientale inframmezzate nell'ambito dell'area individuata a parco agricolo.

Tutte queste aree debbono assolutamente essere ripulite e ridestinate all'agricoltura che è la loro funzione originale e più opportuna.

Una volta riconvertite allo scopo agricolo le A.C.A. saranno normate dalle disposizioni di cui all'articolo seguente (Area Agricola).

## **Art. 43 A.A.P. - Area Agricola di Pianura**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Al fine di salvaguardare il territorio agricolo si prevede di limitare le espansioni nei prossimi anni, contenendo al massimo le costruzioni residenziali destinate all'abitazione dell'agricoltore e di contenere anche le costruzioni al servizio dell'agricoltura se non per comprovate ed assolute improrogabili necessità, ove non dovessero esistere possibilità alternative.

Se fosse comunque necessario realizzare volumi in questo comparto, si dovrà scegliere la strada delle costruzioni non in muratura o in cemento armato, ma realizzate con strutture leggere in acciaio e legno, di altezza e dimensioni compatibili con le reali necessità delle aziende agricole richiedenti, nel rispetto delle regole dettate dalla ex normativa della Legge Regionale 93/80, le cui norme sono ora contenute nella L.R. 12/2005.

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

Anche per quanto concerne l'A.A.P, come per gli altri ambiti, l'istallazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta da inoltrare al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Descrizione**

Queste aree, oltre che ad essere destinate alle coltivazioni agricole, comprendono anche una "teoria" di volumi destinati alla pratica agricola. Questi volumi possono essere valorizzati per il soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli. Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività connesse, in generale, con l'esercizio dell'agricoltura ed in particolare con la viticoltura, la silvicoltura e la zootecnica. La conduzione dei fondi posti su tali zone dovrà essere finalizzata alla salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente e dell'equilibrio idrogeologico.

## **Edificazione**

E' possibile l'edificazione la ristrutturazione, il recupero, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione a mezzo di **permesso a costruire** per gli imprenditori agricoli e per i titolari o i legali rappresentanti dell'impresa agricola. Ogni intervento e rilascio di **permesso di costruire** è comunque subordinato a quanto indicato nell'art. 60 comma 2 della L.R. 12/2005.

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** nei casi definiti dalla L.R. 12/2005 art. 41, comma 2.

Gli interventi saranno concessi solo se verrà provata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o se (in mancanza delle reti principali deputate allo scopo) i richiedenti dichiareranno di provvedere a proprie spese a tali opere nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie vigenti.

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

L'edificazione di attrezzature zootecniche e di depositi di materiali maleodoranti, risulta consentita nel rispetto dell'art.48, comma 3, delle NTA del P.T.C.P. e dell'art. 3.14.7, lett.a del Reg. locale d'igiene.

Inoltre tali strutture non potranno essere edificate o inserite (indipendentemente dalle sopracitate norme), al di fuori del confine Nord del Parco Agricolo (art.44).

L'edificazione risulta in ogni caso esclusa all'interno dei varchi inedificabili e dei varchi consigliati presenti nell' A.A.P..

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico inoltre, non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche.

### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto specificato negli articoli successivi, sono le seguenti:

- a) opere funzionali alla conduzione del fondo
- b) residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti delle aziende agricole (comprese le autorimesse ed i locali annessi)
- c) attrezzature ed infrastrutture produttive (quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli)
- d) coperture stagionali destinate a proteggere le colture
- e) opere, attrezzature ed impianti necessari per la conservazione e la manutenzione del territorio con specifico riferimento ai corsi d'acqua (fossi e vallette); tali opere dovranno di norma (salvi i casi in cui ciò non è tecnicamente possibile) essere eseguite utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e curando il miglior inserimento dal punto di vista ambientale-paesaggistico
- f) opere di urbanizzazione quali: linee elettriche e telefoniche, acquedotti e fognature, gasdotti, strade ad esclusivo uso delle attività agro-silvo-pastorali, sentieri; tali opere potranno essere autorizzate solo previa valutazione del loro miglior

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

inserimento dal punto di vista ambientale-paesistico e del rispetto dell'equilibrio idrogeologico.

Per una maggior definizione delle destinazione d'uso ammesse nelle Aree Agricole vedi art. 59 della L.R. 12/2005 e art. 2135 del Codice Civile

Per quanto concerne gli edifici che oggi risultano abbandonati, sarà concesso il loro recupero e l'insediamento di funzioni rispondenti a quanto specificato nel presente paragrafo.

L'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici e di depositi di materiali maleodoranti all'interno di strutture esistenti è ammesso nel rispetto dei parametri localizzativi evidenziati per tali strutture nei criteri di edificazione.

In relazione all'esistenza di attività diverse da quelle agricole, si ritiene possibile la loro continuazione, anche se, una volta cessate non saranno riproponibili, ma gli stabili dovranno essere convertiti ed utilizzati a fini e scopi agricoli, come evidenziato sopra.

### **Indici edificatori**

Il P.G.T. si attua nel rispetto dei seguenti indici di zona, come definiti dalla L.R. 12/2005 art. 59:

a) per le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti

D = 0,06 mc/mq su terreni a colture orticole o floricole specializzate

D = 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanente

D = 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli

H = 9,00 m

Dc = 5,00 m

De = 10,00 m da edifici residenziali esterni all'azienda

De = 30,00 m da edifici destinati al ricovero ed all'allevamento di animali

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

$$D_s = 10,00 \text{ m}$$

La volumetria edificata non potrà comunque superare per ogni azienda i mc 500.

b) per le attrezzature e le infrastrutture produttive non sono previsti limiti volumetrici. Esse comunque devono rispettare i parametri seguenti:

$$R_c = 10 \% \text{ dell'intera superficie aziendale}$$

$$R_c = 20\% \text{ dell'intera superficie aziendale per le sole aziende orto-floro-vivaistiche}$$

$$R_c = 40\% \text{ dell'intera superficie aziendale per le sole serre}$$

$$H = 9,00 \text{ m}$$

$$D_c = 5,00 \text{ m}$$

$$D_e = 10,00 \text{ m da edifici destinati a ricovero ed allevamento di animali}$$

$$D_e = 30,00 \text{ m da edifici residenziali esterni all'azienda se l'edificio è destinato al ricovero ed all'allevamento di animali}$$

$$D_s = 10,00 \text{ m}$$

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri legati al  $R_c$  (di cui sopra) sono incrementati del 20%.

Comunque sia la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali è subordinata alla costruzione di edifici che presentino particolari caratteristiche dal punto di vista della dispersione energetica. Non saranno ammesse costruzioni che non risultino almeno di classe B.

E' ammessa l'utilizzazione (totale o parziale) della parte eventualmente non utilizzata dell'indice di edificabilità per l'abitazione rurale, al fine di incrementare della medesima quantità l'indice di edificabilità per le attrezzature e le infrastrutture produttive.

Al fine del computo della volumetria edificabile è ammessa l'utilizzazione delle superfici di tutti gli appezzamenti componenti

l'azienda e situati nelle zone agricole, anche se non contigue, purché compresi nel territorio comunale o nelle zone agricole del territorio dei Comuni contermini e a condizione che:

- vi sia la titolarità della proprietà e della piena disponibilità degli appezzamenti interessati o ha titolarità di rapporto di affitto agraria; in quest'ultimo caso il conduttore deve disporre di una dichiarazione scritta, rilasciata dai proprietari dei singoli appezzamenti, i quali autorizzano, in forma irrevocabile, l'utilizzo della volumetria di pertinenza del proprio appezzamento in un altro appezzamento della zona agricola;
- sia sottoscritta un'obbligazione contrattuale, registrata e trascritta a cura del richiedente, contenente vincolo di "non edificazione " sugli appezzamenti interessati (nel caso di appezzamenti in locazione, contenente l'espressa volontà della proprietà nei confronti del Comune), modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistico-edilizia.

Sono consentite (ai soli proprietari di terreni in tale ambito), previa autorizzazione del Comune, ed esclusivamente nelle aree non interessate dal Parco Agricolo (art. 44 del presente documento), piccole costruzioni eseguite in legno, secondo la tipologia che verrà approntata dal Comune, da utilizzare solo per il ricovero degli attrezzi necessari per la pratica agricola. La volumetria massima consentita sarà di mc 25,00, a distanza dai confini non inferiore a m 3,00 ed a distanza dalle strade non inferiore a m 5,00; tali piccole costruzioni possono essere autorizzate anche a soggetti non aventi i requisiti dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

### **Recupero del patrimonio edilizio esistente**

Su tutti gli edifici esistenti, alla data di adozione del presente P.G.T., sono consentiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 31 della L. 457/78 ed è possibile conservare la volumetria e la superficie coperta esistente anche se superiore a

quelle determinate dagli indici di zona, entro la sagoma preesistente.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso solo al fine di introdurre le destinazioni d'uso ammesse dal presente articolo.

Nel caso di demolizione e ricostruzione devono essere rispettati tutti gli indici di zona come per la nuova edificazione. Possono essere compiuti ampliamenti di edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona e secondo le misure di incentivazione elencate di seguito.

Chiaramente, per edifici di valore storico compresi all'interno del comparto agricolo si dovrà procedere nel rispetto della storicità e dell'impianto originario, come definito per il "Tessuto Storico Consolidato – Vecchi nuclei ed edifici di valore storico".

### **Tipologie edilizie e modalità di intervento per la costruzione di edifici nuovi**

Per la realizzazione di nuovi fabbricati sarà da tenere in considerazione l'ambito di riferimento in cui saranno inseriti i fabbricati stessi. Pertanto, le nuove costruzioni dovranno assumere i connotati tipici delle abitazioni rurali sia dal punto di vista architettonico che da quello dell'uso dei materiali. La tipologia sarà sicuramente quella dell'edificio mono o bi-familiare singolo, con i relativi fabbricati per lo svolgimento dell'attività agricola. Questi ultimi, in particolar modo, dovranno essere curati dal punto di vista paesistico e dovranno scostarsi da una tipologia che li assimila ad edifici artigianali e/o produttivi. Non saranno concessi interventi edilizi con valori paesistici deleteri. A tal proposito vigilerà con attenzione la preposta Commissione Paesistica Comunale.

Per la ristrutturazione o il recupero dei fabbricati esistenti, sarà d'obbligo il rispetto dei caratteri storici ove presenti e la mitigazione di quegli edifici che, oggi, presentano particolari criticità dal punto di vista del loro inserimento nel comparto di riferimento.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

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 complessivo 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.

Per esigenze di adeguamento alle norme igieniche e sanitarie e per la creazione di spazi di servizio dei fabbricati esistenti, si applica quanto definito nel presente testo per il Tessuto Storico Consolidato – Vecchi nuclei ed edifici di valore storico.

Per ulteriori approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione illustrativa delle tavole delle Previsioni di Piano – Area agricola.

### **Modalità di mitigazione ambientale**

Si prevede la mitigazione di quegli edifici che, ad oggi, appaiono decontestuali e determinano un impatto paesistico ed ambientale (Come individuati nel Documento di Piano – Tavola delle Previsioni di Piano – Ambiti che necessitano di interventi di mitigazione).

Per ogni intervento edilizio sugli edifici che presentano problemi dal punto di vista paesistico ed ambientale, conseguentemente, si prevede una mitigazione degli impatti ed uno studio puntuale sul progetto, che sarà sottoposto alla Commissione Paesistica Comunale.

Inoltre, si prevede la mitigazione, secondo precisi criteri, degli spazi di deposito che solitamente sono legati alle attività agricole. Tali interventi saranno obbligatori e necessari anche per ottenere il permesso di costruire per eseguire interventi sui fabbricati connessi alle aree in questione.

Per approfondimenti vedi Documento di Piano – Relazione delle tavole delle previsioni di Piano – Area agricola.

## **Art. 44 P.A. - Parco Agricolo**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Per il grande rispetto e la massima considerazione che si deve avere per l'area agricola si vuole definire "parco" l'ambito agricolo contenuto entro i limiti indicati nelle tavole allegate al PGT.

Così l'abbiamo voluto definire perché rappresenta la vera unica riserva naturale verde del Paese, da proteggere con la massima attenzione e perché completa il progetto ambientale. E' stato definito da una serie di percorsi pedo-ciclabili e da un sistema di piccoli parchi per la sosta e per il gioco. Naturalmente è ammessa la continuazione dell'attività agricola anche mediante la realizzazione di fabbricati di servizio all'attività stessa, ma solo destinati a determinate funzioni. In particolare, sarà concessa la realizzazione di edifici per il ricovero degli animali o la lavorazione/stoccaggio dei prodotti della terra. Non è ammessa, invece, la realizzazione di volumi destinati alla residenza, oppure, al deposito degli attrezzi agricoli (garage, box, ecc.).

Inoltre, la tipologia degli insediamenti concessi non dovrà produrre effetti paesistici negativi. Per questo motivo verranno definiti precisi parametri e sarà steso un progetto norma da parte del Comune.

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

Quest'ambito confina e lambisce l'area golenale dell'Adda e con essa costituisce un "unicum" ambientale di grande pregio. Con il Parco s'è cercato di individuare i limiti entro i quali applicare le regole di massima salvaguardia e rispetto del contesto.

Le poche costruzioni destinate all'agricoltura, presenti all'interno del perimetro, sono state contornate da una destinazione specifica per permettere gli interventi di manutenzione o di piccolo ampliamento funzionale all'attività agricola e all'abitazione del residente conduttore agricolo (sempre nel rispetto della L.R. 12/2005).

Per quanto concerne il P.A., non si prevede l'insediamento di installazioni provvisorie (baracche) di alcun tipo, mentre la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta da inoltrare al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Descrizione**

Sono le zone agricole di fondovalle più vicine al Fiume Adda, interessanti colture a prato o ad orto e sulle quali è concessa solamente la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'attività agricola.

## **Edificazione**

E' possibile la ristrutturazione, il recupero, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e la realizzazione di edifici al servizio dell'attività agricola a mezzo di **permesso a costruire** per gli imprenditori agricoli e per i titolari o i legali rappresentanti dell'impresa agricola. Ogni intervento e rilascio di **permesso di costruire** è comunque subordinato a quanto indicato nell'art. 60 comma 2 della L.R. 12/2005.

È possibile il ricorso allo strumento della Denuncia di Inizio attività nei casi definiti dalla L.R. 12/2005 art. 41, comma 2.

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

Gli interventi saranno concessi solo se verrà provata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o se (in mancanza delle reti principali deputate allo scopo) i richiedenti dichiareranno di provvedere a proprie spese a tali opere nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie vigenti.

L'edificazione di attrezzature zootecniche e di depositi di materiali maleodoranti, risulta consentita nel rispetto dell'art.48, comma 3, delle NTA del P.T.C.P. e dell'art. 3.14.7, lett.a del Reg. locale d'igiene.

L'edificazione risulta in ogni caso esclusa all'interno dei varchi inedificabili e dei varchi consigliati presenti nell' P.A..

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico inoltre, non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche.

### **Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse, legate ad interventi di nuova realizzazione, sono le seguenti:

- a) opere funzionali alla conduzione del fondo
- b) attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini di stoccaggio per i prodotti agricoli, locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli.
- c) coperture stagionali destinate a proteggere le colture
- d) opere, attrezzature ed impianti necessari per la conservazione e la manutenzione del territorio con specifico riferimento ai corsi d'acqua (fossi e vallette); tali opere dovranno di norma (salvi i casi in cui ciò non è tecnicamente possibile) essere eseguite utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e curando il miglior inserimento dal punto di vista ambientale-paesaggistico
- e) opere di urbanizzazione quali: linee elettriche e telefoniche, acquedotti e fognature, gasdotti, strade ad esclusivo uso delle attività agro-silvo-pastorali, sentieri. Tali opere potranno essere autorizzate solo previa valutazione del loro miglior

inserimento dal punto di vista ambientale-paesistico e del rispetto dell'equilibrio idrogeologico.

Le destinazioni d'uso non ammesse, per quanto contemplate dall'art. 59 della L.R. 12/2005, legate agli interventi di nuova realizzazione sono:

- a) residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti delle aziende agricole (comprese le autorimesse ed i locali annessi)
- b) attrezzature ed infrastrutture produttive quali locali per la somministrazione e la vendita di prodotti agricoli.

Per quanto concerne gli edifici che oggi risultano abbandonati, sarà concesso il loro recupero e l'insediamento di funzioni rispondenti a quanto specificato nel presente paragrafo.

L'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici e di depositi di materiali maleodoranti all'interno di strutture esistenti è ammesso nel rispetto dei parametri localizzativi evidenziati per tali strutture nei criteri di edificazione.

In relazione all'esistenza di attività diverse da quelle agricole, si ritiene possibile la loro continuazione, anche se, una volta cessate non saranno riproponibili, ma gli stabili dovranno essere convertiti ed utilizzati a fini e scopi agricoli, come evidenziato sopra.

### **Indici edificatori**

Il P.G.T. si attua nel rispetto dei seguenti indici di zona, come definiti dalla L.R. 12/2005 art. 59:

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive non sono previsti limiti volumetrici. Esse comunque devono rispettare i parametri seguenti:

Rc = 10 % dell'intera superficie aziendale

Rc = 20% dell'intera superficie aziendale per le sole aziende orto-floro-vivaistiche

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

Rc = 40% dell'intera superficie aziendale per le sole serre  
H = 9,00 m  
Dc = 5,00 m  
De = 10,00 m da edifici destinati a ricovero ed allevamento di animali  
De = 30,00 m da edifici residenziali esterni all'azienda se l'edificio è destinato al ricovero ed all'allevamento di animali  
Ds = 10,00 m

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri legati al Rc (di cui sopra) sono incrementati del 20%.

Al fine del computo della volumetria edificabile è ammessa l'utilizzazione delle superfici di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda e situati nelle zone agricole, anche se non contigue, purché compresi nel territorio comunale o nelle zone agricole del territorio dei Comuni contermini e a condizione che:

- vi sia la titolarità della proprietà e della piena disponibilità degli appezzamenti interessati o la titolarità di rapporto di affittanza agraria; in quest'ultimo caso il conduttore deve disporre di una dichiarazione scritta, rilasciata dai proprietari dei singoli appezzamenti, i quali autorizzano, in forma irrevocabile, l'utilizzo della volumetria di pertinenza del proprio appezzamento in un altro appezzamento della zona agricola;
- sia sottoscritta un'obbligazione contrattuale, registrata e trascritta a cura del richiedente, contenente vincolo di "non edificazione " sugli appezzamenti interessati (nel caso di appezzamenti in locazione, contenente l'espressa volontà della proprietà nei confronti del Comune), modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistico-edilizia.

Gli appezzamenti entro il perimetro del Parco Agricolo possono essere utilizzati, con le rispettive capacità volumetriche, ai fini dell'edificazione nelle zone agricole del P.G.T. e nelle zone agricole previste dai P.G.T. dei Comuni contermini.

## **Recupero del patrimonio edilizio esistente**

In questo ambito il P.G.T. consente la conservazione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo la casistica e le modalità seguenti:

- a) recupero degli edifici realizzati con le norme della ex L.R. 93/80 e degli edifici esistenti sui quali hanno trovato applicazione le sanatorie previste dalla L. 47/85 e succ. mod. ed int.

Su tali edifici, esistenti alla data di adozione del presente P.G.T., possono essere eseguiti gli interventi di recupero di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 della L. 457/78 ed è possibile conservare la volumetria residenziale esistente e la superficie coperta delle attrezzature produttive esistenti, anche se superiori a quelle determinate dagli indici di zona. E' consentito il cambio di destinazione d'uso solo al fine di introdurre le destinazioni d'uso ammesse nelle zone agricole.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. è possibile conservare la volumetria preesistente; nel caso di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime e la stessa sagoma dell'edificio esistente è consentito mantenere gli altri indici esistenti; nel caso di demolizione e ricostruzione con sedime e/o sagoma diversi da quelli dell'edificio esistente non possono essere ridotte le distanze preesistenti e non possono essere aumentate le altezze per più del 15% di quelle preesistenti.

Per gli interventi di cui al presente punto sarà possibile aumentare il volume fruendo delle misure di incentivazione espresse per l'A.A.P.

## **Tipologie edilizie**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici dell'A.A.P.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici facenti parte dell'A.A.P.

### **Modalità di mitigazione ambientale**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici e gli spazi facenti parte dell'A.A.P.

## **Art. 45 A.A.V. Area Agricola di Versante**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Per "Area Agricola di Versante" si intende tutto il comparto agricolo caratterizzato dalla presenza di terrazzamenti destinati alla coltivazione della vite (individuati nella cartografia del P.G.T secondo quanto definito dall'art.17 del P.T.C.P.) che si trova esattamente a monte dell'insediamento urbano più intensivo, comprendente il Centro Storico e la parte del tessuto consolidato, compresa l'espansione più recente tendente ad invadere le prime balze terrazzate nella grande frazione della Valletta che si trova ad est del torrente Vallone (vedi individuazione cartografica sulle tavole del PdR).

Anche anticamente, nella porzione più bassa dell'ambito terrazzato sono sorti alcuni nuclei di insediamento misto, residenziale-agricolo. Alcuni di questi sono ormai stati abbandonati da alcuni anni e sono in disuso, altri sono stati parzialmente recuperati ad un uso abitativo di "seconda casa".

L'operazione è stata condotta principalmente da persone originarie del luogo o dai discendenti di quelle famiglie che, un tempo, occupavano queste case, oppure, in alcuni casi, queste sono state vendute a forestieri che vi hanno realizzato la loro seconda

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

abitazione a costi contenuti. Quest'ultimo è sicuramente un fatto molto raro a causa della estrema difficoltà a trovare un accordo con tutti i proprietari che, solitamente, sono presenti in uno stesso fabbricato di matrice storica.

Persiste comunque il desiderio di far rivivere questi vecchi nuclei, certamente con funzioni molto diverse rispetto alle destinazioni originarie.

Da questa constatazione è partita appunto l'idea per un progetto esteso di recupero di questi ambiti, recupero che si auspica possa essere governato dagli stessi proprietari originari. Un progetto che cerca di lanciare un'idea di turismo sul territorio di fondovalle che potrebbe procurare e distribuire reddito diffuso sui residenti.

Traona, con il suo grande patrimonio culturale e territoriale, può svolgere un ruolo importante per l'area dei "Cech". Un'opportunità da non sottovalutare proprio perché questo è il momento più giusto per proporre un'offerta di turismo diverso ed a costi contenuti, rivolto ad una grande massa di possibili fruitori.

Come è stato detto, con dovizia di particolari, anche nel Documento di Piano, questo può essere il progetto fondamentale per Traona che potrebbe affrancarsi dalla sudditanza economica e strategica del capoluogo di mandamento. Anzi potrebbe divenire un partner importante per un progetto di turismo diffuso nella Bassa Valle.

Uno degli ambiti territoriali più importanti di Traona è sicuramente rappresentato dai terrazzamenti che, assieme al Parco Agricolo ed al Fiume Adda, possono essere tra le prime potenzialità ambientali da valorizzare e da promuovere intelligentemente all'esterno.

Ed è proprio con il rilancio delle coltivazioni più consone ai terrazzamenti, la vite in particolare, che è partito il grande riscatto di questo territorio, ottenendo già da subito risultati agronomici impensabili. La gente di Traona ha ricominciato a credere nel futuro di questa porzione di territorio dopo un lungo periodo di quasi abbandono ed ha ripreso ad apprezzare chi ha avviato, a

fatica, il suo recupero con la conseguente cura della struttura muraria che la contraddistingue.

Anche dal punto di vista paesaggistico, difendere questa fantastica architettura naturale non può che portare vantaggio al progetto che è stato individuato come uno dei più importanti per la riuscita del "Progetto Paese" e che l'Amministrazione Comunale ha messo ai primi posti dei suoi obiettivi strategici. Pertanto, è doveroso parlare di territorio da difendere "con i denti", da curare come si cura un figlio malato, da far rivivere in tutto il suo splendore.

Giusto, quindi, considerare questo ambito come fosse, e lo è veramente, un grande parco da proteggere e trattare con immenso rispetto. Naturalmente senza annullare o imbalsamare tutto ciò che insiste su questo territorio. Questo "grattacielo naturale a balze", che ha pochissimi esempi nel mondo ed è, sino ad oggi, sopravvissuto agli assalti più spregiudicati dell'uomo, reclama maggiore cura ed, in cambio, è disponibile a rimettere in gioco le sue grandi capacità produttive. Occorre, pertanto, soltanto ascoltare ciò che ci dice nel suo muto linguaggio. Molti traonesi l'hanno capito ed hanno già ricominciato ad amarlo. Tocca a loro, tocca a noi, trasmettere questo nobile sentimento ai futuri "uomini" che vorranno presidiare questa importante parte della Valle.

Per quanto riguarda la viabilità, attualmente esistente, dovrà essere considerata e regolamentata strettamente in funzione ed al servizio delle attività economiche ed al patrimonio edilizio esistente.

Anche per quanto concerne l'A.A.V., come per gli altri ambiti, l'istallazione di baracche o la posa di recinzioni sarà subordinata ad una specifica richiesta da inoltrare al Comune e secondo una modalità costruttiva determinata dall'ente pubblico in questione che redigerà un progetto campione-norma in questo senso.

## **Descrizione**

Le Aree Agricole di Versante, comprendono quelle zone di versante libere dal comparto boschivo e dagli insediamenti, sulle quali insistono o hanno insistito in passato attività legate alla coltivazione della vite o all'agricoltura in generale.

Queste aree (che si presentano in prevalenza su terreni terrazzati), oltre che ad essere destinate alle coltivazioni agricole, comprendono anche una "teoria" di volumi destinati alla pratica agricola. Questi volumi possono essere valorizzati per il soddisfacimento delle esigenze degli imprenditori e dei lavoratori agricoli. Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività connesse, in generale, con l'esercizio dell'agricoltura ed in particolare con la viticoltura, la silvicoltura e la zootecnica. La conduzione dei fondi posti su tali zone dovrà essere finalizzata alla salvaguardia del paesaggio, dell'ambiente e dell'equilibrio idrogeologico. La localizzazione del comparto è data dal territorio terrazzato del Comune di cui il limite inferiore è definito nella cartografia di riferimento del presente Piano delle Regole.

## **Edificazione**

E' possibile la ristrutturazione, il recupero, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione a mezzo di **permesso a costruire** per gli imprenditori agricoli e per i titolari o i legali rappresentanti dell'impresa agricola. Ogni intervento e rilascio di **permesso di costruire** è comunque subordinato a quanto indicato nell'art. 60 comma 2 della L.R. 12/2005.

È possibile il ricorso allo strumento della **Denuncia di Inizio attività** nei casi definiti dalla L.R. 12/2005 art. 41, comma 2.

Gli interventi saranno concessi solo se verrà provata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o se (in mancanza delle reti principali deputate allo scopo) i richiedenti dichiareranno di provvedere a proprie spese a tali opere nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie vigenti.

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

L'edificazione di attrezzature zootecniche e di depositi di materiali maleodoranti, risulta consentita nel rispetto dell'art.48, comma 3, delle NTA del P.T.C.P. e dell'art. 3.14.7, lett.a del Reg. locale d'igiene.

Inoltre tali strutture non potranno essere edificate o inserite (indipendentemente dalle sopraccitate norme), a quote altimetriche inferiori a mt. 400 s.l.m..

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico inoltre, non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche.

### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto specificato negli articoli successivi, sono le seguenti:

- a) opere funzionali alla conduzione del fondo
- b) residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti delle aziende agricole (comprese le autorimesse ed i locali annessi)
- c) attrezzature ed infrastrutture produttive (quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli)
- d) coperture stagionali destinate a proteggere le colture
- e) opere, attrezzature ed impianti necessari per la conservazione e la manutenzione del territorio con specifico riferimento ai corsi d'acqua (fossi e vallette); tali opere dovranno di norma (salvi i casi in cui ciò non è tecnicamente possibile) essere eseguite utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e curando il miglior inserimento dal punto di vista ambientale-paesaggistico
- f) opere di urbanizzazione quali: linee elettriche e telefoniche, acquedotti e fognature, gasdotti, strade ad esclusivo uso delle attività agro-silvo-pastorali, sentieri; tali opere potranno essere autorizzate solo previa valutazione del loro miglior inserimento dal punto di vista ambientale-paesistico e del rispetto dell'equilibrio idrogeologico.

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

Per una maggior definizione delle destinazione d'uso ammesse nelle Aree Agricole vedi art. 59 della L.R. 12/2005 e art. 2135 del Codice Civile.

Per quanto concerne gli edifici che oggi risultano abbandonati, sarà concesso il loro recupero e l'insediamento di funzioni rispondenti a quanto specificato nel presente paragrafo.

L'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici e di depositi di materiali maleodoranti all'interno di strutture esistenti è ammesso nel rispetto dei parametri localizzativi evidenziati per tali strutture nei criteri di edificazione.

In relazione all'esistenza di attività diverse da quelle agricole, si ritiene possibile la loro continuazione, anche se, una volta cessate non saranno riproponibili, ma gli stabili dovranno essere convertiti ed utilizzati a fini e scopi agricoli, come evidenziato sopra.

### **Indici edificatori**

Non sono ammesse nuove costruzioni ma solo le seguenti opere:

- a) Opere funzionali alla conduzione dei fondi
- b) Opere, attrezzature ed impianti necessari per la conservazione e manutenzione del territorio con specifico riferimento ai corsi d'acqua (fossi e vallette, canaletti), ai terrazzamenti ed alla stabilità dei versanti montani; tali opere dovranno di norma (salvi i casi in cui ciò non è tecnicamente possibile) essere eseguite utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e curando il miglior inserimento dal punto di vista ambientale-paesistico.
- c) Opere di urbanizzazione quali linee elettriche e telefoniche, acquedotti e fognature, gasdotti, strade ad esclusivo uso delle attività agro-silvo-pastorali, sentieri; tali opere potranno essere autorizzate solo previa valutazione del loro miglior inserimento dal punto di vista ambientale-paesistico e del rispetto dell'equilibrio idrogeologico.

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

d) Negli interventi di recupero degli edifici esistenti, alla data di adozione del presente strumento urbanistico ed in regolare posizione amministrativa, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), d) dell'art. 31 della L. 457/78 ed è possibile conservare la volumetria preesistente qualunque siano gli indici edilizi di fatto esistenti.

In tali zone gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono anche la ricostruzione delle strutture a rudere crollate a causa dell'abbandono; la ricostruzione dovrà comunque avvenire nei limiti delle tracce della costruzione originaria oggettivamente riscontrabili e dimostrabili.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. ad esclusione di quelli che sono oggetto di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e succ. mod. e int. Sono consentiti ampliamenti e sopralzi nei limiti e con le modalità stabilite con le disposizioni riguardanti il recupero e l'incentivazione volumetrica dell'Area Agricola di Pianura.

*Altezza del fabbricato e del fronte:*

| <b>SCAGLIONI DI ALTEZZA m</b> | <b>PERCENTUALI D'AUMENTO</b> |
|-------------------------------|------------------------------|
| fino a 3,50 m                 | 10%                          |
| sul di più da 3,50 m a 7,00 m | 5%                           |

E' comunque sempre ammesso un aumento di altezza, compatibilmente con l'aumento di volume ammesso, di m 0,50.

Sono consentite, previa autorizzazione del Comune, piccole costruzioni eseguite in legno, secondo la tipologia che verrà approntata dal Comune, da utilizzare solo per il ricovero degli attrezzi necessari per la pratica agricola, della volumetria massima di mc 15,00, a distanza dai confini non inferiore a m 3,00 ed a distanza dalle strade non inferiore a m 5,00; tali piccole costruzioni possono essere autorizzate anche a soggetti non aventi i requisiti dell'art. 60 della L.R. 12/2005

*Distanza dal confine:*

per gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti è consentito mantenere la distanza dai confini preesistenti. Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, la distanza minima dai confini è di m 1.50.

*Distanza dal ciglio stradale:*

per gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento di edifici adeguarsi al preesistente allineamento; in ogni caso attenersi all'allineamento prescritto dal Sindaco previo parere della Commissione Edilizia.

*Distanza fra edifici:*

per gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti è consentito mantenere la distanza fra edifici preesistente. Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di corpi di fabbrica di nuovo tracciato, la distanza minima fra edifici è di m 3,00.

Le disposizioni sulla distanza fra edifici sono prevalenti rispetto a quelle relative alle distanze dai confini e devono comunque essere rispettate le norme del Codice Civile.

*Nota:*

Le opere di ampliamento e sopralzo di edifici esistenti dovranno configurarsi come interventi unitari ed essere eseguite con materiali e finiture coordinati con il resto dell'edificio. Si dovrà pertanto documentare l'esistente unitamente alla presentazione della domanda di permesso di costruire.

## **Tipologie edilizie**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici dell'A.A.P.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici facenti parte dell'A.A.P.

### **Modalità di mitigazione ambientale**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici e gli spazi facenti parte dell'A.A.P.

## **Art. 46 C.B. – Comparto Boschivo**

### **Lettura delle emergenze fisico-ambientali e regole comportamentali**

Data la complessità degli ecosistemi naturali del comparto boschivo e le alte qualità ambientali connesse a tale ambito, risulta necessaria la cura e la conservazione di tale bene.

Risulta evidente come l'abbandono delle pratiche agricole di versante abbia comportato negli ultimi decenni una sensibile espansione e degrado del comparto sul territorio.

Di questo fenomeno ne hanno sofferto i terrazzamenti e non solo quelli situati alle quote più elevate. Infatti, oggi, si possono vedere zone a bosco (non coltivato) anche attorno alle vecchie residenze che, un tempo, erano raccolte all'interno dei nuclei storici e dove la presenza dell'uomo non permetteva l'inselvaticamento delle aree agricole di contorno.

Il compito di coloro che, in futuro, si vorranno dedicare alla coltura di queste aree è anche quello di presidiarle per mantenerle vive ed efficienti svolgendo, nel contempo, un compito di grande aiuto alla stabilità dei terreni, oggi, invece, totalmente in stato di pericolo (legato a possibili fenomeni di dissesto idrogeologico).

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

Naturalmente, come per qualsiasi altro progetto innovativo, anche il riuso di questo comparto deve essere supportato tecnicamente ed accompagnato, verificato, durante il processo di sviluppo nel tempo.

Per quanto riguarda la viabilità, attualmente esistente, dovrà essere considerata e regolamentata strettamente in funzione al servizio delle attività economiche ed al patrimonio edilizio esistente.

## **Descrizione**

Il C.B. è la zona su cui insiste il bosco, situata principalmente sul versante montano del territorio.

Essa fa riferimento al Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana Valtellina di Morbegno ed è soggetta alla salvaguardia prescritta dallo stesso richiamato strumento.

Le norme del Piano di Indirizzo Forestale risultano infatti prevalenti ed esecutive sui contenuti degli atti della pianificazione locale.

Pertanto si rimanda ai documenti di tale strumento per qualsiasi intervento (specie di carattere forestale) all'interno di tale ambito.

Queste aree comprendono inoltre volumi (un tempo) destinati alla pratica agricola. Questi volumi potranno essere valorizzati per il soddisfacimento delle esigenze legate allo sviluppo della pratica agricola o forestale, nel rispetto del comparto boschivo e delle sue norme.

## **Edificazione**

Su queste aree non è ammessa alcuna edificazione.

E' possibile la ristrutturazione, il recupero, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione a mezzo di permesso di costruire degli edifici esistenti nel comparto boschivo. Ogni intervento e rilascio di permesso di costruire è comunque subordinato a quanto indicato nel Piano di Indirizzo Forestale e nell'art. 60 comma 2 della L.R. 12/2005.

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

È possibile il ricorso allo strumento della Denuncia di Inizio attività nei casi definiti dalla L.R. 12/2005 art. 41, comma 2.

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

Nelle aree interessate dal corridoio ecologico inoltre, non risulta ammessa la realizzazione di nuove barriere fisiche.

### **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse, salvo quanto specificato negli articoli successivi, sono le seguenti:

- a) opere funzionali alla conduzione del fondo agricolo/forestale;
- b) residenze dell'imprenditore agricolo o forestale e dei dipendenti delle aziende connesse (comprese le autorimesse ed i locali annessi);
- c) attrezzature ed infrastrutture legate all'attività agricola o forestale (quali stalle, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita di prodotti agricoli)
- d) opere ed impianti necessari per la conservazione e la manutenzione del territorio.

Per quanto concerne gli edifici che oggi risultano abbandonati, sarà concesso il loro recupero e l'insediamento di funzioni rispondenti a quanto specificato nel presente paragrafo.

Gli interventi con destinazioni d'uso residenziali saranno concessi solo se verrà provata la presenza delle opere di urbanizzazione primaria o se (in mancanza delle reti principali deputate allo scopo) i richiedenti (imprenditori nel settore agricolo o forestale) dichiareranno di provvedere a proprie spese a tali opere nel rispetto delle norme igieniche e sanitarie vigenti.

L'insediamento di nuovi allevamenti zootecnici e di depositi di materiali maleodoranti all'interno di strutture esistenti è ammesso nel rispetto dei parametri localizzativi espressi dall'art.48, comma

3, delle NTA del P.T.C.P. e dall'art. 3.14.7, lett.a del Reg. locale d'igiene.

Inoltre tali strutture non potranno essere inserite (indipendentemente dalle sopracitate norme), a quote altimetriche inferiori a mt. 400 s.l.m..

In relazione all'esistenza di attività diverse da quelle agricole, si ritiene possibile la loro continuazione, anche se, una volta cessate non saranno riproponibili, ma gli stabili dovranno essere convertiti ed utilizzati a fini e scopi agricoli, come evidenziato sopra.

### **Indici edificatori**

Vale quanto definito per le A.A.T..

### **Tipologie edilizie**

Gli interventi sulle costruzioni esistenti dovranno assumere i tipici connotati rurali sia dal punto di vista architettonico che da quello dell'uso dei materiali sarà d'obbligo il rispetto dei caratteri storici ove presenti e la mitigazione di quegli edifici che, oggi, presentano particolari criticità dal punto di vista del loro inserimento nel comparto di riferimento.

### **Modalità di incentivazione urbanistica**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici dell'A.A.P..

### **Modalità di mitigazione ambientale**

Vale quanto definito per gli interventi di recupero e ristrutturazione concernenti gli edifici dell'A.A.P..

## **Art. 47 P.N. – Praterie Naturali di alta quota**

### **Descrizione**

Tale ambito identifica 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 pascolo estivo degli animali (maggenghi e pascoli).

All'interno di tali aree sono presenti in modo molto sporadico piccole strutture un tempo destinate alla pratica agricola ed alle attività ad essa connesse.

### **Edificazione**

Data l'elevata qualità ambientale e paesistica, su queste aree non è ammessa alcuna nuova edificazione.

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

Saranno concessi interventi di recupero del manufatto mediante, l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo.

Tutti 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.

In questo comparto risulta inoltre vietato l'insediamento di installazioni provvisorie (baracche) di alcun tipo.

L'intervento dovrà inoltre ottenere opportuna valutazione in quanto l'area risulta soggetta a salvaguardia ambientale.

### **Destinazione d'uso**

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 connesse alle preesistenti attività agricole.

## **Indici edificatori**

La densità edilizia e le altezze non potranno superare i rispettivi valori preesistenti (con la sola eccezione derivata dall'applicazione delle incentivazioni urbanistiche, di seguito espresse).

## **Tipologie edilizie**

Gli interventi sulle costruzioni esistenti saranno rivolti alla conservazione delle caratteristiche costruttive esistenti all'interno del contesto.

Essi dovranno assumere i tipici connotati rurali sia dal punto di vista architettonico che da quello dell'uso dei materiali, i quali dovranno esser, inoltre sarà d'obbligo il rispetto dei caratteri storici ove presenti.

## **Modalità di incentivazione urbanistica**

In termini di incentivazione urbanistica, è consentito, previa autorizzazione del Comune, e nel rispetto del contesto costruttivo (purché non comporti uno stravolgimento dei caratteri degli edifici che dovranno essere rispettati da ogni punto di vista), un aumento volumetrico pari ad un massimo di 15 mc per interventi su edifici esistenti rivolti alla creazione di appositi spazi necessari ad un adeguamento igienico-sanitario.

## **Art. 48 A.D. – 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, rivolti

al consolidamento od alla sistemazione per la messa in sicurezza dei siti.

## **Art. 49**    **Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Nella tavola del presente Piano delle Regole sono individuate, con un apposito contorno, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In tali aree l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05..

In tale area, in termini di incentivazione urbanistica, è ammesso esclusivamente l'incremento volumetrico legato all'adeguamento alle norme igienico/sanitarie secondo quanto definito per gli incentivi

Sono consentite, previa autorizzazione del Comune, le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In termini di incentivazione urbanistica, è consentito, previa autorizzazione del Comune, un aumento volumetrico pari ad un massimo di 15 mc per interventi su edifici esistenti volti all'adeguamento igienico-sanitario. L'intervento dovrà essere preventivamente valutato dalla Commissione per il Paesaggio.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

## **Art. 50 Zone di rispetto e di tutela**

Nella tavola del presente Piano delle Regole sono indicate le aree soggette a vincolo amministrativo e a vincolo paesaggistico, ambientale e idrogeologico, all'interno delle quali le trasformazioni non sono ammesse o sono limitate.

Il vincolo di zona di rispetto che si sovrapponga ad altre destinazioni è da intendersi come vincolo superiore.

Altri elementi di tutela derivano direttamente dalle norme vigenti, ancorchè non esplicitati nella tavola di Piano delle Regole.

In sede di autorizzazione del titolo abilitativo, nel caso della presenza di zone di rispetto e tutela soggette a vincolo (art. 50.1, 50.5, 50.6, 50.8, 50.9, 50.10, 50.11 e 50.12), è richiesta la verifica delle distanze minime secondo la normativa vigente.

### **50.1 Aree soggette a salvaguardia ambientale e paesaggistica:**

Tali aree presentano un alto valore delle qualità ambientali e paesaggistiche, per le quali, gli interventi ammessi dovranno ottenere l'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004.

Inoltre, considerando comunque il rispetto dei parametri previsti per lo specifico ambito, gli interventi dovranno essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche del contesto.

Le aree soggette a salvaguardia ambientale e paesaggistica presenti sul territorio comunale di Traona sono:

- a) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde e territori contermini (art. 142, D.Lgs.42/2004);
- b) Territori alpini sopra i 1600m di quota (art. 142, D.Lgs.42/2004);
- c) Ambiti di elevata naturalità sopra i 1000m di quota (art. 17, del PPR regionale recepito dal PTR).

## **50.2 Ambiti ad elevata valenza ambientale ed eccellenze territoriali:**

Tali aree individuate e definite all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), individuano all'interno del territorio, quelle zone caratterizzate da una particolare valenza ecologica, naturalistica, oltre che di pregio generale.

Le riconosciute qualità ambientali e paesaggistiche di tali luoghi ne comportano la tutela e la valorizzazione secondo quanto previsto dal piano territoriale di area vasta, le cui norme vengono recepite all'interno del PGT.

Gli ambiti ad elevata valenza ambientale e le eccellenze territoriali presenti sul territorio comunale di Traona sono:

- a) Ambiti agricoli strategici (art. 43 PTCP);
- b) Varchi inedificabili (art. 12 PTCP);
- c) Varchi consigliati (art. 12 PTCP);
- d) Corridoi ecologici (art. 12 PTCP);
- e) Aree di naturalità fluviale (art. 13 PTCP);
- f) Terrazzamenti (art. 17 PTCP).

## **50.3 Vincolo di interesse artistico-storico – edifici vincolati**

Interessa gli edifici e le aree oggetto di specifico provvedimento di tutela ai sensi della L. 1/6/1939 n. 1089, recepito dal D.Lgs.

42/2004, per i quali ogni intervento di demolizione, rimozione, modificazione o restauro è subordinato ad apposita autorizzazione.

## **50.4 Vincolo idrogeologico**

Sulla tavola del presente Piano delle Regole è riportato il perimetro del vincolo idrogeologico, così come risulta dalle cartografie allegare al provvedimento originario della Milizia Nazionale Forestale – Comando di Como, in data 30.4.1938, ai sensi dell'art. 1 R.D. 30.12.1923 n° 3267.

E' inoltre indicata la fascia di rispetto di ampiezza pari a 50 m. dalla sponda del fiume Adda, nonché le fasce di rispetto lungo gli altri corsi d'acqua.

In tali fasce di rispetto è vietata qualsiasi nuova costruzione o alterazione della morfologia del terreno, fatte salve le specifiche opere connesse a interventi di manutenzione o regimazione dei corsi d'acqua, approvate dagli enti competenti.

Per gli edifici ricadenti nelle fasce suddette sono ammessi interventi di manutenzione e risanamento conservativo, compatibilmente con le esigenze di tutela idrogeologica.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Componente Geologica del P.G.T. - Carta di Fattibilità e Relazione Geologica.

Nelle presenti norme si intendono richiamati gli articoli delle N.T.A. del P.A.I. relativi alle fasce fluviali (art. 1, comma 6; art. 9; art. 22, comma 2; art. 30, commi 2, 3, 4; art. 38bis; art. 39, commi 1, 2, 3, 4, 5, 6; art. 41).

Per approfondimenti e modalità di intervento sul territorio comunale consultare la Componente Geologica del P.G.T. e le

rispettive N.T.A. (studio 2002 comprensivo dell'aggiornamento 2008) che risulta essere parte integrante del Documento di Piano e del Piano delle Regole

## **50.5 Fasce di rispetto del reticolo idrico**

Tale zona di rispetto viene suddivisa all'interno della cartografia in due differenti tipologie, con l'intenzione di differenziare il reticolo idrico "principale", composto dal fiume Adda e dal torrente Vallone e il reticolo idrico "minore", al quale appartengono i restanti corsi d'acqua.

Le competenze sui corsi d'acqua sono determinate dalle leggi vigenti in materia; in particolare, per il reticolo idrico minore valgono le disposizioni della D.G.R. 25.01.2002 n° 7/7868 e successive modifiche e integrazioni, nonché i relativi provvedimenti comunali di attuazione.

Per quanto non previsto nelle disposizioni sopra richiamate si applicano le seguenti norme

Sulla tavola del presente Piano delle Regole sono indicate graficamente le zone di rispetto dei corsi d'acqua, all'interno delle quali è vietata l'edificazione e la trasformazione dei luoghi; in particolare, per il fiume Adda, la zona di rispetto ha una profondità di 50 m. dalla sponda del fiume e dal canale di bonifica.

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del T.U. n° 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del R.D. n° 523/1904 ed in particolare sono vietate:

- entro la fascia di m. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevino oltre la quota del piano di campagna;

- entro la fascia di m. 4 dai limiti, come sopra definiti, le piantagioni e il movimento di terreno.

Sono ammesse, a distanza di m. 4 dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n° 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici.

Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato R.D. n° 523/1904.

## **50.6 Fasce di salvaguardia del Fiume Adda**

Sono individuate con apposita perimetrazione e con le lettere A B e C, le nuove delimitazioni delle fasce A, B e C di esondabilità del Fiume Adda, così come elaborate dall'Autorità di Bacino del Fiume Po' ed adottate con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 26 dell'11/12/97.

Non operano le previsioni di Piano ricadenti in detto perimetro, qualora in contrasto con le disposizioni contenute all'art. 16 delle N.T.A. del Piano Stralcio Fasce Fluviali (recepite dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A. del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico – adottato con deliberazione dell'Autorità di Bacino n. 1 dell'11/5/1999) che individua gli interventi urbanistici ammessi nei territori delle Fasce A, B e C con carattere di prevalenza sulle disposizioni dei contenuti normativi del P.G.T..

Qualora intervenissero variazioni o precisazioni ai perimetri ed alle disposizioni contenute nella delibera sopra citata le norme del presente articolo si intendono automaticamente variate in ottemperanza alle nuove disposizioni dell'Autorità del Fiume Po'.

## **50.7 Comparto boschivo**

Sono individuate con apposita perimetrazione le aree sulle quali insiste una prevalente vegetazione ad alto fusto, in riferimento al Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valtellina di Morbegno.

Ogni intervento su tali aree, rivolto alla trasformazione del comparto (in termini naturalistici), deve essere compatibile con quanto ammesso dal regolamento d'attuazione del sopracitato strumento al fine di ottenere apposita autorizzazione operativa.

Fatte salve le norme del PIF, si rimanda all'art. 46 del presente documento per quanto riguarda le modalità d'attuazione sulle strutture esistenti all'interno del comparto.

## **50.8 Vincolo di rispetto cimiteriale:**

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente a cimiteri e relative aree di tutela, vigendo le limitazioni stabilite dal Regolamento regionale n. 6/2004, dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265, e successive integrazioni, nonché applicandosi le disposizioni dei successivi commi.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici.

Sono eccezionalmente ammesse, dietro autorizzazione del Sindaco, piccole costruzioni di servizio connesse alla struttura cimiteriale destinate alla vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni saranno comunque a titolo precario.

E' ammessa l'attrezzatura delle aree a verde pubblico delle aree a parcheggio (a servizio del cimitero) e delle opere di urbanizzazione primaria.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui la manutenzione ordinaria e, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, l'adeguamento igienico e funzionale e la ristrutturazione edilizia.

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

All'interno di tale area non sono ammesse per gli edifici esistenti le incentivazioni urbanistiche dei rispettivi ambiti. Risulta comunque possibile il solo recupero a fine abitativo dei sottotetti (secondo specifica normativa regionale).

L'ampliamento volumetrico generato da tale intervento (secondo quanto previsto dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie) non dovrà comunque eccedere al 10% del volume complessivo dell'immobile.

Tale incentivazione volumetrica destinata al solo recupero dei sottotetti infine, oltre ad essere soggetta ad autorizzazione dell'ASL, verrà applicata laddove non sia già stato utilizzato tale incentivo e per i soli edifici preesistenti alla data di introduzione del vincolo cimiteriale.

## **50.9 Fasce di rispetto stradale**

Le fasce di rispetto laterali alla maglia della mobilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola del presente Piano delle Regole.

In tali fasce non sono consentite nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e ampliamenti fronteggianti le strade.

È ammessa la realizzazione di: servizi canalizzati, canali, aree di sosta e parcheggio, normali recinzioni, siepi, opere di sostegno di altezza limitata, cabine di distribuzione dell'energia elettrica, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Mediante apposita convenzione con il Comune è ammessa anche la realizzazione di attrezzature connesse con il servizio automobilistico (impianti per la distribuzione di carburanti, per il lavaggio e la riparazione di automezzi, ecc.) studiate in modo che non interferiscano con il traffico veicolare e nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente. Ogni stazione di servizio non potrà

avere attrezzature per un volume superiore a mc 400 ed altezza superiore a 5 m.

L'eventuale installazione di mezzi pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada D.P.R. 16.4.1992 n° 495, oltre che del Regolamento edilizio, per quanto riguarda caratteristiche, ubicazione, modalità, ecc.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento igienico e funzionale, ristrutturazione edilizia senza ampliamento volumetrico, recupero abitativo dei sottotetti esistenti

Ove un lotto edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde.

## **50.10 Fasce di rispetto di elettrodotto**

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche ad alta tensione, entro le quali interventi di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti sono a realizzarsi, quando consentiti, nel rispetto della relativa specifica normativa.

## **50.11 Fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici**

Comprende le aree destinate alla delimitazione tra gli ambiti residenziali e gli allevamenti (con fascia di rispetto pari a 100 m calcolata a partire dal perimetro del fabbricato interessato), al fine di evitare l'insorgere di problematiche legate all'inquinamento acustico e olfattivo.

Considerando l'attuale presenza di allevamenti zootecnici all'interno o in adiacenza di parti di territorio a carattere residenziali, il P.G.T. definisce in deroga ai criteri previsti dal

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

P.T.C.P. una riduzione delle fasce di rispetto (per la sola casistica qui descritta), al fine di consentire il consolidamento della zona residenziale, riducendo le problematiche generate da tale vincolo sulla collettività dello specifico ambito urbano.

Si ritiene pertanto assunto in questa casistica, un limite di edificabilità residenziale pari a 50 m dalle strutture zootecniche esistenti, sulle quali si prescrive il totale diniego per qualsiasi intervento, se non quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione e di mitigazione degli impatti paesistici.

Tale limitazione, risulta rivolta alla prevenzione di possibili ampliamenti futuri delle attività zootecniche in questione.

Si auspica il trasferimento di tali attività in zone del territorio adeguate, usufruendo comunque della possibilità di poter convertire le strutture esistenti secondo le destinazioni d'uso previste dallo specifico comparto.

L'insediamento di nuove attrezzature zootecniche dovrà essere effettuata nel rispetto delle distanze previste dall'art.48, comma 3, delle NTA del P.T.C.P. e dell'art. 3.14.7, lett.a del Reg. locale d'igiene, rispetto al comparto residenziale esistente come già espresso negli articoli 43, 44 e 45 del presente documento.

## **50.12      Ambiti soggetti a tutela da inquinamento                  elettromagnetico      degli      impianti      di                  telecomunicazione**

Comprende le aree soggette ad inquinamento elettromagnetico dovuto all'installazione di antenne per impianti radio, di telediffusione e di telefonia mobile (con fascia di rispetto pari a 100 m dalla sorgente emissiva).

Per quanto concerne la protezione ambientale di tale ambito si rimanda alla L.R.11/01.

All'interno del territorio comunale, non sono inoltre previste nuove aree destinate all'installazione di impianti di telecomunicazione.

## **Art. 51      Viabilità**

Il P.G.T definisce nelle tavole del Piano dei Servizi le strutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su dette aree è vietata qualsiasi edificazione o trasformazione che possa compromettere l'attuazione del P.G.T..

La classificazione delle strade è definita secondo quanto stabilito dal D.L. n° 285/1992 e D.P.R. n° 147/1993.

## **51.1 Aree per la viabilità**

Le aree interessate alla viabilità comprendono:

- le sedi stradali e relative pertinenze;
- i nodi stradali.

Per le nuove strade o per gli adeguamenti di quelle esistenti, il tracciato esatto, gli allineamenti e la puntuale indicazione delle aree di ingombro, comprese quelle relative alle intersezioni, potranno subire lievi modifiche in sede di progettazione esecutiva. La viabilità secondaria esistente alla data di adozione del P.G.T., anche se non indicata nelle tavole del Piano dei Servizi, si intende confermata; eventuali adeguamenti saranno oggetto di specifici progetti esecutivi, con possibilità di rettifica degli allineamenti e dei calibri stradali, in relazione alle particolari esigenze riscontrate.

Nell'attuazione del P.G.T. l'Amministrazione Comunale potrà chiedere la modifica o la soppressione delle immissioni e degli accessi carrai esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del P.G.T.

Inoltre, si intendono qui richiamare le disposizioni della L. 28.6.1991 n° 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali, nonché le disposizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche e integrazioni.

## **51.2 Caratteristiche delle strade**

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole del Piano dei Servizi, le caratteristiche della viabilità sono definite dai progetti esecutivi.

In carenza di tali specifiche indicazioni valgono le seguenti prescrizioni.

#### **a) Strade extraurbane secondarie**

|   |                            |    |          |
|---|----------------------------|----|----------|
| - | strada S.P. Valeriana      |    |          |
| - | strada S.P. Traona - Cosio |    |          |
| - | corsie                     | n° | 2        |
| - | larghezza corsia           | m. | 3,50     |
| - | banchina                   | m. | 0,40 x 2 |
| - | marciapiede                | m. | 1,50     |

#### **b) Strade urbane, di scorrimento, locali e di quartiere**

|   |                  |    |      |
|---|------------------|----|------|
| - | corsie           | n° | 2    |
| - | larghezza corsia | m. | 3,00 |
| - | marciapiede      | m. | 1,50 |

#### **c) Strade locali**

|   |                  |    |      |
|---|------------------|----|------|
| - | corsie           | n° | 1    |
| - | larghezza corsia | m. | 3,00 |
| - | marciapiede      | m. | 1,50 |

#### **d) Strade extraurbane agricole**

|   |                  |    |          |
|---|------------------|----|----------|
| - | corsie           | n° | 2        |
| - | larghezza corsia | m. | 4,00     |
| - | banchina         | m. | 0,50 x 2 |

#### **Alberature stradali**

Al fine di un miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, è prevista l'alberatura lungo alcuni percorsi stradali, secondo un apposito progetto da definirsi nell'ambito del piano della viabilità e dell'arredo urbano.

### **Percorsi pedonali e ciclabili**

Le tavole del Piano dei Servizi indicano i percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti ed in progetto.

I percorsi ciclabili dovranno avere una sola sede stradale di larghezza pari a 2,50 m., con adeguata alberatura su almeno un lato; la finitura della pavimentazione deve essere di tipo permeabile ed in armonia con l'ambiente nel quale si inserisce, fatte salve diverse prescrizioni, in relazione alla morfologia dei luoghi, che saranno definite negli appositi progetti esecutivi approvati dall'Amministrazione Comunale e/o dalla Comunità Montana.

### **Nuove strade**

Le nuove strade dovranno avere una larghezza non inferiore a 5,50 m. (2,75 m. per ogni senso di marcia) ed almeno un marciapiede di 1,50 m., salvo casi di brevi tratti stradali a fondo cieco di accesso ai lotti, per i quali lo stesso non necessita, ovvero per strade in ambiti montani, da definire con appositi progetti approvati dall'Amministrazione Comunale.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio per l'inversione di marcia degli autoveicoli.

L'Amministrazione Comunale può definire allineamenti diversi per le recinzioni a delimitazione della sede stradale o imporre maggiori arretramenti, in relazione allo stato dei luoghi e della edificazione esistente, ovvero qualora esistano giustificati motivi di interesse generale.

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

Per strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate, valgono i calibri stradali esistenti, fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione Comunale di predisporre appositi progetti di riqualificazione ed adeguamento della viabilità.

Per le strade ricadenti negli ambiti Storici vale la specifica normativa di zona per arretramenti, allineamenti, ecc.

Le strade di accesso ai fondi agricoli, al di fuori di quelle previste sulle tavole del Piano dei Servizi come distribuzione capillare, devono avere ampiezza pari a 3,00 m.; esse non possono essere asfaltate o pavimentate, così da consentire una loro facile trasformazione in base alle esigenze di conduzione dei fondi, oltre che per esigenze ambientali.

### **Compensazione ambientale**

Considerando la proposta di inserimento di nuove strade all'interno del comparto boschivo esistente, risulta necessaria la compensazione del bosco trasformato in funzione alle modalità e ai criteri previsti dal Piano di Indirizzo Forestale.

In particolare tale compensazione ambientale dovrà essere ricollocata all'interno del parchetto 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.

Le aree soggette a trasformazione del bosco sono individuate all'interno della Tavola delle trasformazioni previste del comparto boschivo nelle Previsioni di Piano del Documento di Piano).

## **Art. 52 Norme speciali per elettrodotti, impianti e cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme speciali:

- a) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- b) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- c) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste, con altezza massima fuori terra non superiore a ml. 3,50 salvo casi eccezionali di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici, per i quali l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta;
- d) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, salvo rispettare arretramenti indispensabili per la sicurezza della circolazione.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici nei piani di lottizzazione, il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. N° 227 del 13.1.1970.

In aggiunta, sarebbe sostenibile che le cabine di trasformazione venissero realizzate in interrato.

Se per necessità oggettive, comunque, i manufatti di cui sopra dovessero essere realizzati in superficie, si ritiene che la loro architettura e forma non dovranno dare adito ad alcun impatto paesistico. Le modalità di realizzazione delle cabine di trasformazione, di conseguenza, dovranno essere vagliate dalla Commissione Paesistica del Comune e rispondere il più possibile ai caratteri individuati nel progetto-norma (disponibile presso gli uffici comunali) per la costruzione di installazioni provvisorie (baracche).

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

In particolare, dovranno essere indicati negli elaborati dei piani attuativi anche gli impianti relativi alla distribuzione dell'energia elettrica ed eventuali cabine di trasformazione, previ accordi con l'ente competente in merito alla loro dislocazione.

Nel caso in cui si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione o potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale, con conseguente abbattimento di alberi o alterazione della situazione dei luoghi, l'Amministrazione Comunale potrà concedere l'autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona, dopo attenta valutazione delle motivazioni e della pubblica utilità che stanno alla base della richiesta e con le dovute garanzie per la salvaguardia delle caratteristiche ambientali e dei valori naturali.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto ogni intervento o edificazione deve essere conforme alle norme vigenti in materia di elettrodotti, come da D.P.C.M. in data 23.4.1992.

Per le linee ed impianti elettrici fino a 150.000 volt. si richiamano inoltre le norme della L.R. 16.8.1982 n° 52.

## **Art. 53** Deroghe

Possono essere ammesse deroghe alle disposizioni e prescrizioni stabilite dal presente Piano delle Regole per edifici ed impianti di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme previste dal T.U. D.P.R. n° 380/2001 e successive modifiche e integrazioni.

## **Art. 54** Norme di salvaguardia

A decorrere dalla data della Delibera Comunale di adozione del presente documento pianificatorio, in variante al precedente P.G.T. ,e comunque per un periodo non superiore a 5 anni, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, deve sospendere ogni determinazione sulle domande di intervento edilizio che risultino in contrasto con le previsioni di variante al P.G.T. con riferimento a quanto richiamato nel presente Piano delle Regole.

## **Art. 55** Conservazione della morfologia del territorio

E' fatto assoluto divieto modificare l'andamento e la conformazione naturale dei terreni di tutte le zone del P.G.T. eccetto quelle agricole, apportando variazioni altimetriche superiori, in ogni punto, a m 0,50.

Chiunque, sia per scopi edificatori che per qualsiasi altro motivo, intenda apportare variazioni superiori ai limiti di cui sopra, dovrà inoltrare apposita domanda al Sindaco.

Tale domanda dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

- a) rilievo del terreno allo stato naturale – esteso ad una fascia di m 30,00 attorno all'area interessata dalle trasformazioni – in scala non inferiore a 1:200, completo di piano quotato con curve di livello ogni metro, riferito a caposaldi immutabili e fissi (strade, cippi, muri stabili, costruzioni limitrofe, ecc.)
- b) progetto di sistemazione del terreno redatto come al punto 1)
- c) fotografie del terreno, in cui siano visibili, nei casi ritenuti opportuni dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, le modinature che saranno predisposte sul posto al fine di rendere perfettamente visibili le trasformazioni che si intendono eseguire.

La Commissione preposta od il Tecnico comunale da questa delegato, esaminato il progetto di cui ai punti 1), 2), 3), si recherà

sul posto e si renderà conto delle trasformazioni di cui si chiede nulla osta.

Di tale visita verrà redatto apposito verbale dal quale risultino, oltre ai nomi dei partecipanti ed alla data:

- a) la descrizione delle opere in oggetto alla domanda;
- b) le motivazioni in base alle quali si ritengono necessarie le opere

## **Art. 56 Alberature stradali**

Con particolare riferimento alle zone di espansione ed alle strade previste dal P.G.T. è fatto obbligo provvedere alla formazione di adeguate alberature in fregio alle strade. Naturalmente previo assenso dell'Amministrazione a cui si deve far pervenire la proposta.

## **Art. 57 Aree di servizio stradale**

La cartografia allegata al presente documento individua nel territorio le aree di servizio stradale esistenti, sulle quali sono insediabili esclusivamente, attività legate alla distribuzione di carburante, autolavaggio e altri servizi prettamente legati al traffico veicolare.

Sul territorio comunale possono essere autorizzati nuovi distributori di carburante alla data di adozione del presente documento di pianificazione urbanistica.

I nuovi distributori di carburante possono essere realizzati solamente entro aree o zone di P.G.T., così individuate:

- fasce di rispetto stradale;
- artigianali.

Il Sindaco può autorizzare, su conforme delibera della Giunta Municipale, nuovi impianti nelle aree a parcheggio pubblico a condizione che:

- l'impianto non occupi più del 40% dell'area di parcheggio pubblico.
- Tutta l'area a parcheggio pubblico nella estensione indicata sulle tavole di P.G.T. sia ceduta a titolo gratuito al Comune (con esclusione della sola parte occupata dall'impianto).
- L'area ceduta al Comune sia attrezzata a parcheggio pubblico alberato a cura e spese del proprietario dell'impianto.

I nuovi distributori di carburante dovranno essere comunque realizzati in fregio a strade pubbliche ed essere collocati in posizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza della mobilità.

## **Art. 58** Impianti radiotelevisivi

Gli impianti radiotelevisivi già esistenti alla data di adozione del presente documento di pianificazione urbanistica e collocati in zone ed aree diverse da quelle in cui ne vengano debitamente motivate e documentate le necessità, possono essere oggetto di interventi di adeguamento tecnologico.

## **Art. 59** Norme finali

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento edilizio, del Regolamento locale d'igiene e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

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

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con il presente Piano delle Regole sono da ritenersi superate da queste ultime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. ed in contrasto con le prescrizioni previste dallo stesso per le zone cui appartengono, sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, con adeguamenti di carattere igienico e tecnologico che non modifichino il volume, la superficie utile abitabile ed il relativo peso insediativo, salvo disposizioni più restrittive contenute nella presente normativa.

Per gli edifici legittimamente esistenti, posti a distanza dal confine stradale inferiore a quella stabilita dal P.G.T. o dalle leggi vigenti, è consentita la demolizione e ricostruzione in arretramento, con il recupero del volume preesistente.

Le concessioni per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono essere trascritte su apposito Registro da conservare agli atti comunali; specifica annotazione dovrà essere riportata anche sul relativo atto di concessione.

Non è possibile usufruire di concessioni "una tantum", se non per la porzione di edificabilità residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, prevista dal presente Piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.8.1942 n° 1150, L.R. 11.03.2005 n° 12 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le vigenti norme del Piano Territoriale Regionale.

Per quanto riguarda la suddivisione del territorio in zone acustiche e la relativa normativa che individua le modalità di attuazione delle

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

disposizioni legate alla zonizzazione acustica si rimanda allo specifico Piano allegato al presente P.G.T..

In aggiunta dovranno essere tenute in considerazione le disposizioni del Piano di Illuminazione Pubblica e del Piano Cimiteriale che sono parte integrante del presente P.G.T..

## **TITOLO IV**

# **DIMENSIONAMENTO AMBITI E ABITANTI TEORICI INSEDIATI**

Per rendere chiare le previsioni di Piano anche dal punto di vista dimensionale, di seguito, si metterà in evidenza la superficie dedicata alle diverse funzioni, con particolari riferimenti alla popolazione insediabile per quanto concerne gli ambiti che avranno destinazione residenziale.

**Tabella I** – *Capacità complessiva di Piano comprendente gli insediamenti esistenti ed i possibili ampliamenti teorici: abitanti teorici insediabili senza l'utilizzo di incentivi volumetrici.*

| <b>Tipo di zona</b>   | <b>Superficie (mq)</b> | <b>Indice di edificabilità (mc/mq)</b> | <b>Volume realizzabile (mc)</b> | <b>Abitanti teorici insediabili ab.</b> |
|---|------------------------|--|---------------------------------|---|
| Ambiti di completamento residenziale                                      | 108.922                | 1,00                                   | 108.922                         | (1ab/200mc)<br>544                      |
| Piani di Lottizzazione residenziali già approvati, in corso di esecuzione | 50.322                 | 1,00                                   | 50.322                          | (1ab/200mc)<br>252                      |
| Ambiti di Trasformazione Residenziale                                     | 16.947                 | 1,00                                   | 16.947                          | (1ab/200mc)<br>85                       |
| Tessuto residenziale consolidato  | 384.455                | 1,50                                   | 576.683                         | (1ab/200mc)<br>2.883                    |
| Tessuto residenziale consolidato di recente                               | 22.101                 | 1,00                                   | 22.101                          | (1ab/200mc)<br>111                      |

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

|  |                |                             |                  |                      |
|--|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|
| realizzazione  |                |                             |                  |                      |
| Tessuto storico consolidato                                | 142.883        | 3,00 (valore medio stimato) | 428.649          | (1ab/400mc)<br>1.072 |
| <b>TOTALI</b>  | <b>725.630</b> |                             | <b>1.203.624</b> | <b>4.947</b>         |
| <b>TOTALI DEPURATI DAI RESIDENTI ATTUALI (2.600 circa)</b> |                |                             |                  | <b>2.347</b>         |

**Tabella II – Capacità complessiva di Piano comprendente gli insediamenti esistenti ed i possibili massimi ampliamenti teorici: abitanti teorici insediabili se venissero utilizzati completamente gli incentivi volumetrici proposti nel P.G.T. per opere virtuose dal punto di vista ambientale e per la cessione di standard di qualità aggiuntivi rispetto a quelli dovuti per legge.**

| <b>Tipo di zona</b>   | <b>Superficie mq</b> | <b>Indice di edificabilità mc/mq</b> | <b>Volume realizzabile mc</b> | <b>Abitanti teorici insediabili ab.</b> |
|---|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---|
| Ambiti di completamento residenziale                                      | 108.922              | (1,00+20%)<br>1,20                   | 130.706                       | (1ab/200mc)<br>653                      |
| Piani di Lottizzazione residenziali già approvati, in corso di esecuzione | 50.322               | (1,00+20%)<br>1,20                   | 60.386                        | (1ab/200mc)<br>302                      |
| Ambiti di Trasformazione  | 16.947               | 1,00                                 | 16.947                        | (1ab/200mc)<br>85                       |

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

|  |                |                             |                  |                      |
|--|----------------|-----------------------------|------------------|----------------------|
| Residenziale   |                |                             |                  |                      |
| Tessuto residenziale consolidato   | 384.455        | (1,50+15%)<br>1,725         | 663.185          | (1ab/200mc)<br>3.316 |
| Tessuto residenziale consolidato di recente realizzazione                      | 22.101         | (1,00+20%)<br>1,20          | 26.521           | (1ab/200mc)<br>133   |
| Tessuto storico consolidato  | 142.883        | 3,50 (valore medio stimato) | 500.090          | (1ab/400mc)<br>1.250 |
| <b>TOTALI</b>  | <b>725.630</b> |                             | <b>1.397.835</b> | <b>5.739</b>         |
| <b>TOTALI<br/>DEPURATI<br/>DAI<br/>RESIDENTI<br/>ATTUALI<br/>(2.600 circa)</b> |                |                             |                  | <b>3.139</b>         |

Sui dati espressi in tabella, di seguito, si esprimono alcune considerazioni utili ad interpretare il totale degli abitanti teorici insediabili.

In primo luogo si evidenziano valori complessivi sovrastimati che evidenziano una generale bassa densità abitativa del tessuto residenziale (in particolare dell'ambito relativo al Tessuto residenziale consolidato).

Tali ambiti oltretutto, considerata anche la relativa recente edificazione degli immobili presenti, risulteranno difficilmente soggetti ad interventi di ampliamento (derivati dalla piena utilizzazione degli indici edificatori), nell'immediato futuro.

Anche per quanto concerne il tessuto storico consolidato non si crede che la propensione alla ristrutturazione possa essere

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

elevata, anche in considerazione del numero di persone che caratterizza la proprietà dei fabbricati in oggetto.

La stima, conseguentemente, è puramente teorica non tenendo conto di queste condizioni che, indubbiamente, influenzano la reale capacità insediativa globale del P.G.T..

In particolare i valori insediativi definiti dai soli tessuti residenziali e storici consolidati risultano chiaramente sovrastimati considerando la popolazione attuale insediata nel territorio.

Il numero di abitanti insediabile nel prossimo futuro, potrebbe conseguentemente, essere valutato sul contributo insediativo derivato dagli ambiti residenziali di completamento, di lottizzazione già approvati e dagli ambiti di trasformazione, pari a 881 unità.

Inoltre tale valore potrebbe essere incrementato di 159 unità nel caso del completo utilizzo delle incentivazioni urbanistiche.

Gli incrementi volumetrici all'interno degli ambiti di tessuto storico consolidato e di tessuto residenziale consolidato comporterebbero infine un ulteriore incremento delle persone insediate di 633 unità. Dato quest'ultimo presumibilmente sovrastimato rispetto quanto già analizzato in precedenza.

**Tabella III** – *Aree per il nuovo insediamento di attività commerciali/direzionali senza l'utilizzo di incentivi volumetrici.*

| <b><i>Tipo di zona</i></b>   | <b><i>Superficie mq</i></b> | <b><i>Indice di sfruttamento mq/mq</i></b> | <b><i>Superficie realizzabile mq</i></b> |
|--|-----------------------------|--|--|
| Piani Attuativi Commerciali/Direzionali già approvati, in corso d'esecuzione | 14.722                      | 0,70                                       | 10.305                                   |
| <b>TOTALE</b>  | <b>14.722</b>               |  | <b>10.305</b>                            |

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

**Tabella IV** – Aree per il nuovo insediamento di attività commerciali/direzionali se venissero utilizzati completamente gli incentivi volumetrici proposti nel P.G.T. per opere virtuose dal punto di vista ambientale e per la cessione di standard di qualità aggiuntivi rispetto a quelli dovuti per legge

| <b>Tipo di zona</b>  | <b>Superficie mq</b> | <b>Indice di sfruttamento mq/mq</b> | <b>Superficie realizzabile mq</b> |
|--|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Piani Attuativi Commerciali/Direzionali già approvati, in corso d'esecuzione | 14.722               | (0,70+10%)<br>0,77                  | 11.336                            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>14.722</b>        |                                     | <b>11.336</b>                     |

**Tabella V** – Aree per il nuovo insediamento di attività artigianali senza l'utilizzo di incentivi volumetrici

| <b>Tipo di zona</b>   | <b>Superficie mq</b> | <b>Indice di sfruttamento mq/mq</b> | <b>Superficie realizzabile mq</b> |
|---|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Piani Attuativi Artigianali già approvati, in corso di esecuzione | 43.139               | 0,70                                | 30.197                            |
| Ambiti di Trasformazione Artigianale                              | 16.781               | 0,70                                | 11.746                            |
| <b>TOTALE</b>   | <b>59.920</b>        |                                     | <b>41.943</b>                     |

**Tabella VI** – Aree per il nuovo insediamento di attività artigianali se venissero utilizzati gli incentivi volumetrici proposti nel P.G.T. per opere virtuose dal punto di vista ambientale e per la cessione di standard di qualità aggiuntivi rispetto a quelli dovuti per legge

| <b>Tipo di zona</b>   | <b>Superficie mq</b> | <b>Indice di sfruttamento mq/mq</b> | <b>Superficie realizzabile mq</b> |
|---|----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Piani Attuativi Artigianali già approvati, in corso di esecuzione | 43.139               | (0,70+10%)<br>0,77                  | 33.217                            |
| Ambiti di Trasformazione Artigianale                              | 16.781               | 0,70                                | 11.746                            |
| <b>TOTALE</b>   | <b>59.920</b>        |                                     | <b>44.963</b>                     |

**Tabella VII** – Aree destinate a standard esistenti ed in progetto

| <b>Tipo di standard</b>        | <b>Superficie (mq)</b> | <b>Qualità</b> |
|--------------------------------|------------------------|----------------|
| Servizi alla persona esistenti | 8.482                  | Alta           |
| Campi da gioco esistenti       | 16.408                 | Media          |
| Parchi gioco esistenti         | 3.065                  | Alta           |
| Parcheggi esistenti            | 28.143                 | Medio-alta     |
| Parcheggi in progetto          | 5.201                  |                |
| Nuovi parchetti urbani         | 44.192                 |                |
| <b>TOTALI</b>                  | <b>105.491</b>         |                |

Nel calcolo delle aree deputate a servizi si rende noto che non si è considerata la reale superficie occupata dai servizi alla persona, ma solamente la loro superficie di pertinenza. Ai fini del lavoro, non si ritiene utile, infatti, andare a computare gli spazi in senso

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

stretto quanto piuttosto la qualità del servizio coperto, come evidenziato in tabella.

Inoltre, non si è potuto computare l'area coperta dalla nuova rete ciclo-pedonale per evidenti limiti legati al calcolo areale poco utile ed interessante ai fini del Piano. Piuttosto, sarebbe più interessante considerare l'estensione in metri dei percorsi, come consigliato nel Rapporto Ambientale facente parte della VAS e nel relativo monitoraggio.

A fini meramente quantitativi, comunque, possiamo dire che i 105.491 mq evidenziati in tabella vanno ben oltre i 18/mq abitante previsti per Legge, anche considerando la massima capacità insediativa del Piano.