

**PIANO di RECUPERO**  
**"BORGO TRE ROSE"**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Coordinate con la variante al P.D.R. del 09/11/2012*

*AGGIORNATE ALLE PRESCRIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA DEL 23/08/2013*

*(Le parole ~~sbarrate~~ sono da considerare eliminate le parole *in obliquo* sono da considerare in aggiunta)*

**Art. 1 Contenuti del P.d.R.**

**Art. 2 Destinazione d'uso**

**Art. 3 Categorie di intervento**

**Art. 4 Disciplina degli interventi**

**Art. 5 Prescrizioni per gli interventi**

**Art. 6 Materiali**

**Art. 7 Urbanizzazioni a rete**

**Art. 8 Standards**

**Art. 9 Sistemazioni esterne**

**Art. 10 Mobilità**

**Art. 11 Risparmio energetico**

**Art. 12 Prestazioni funzionali generali**

**Art. 13 Deroghe**

**Art. 14 Varianti**

**Art. 15 Recepimento e Rinvio**

**Art. 16 Prescrizioni**

## Art. 1 Contenuti del P.d.R.

Il presente P.d.R. viene redatto in conformità delle Norme Tecniche di Attuazione della variante anticipatrice approvata dal C.C. in data 02/03/2009. *E delle NTA di PdR originario*

Il P.d.R. è esteso all'intera zona di recupero denominata “**Sottozona ZAC\* - b) Borgo Tre Rose**”, come individuata nella tavola A1.

Il P.d.R. individua n. 5 U.M.I. così suddivise e come riportate nella tavola E1:

- U.M.I. 1: Area ingresso – parcheggio – zona tecnica 1 – fabbricati “A” – “B” – “D”;
- U.M.I. 2: Area nuovo centro benessere – fabbricato “F” e zona tecnica 2;
- U.M.I. 3: Area ~~nuove camere~~ *sala riunione* – fabbricato “G”;
- U.M.I. 4: Area ristorante fabbricato “E” - piscina;
- U.M.I. 5: Area fabbricato “C” – campo da tennis.

Ciascuna U.M.I. sarà oggetto di procedimento autorizzativo autonomo.

Dovrà essere stipulata un'unica convenzione per l'insieme degli interventi di cui al presente P d R.

All'interno di tale convenzione potrà essere prevista una articolazione temporale nella presentazione e nello svincolo delle relative garanzie fidejussorie.

Saranno ammesse agibilità e/o abitabilità parziali.

Il presente P.d.R. disciplina tutti gli interventi, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, ricadenti nelle aree in esso ricomprese tra cui quelli di demolizione e di costruzione di nuovi volumi in quantità massima complessiva pari a mc. 5.750 come prevista dalle norme della Variante di P.R.G. a cui la stessa fa riferimento.

*è ammessa quindi la nuova edificazione, nella limitazione complessiva di mc. 5.750, da spalmare anche in più corpi che privilegino le collocazioni interrato o seminterrate e ricoperte con terreno – giardino per locali ad uso:*

- a) attività di somministrazione alimenti e bevande al pubblico*
- b) attività di fitness, wellness e collegati*
- c) magazzinaggio, spogliatoi personale e depositi vari*
- d) vendita e degustazione prodotti*
- e) locali per reception, uffici, archivi e locali tecnici,*
- f) locali per camere senza aumento di posti letto, in sostituzione di altre esistenti alle quali cambiare l'uso.*

Nuovi interventi volumetrici rientranti nelle quantità ammesse dalla Norma generale, non attualmente previsti nel *P.d.R. originario e nella successiva Variante* presente P.d.R., esclusi quelli tecnici, saranno ammessi ma solo attraverso *ulteriore* variante al presente P.d.R.

## **Art. 2 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

### **U.M.I. 1: Area ingresso – parcheggio – zona tecnica 1 – fabbricati “A” – “B” – “D”;**

- Turistico alberghiera o villaggio albergo ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i.
- Commerciale per vendita di prodotti aziendali di aziende collegate al gruppo di appartenenza del Borgo Tre Rose, somministrazione di alimenti e bevande sia per ospiti della struttura che esterni, come da licenze commerciali esistenti;
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali spogliatoio per personale di servizio, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate. ~~Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili;~~ *e simili*
- Volumi tecnici, limitatamente alle necessità di collocazione dell'impiantistica strettamente necessaria alle destinazioni ammesse, ed escluse dal calcolo della volumetria ammissibile, secondo le norme regolamentari comunali;

### **U.M.I. 2: Area nuovo centro benessere – fabbricato “F” e zona tecnica 2;**

- Turistico alberghiera o villaggio albergo ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i.
- Artigianale per attività di estetica, fitness, wellness e collegati, acconciature e vendita di prodotti cosmetici inerenti.
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali spogliatoio per personale di servizio, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate *e simili* ~~Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili;~~
- Volumi tecnici, limitatamente alle necessità di collocazione dell'impiantistica strettamente necessaria alle destinazioni ammesse, ed escluse dal calcolo della volumetria ammissibile, secondo le norme regolamentari comunali;

### **U.M.I. 3: Area nuovi spazi comuni – fabbricato “G”;**

- Turistico alberghiera o villaggio albergo ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i.
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali spogliatoio per personale di servizio, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate *e simili* ~~Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili;~~

- Volumi tecnici, limitatamente alle necessità di collocazione dell'impiantistica strettamente necessaria alle destinazioni ammesse, ed escluse dal calcolo della volumetria ammissibile, secondo le norme regolamentari comunali;

**U.M.I. 4: Area ristorante fabbricato "E" - piscina;**

- Turistico alberghiera o villaggio albergo ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i.
- Commerciale per vendita di prodotti aziendali di aziende collegate al gruppo di appartenenza del Borgo Tre Rose, somministrazione di alimenti e bevande sia per ospiti della struttura che esterni, come da licenze commerciali esistenti;
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali spogliatoio per personale di servizio, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate **e simili** ~~Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili;~~
- Volumi tecnici, limitatamente alle necessità di collocazione dell'impiantistica strettamente necessaria alle destinazioni ammesse, ed escluse dal calcolo della volumetria ammissibile, secondo le norme regolamentari comunali;

**U.M.I. 5: Area fabbricato "C" – campo da tennis.**

- Turistico alberghiera o villaggio albergo ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i.
- Ambienti di Servizio, quali servizi igienici, locali spogliatoio per personale di servizio, locali per la manutenzione e la gestione delle attività insediate **e simili** ~~Se previsti entro terra, saranno esclusi dal calcolo delle volumetrie ammissibili;~~
- Volumi tecnici, limitatamente alle necessità di collocazione dell'impiantistica strettamente necessaria alle destinazioni ammesse, ed escluse dal calcolo della volumetria ammissibile, secondo le norme regolamentari comunali;

**Art. 3 Categorie d'intervento**

Le categorie di intervento ammesse sugli edifici esistenti sono le seguenti:

**U.M.I. 1: Area ingresso – parcheggio – zona tecnica 1 – fabbricati "A" – "B" – "D";**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia con demolizione di superfetazioni volumetriche
- ~~sopra-elevazioni~~, ampliamenti di edifici esistenti
- interventi sulle aree:

è ammessa la nuova edificazione, nella limitazione complessiva prevista dalle norme di cui alla variante di P.R.G. Di riferimento per :

- attività di somministrazione alimenti e bevande al pubblico*
- attività di fitness, wellness e collegati*

- c) *magazzinaggio, spogliatoi personale e depositi vari*
- d) *vendita e degustazione prodotti*
- e) *locali per reception, uffici, archivi e locali tecnici,*
- f) *locali per camere senza aumento di parti letto, in sostituzione di altre esistenti alle quali cambiare l'uso.*

~~magazzinaggio, spogliatoi personale e depositi vari  
vendita e degustazione prodotti  
locali per reception, uffici, archivi e locali tecnici,~~

#### **U.M.I. 2: Area nuovo centro benessere – fabbricato “F” e zona tecnica 2;**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia con demolizione di superfetazioni volumetriche
- ~~sopra-elevazioni~~, ampliamenti di edifici esistenti
- interventi sulle aree:

è ammessa la nuova edificazione, nella limitazione complessiva prevista dalle norme di cui alla variante di P.R.G. Di riferimento per :

attività di somministrazione alimenti e bevande al pubblico

attività di fitness, wellness e collegati, *attività artigianali e commerciali per vendita prodotti cosmetici ed aziendali collegate al gruppo Borgo Tre Rose*

uffici, archivi e locali tecnici,

#### **U.M.I. 3: Area spazi comuni – fabbricato “G”;**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia con demolizione di superfetazioni volumetriche
- ~~sopra-elevazioni~~, ampliamenti di edifici esistenti
- interventi sulle aree:

è ammessa la nuova edificazione, nella limitazione complessiva prevista dalle norme di cui alla variante di P.R.G. Di riferimento per :

magazzinaggio, spogliatoi personale e depositi vari

locali per uffici, archivi e locali tecnici,

~~locali per camere senza aumento di posti letto, in sostituzione di altre esistenti nel complesso alle quali cambiare l'uso.~~

#### **U.M.I. 4: Area ristorante fabbricato “E” - piscina;**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia con demolizione di superfetazioni volumetriche
- sopra-elevazioni, ampliamenti di edifici esistenti
- interventi sulle aree:
- *locali per camere senza aumento di posti letto, in sostituzione di altre esistenti nel complesso alle quali cambiare l'uso.*

è ammessa la nuova edificazione, nella limitazione complessiva prevista dalle norme di cui alla variante di P.R.G. Di riferimento per ::

attività di somministrazione alimenti e bevande al pubblico  
magazzinaggio, spogliatoi personale e depositi vari  
locali per uffici, archivi e locali tecnici,

#### **U.M.I. 5: Area fabbricato “C” – campo da tennis.**

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento igienico-sanitario
- ristrutturazione edilizia con demolizione di superfetazioni volumetriche
- ~~sopra-elevazioni~~, ampliamenti di edifici esistenti
- interventi sulle aree:

è ammessa la nuova edificazione, nella limitazione complessiva prevista dalle norme di cui alla variante di P.R.G. Di riferimento per :

attività di fitness, wellness e collegati  
magazzinaggio, spogliatoi personale e depositi vari  
locali uffici, archivi e locali tecnici,

#### **Art. 4 Disciplina degli interventi**

Circa le definizioni delle categorie d'intervento, si fa riferimento a quelle di cui alla L':R. 1 / '05 e sue successive modifiche ed integrazioni, e gli interventi non potranno essere in contrasto con esse.

Si specifica inoltre che saranno ritenuti interventi di :

##### a) Manutenzione Ordinaria:

- quelli di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture anche esterne degli edifici (pavimenti, rivestimenti, infissi, paramenti, tinteggiatura, ecc.) e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza (intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili);
- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex-novo dei medesimi;
- le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, non potranno comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici.

##### b) Manutenzione straordinaria:

- quelli necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, al fine di mantenere e migliorare l'efficienza dell'edificio o dei singoli alloggi; e quelle necessarie alla realizzazione di nuove opere fra cui i servizi igienico-sanitari e tecnologici;

- il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, di zoccolature, pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici
- le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
- la realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico-sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui al successivo alinea
- la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare
- gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione
- le realizzazioni di vespai, scannafossi e simili
- le piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura e chiusura di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti
- le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici

Gli interventi di manutenzione straordinaria, non potranno comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, non potranno modificare le superfici delle singole unità immobiliari, il sistema costruttivo e distributivo e le destinazioni d'uso.

c) Restauro e risanamento conservativo:

- quelli rivolti a conservare un organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili (anche diverse da quelle originarie);
- il consolidamento e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la ridistribuzione degli ambienti interni, anche con spostamenti e/o rimozioni di tramezzi, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Per consolidamento debbono intendersi le operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, gli consentano la sopravvivenza senza sostituzioni di elementi.

Si considerano interventi di consolidamento le operazioni di sottomurazione, posa di tiranti, riprese di muratura, contraffortatura ed in genere le operazioni che rafforzino gli elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

Per rinnovo debbono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia uguale o analoga a quelli sostituiti e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali dell'edificio.

Tali inserimenti debbono essere previsti nella posizione più coerente con il sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature.

Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte o modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici, storici e ambientali dell'edificio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, dovranno in ogni caso assicurare la conservazione del sistema distributivo delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestono interessi ai fini della storia dell'edificio, la conservazione degli elementi architettonici e decorativi di interesse storico artistico.

c) Ristrutturazione edilizia:

- quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte diversa dalla precedente;
- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica, e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi strutturali e non, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- le opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna degli edifici anche mediante costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
- le opere di trasformazione incidenti sugli elementi verticali strutturali dell'edificio, anche con variazione della posizione dei medesimi;
- le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino, in qualsiasi parte del medesimo, compresi i sottotetti o il sottosuolo, la formazione di nuova superficie utile;
- le opere finalizzate al mutamento di destinazione d'uso;
- le opere per nuovi impianti, servizi, ecc. necessari per comprovate esigenze statiche o funzionali
- demolizioni di superfetazioni con ricostruzione, sopraelevando parti dell'edificio di più recente costruzione;
- le opere volte al recupero di superfici non utilizzate ai fini abitativi.

d) Ristrutturazione urbanistica :

- quelli rivolti al recupero dei volumi derivanti da demolizioni e ricostruzione anche in diverso sito, all'interno dell'area, con forme planovolumetriche, caratteristiche costruttive, tipologiche ed architettoniche anche diverse dalle proprie originarie;
- modifiche alle aree di pertinenza di luoghi oggetto della ricostruzione, per estensione, modellazione del terreno e delimitazione delle sistemazioni esterne nel rispetto dell'insieme delle norme generali.

**Art. 5 Prescrizioni per gli interventi edilizi**

Nel calcolo volumetrico urbanistico complessivo:

- si applicano i criteri di cui al comma 2 dell'art. 146 della L.R. 1/05, oltre a quanto già previsto nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente;
- non verranno conteggiati i volumi tecnici, purché dimensionati alle strette necessità funzionali dell'impiantistica e/o macchinari ospitati;
- I parametri urbanistici di riferimento per gli interventi di nuova edificazione sono i seguenti

Numero dei piani massimo	2
Altezza massima edifici per servizi	8 ml
Altezza massima edifici per manutenzione	4 ml



Distanza dai confini, dai limiti di zona e dalle strade	5 ml
Distacco fra pareti finestrate	10 ml
Distacco fra pareti non finestrate	5 ml
Superficie permeabile minima per l'intera zona	25 %

## **Art. 6 Materiali**

Coerentemente con gli indirizzi generali della progettazione, i materiali che potranno essere usati nella realizzazione delle opere, a seconda della struttura dell'intervento saranno i seguenti:

- c) Acciaio Corten a vista,
- ci) Infissi per vetrate in acciaio Corten o preverniciato,
- cii) Calcestruzzo a vista,
- ciii) Laterizio per murature di recupero o di tipo invecchiato.
  - Materiale vetroso infrangibile con struttura portante realizzata in acciaio per i parapetti
  - Legno
  - Intonaco tinteggiato
  - Pietra naturale

## **Art. 7 Urbanizzazioni**

Per le opere di urbanizzazione a rete si prescrive quanto segue:

- quelle a rete dovranno essere realizzate con ripristino della naturalità dei luoghi;
- quelle superficiali, con materiali compatibili con il contesto ( utilizzando, ad esempio, materiali che permettano la permeabilità e la diffusione del prato nelle pavimentazioni dei parcheggi, prevedendo piantumazioni autoctone per gli spazi di ambientazione e fruizione collettiva, ecc. );
- non dovranno produrre movimenti terra in scavo e/o riporti rilevanti o comunque tali da alterare in maniera impattante la morfologia naturale dei luoghi, relativamente alle sistemazioni esterne, viabilità compresa;
- le reti di adduzione (acqua, metano, elettricità, telefonica, ecc.) dovranno essere realizzate con il minor impatto per la naturalità dei luoghi;
- per le reti di scarico, si dovrà prevedere in via preferenziale, il riallaccio con le reti esistenti e la verifica della sua funzionalità e conformità alle norme in vigore.
- eventuali sistemi di depurazione degli scarichi di tipo autonomo individuale e/o indipendente collettivo, dovranno improntarsi alla realizzazione del minimo impatto e massima efficienza possibili con le tecnologie in quel momento disponibili.

Prima del rilascio di qualunque titolo autorizzativo edilizio che implichi la realizzazione di una o più urbanizzazioni a rete, anche se per porzioni, dovrà essere acquisito apposito parere favorevole del relativo Ente di Gestione, se necessario.

Nel caso sorgesse la necessità di attuare una ristrutturazione e/o implementazione parziale o totale di una o più delle reti in oggetto, nell'ambito di riferimento, per il soddisfacimento di necessità diverse da quelle riferibili alle attività ricomprese nel P.d.R. di cui all'art. 1, le opere relative potranno essere oggetto di separato convenzionamento e non determineranno impedimenti alle agibilità delle funzioni nel frattempo realizzate, potendo ricorrere anche a opere provvisorie per il soddisfacimento di adduzioni e scarichi relativi.

Le modalità di realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria, dovranno conformarsi alle disposizioni della "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" del Min. LL.PP. del 03.03.'99 e del D.lgs 152 / 2008 e succ. mod. ed alle relative disposizioni regolamentari comunali.

## **Art. 8 Standards**

Per le opere di urbanizzazione superficiali si prescrive il rispetto delle previsioni di standard urbanistici, con le prestazioni di cui all'art. 56 e le quantità di cui all'art. 68, prescritte dal Piano Strutturale.

In particolare:

- si dovranno realizzare parcheggi ad uso pubblico/privato anche interrati e/o seminterrati in quantità tale da consentire il rispetto delle normative in materia;

Le modalità di realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria, dovranno conformarsi alle disposizioni del D. l.vo 152 / 2008 e succ. mod. ed int. ed alle relative disposizioni regolamentari comunali.

## **Art. 9 Sistemazioni esterne**

Per le opere esterne si prevedono:

- I percorsi pedonali, in sostituzione del pietrisco, potranno essere pavimentati esclusivamente con materiali naturali disposti con una tessitura non geometrica;
- Le cordolature potranno essere in travertino, cemento o altra pietra naturale locale, per gli stacchi sui marciapiedi;
- Per i percorsi carrabili potranno essere utilizzati elementi autobloccanti.

Per quanto riguarda gli elementi arborei, dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

E' vietato l'uso di essenze infestanti o allergizzanti, anche se solo per esemplari isolati.

I prati e le aiuole dovranno essere tutte delimitate da cordolature in pietra naturale o calcestruzzo e dotate di sistemi di innaffiamento automatico o manuale.

Dovrà essere curata la regimazione delle acque nella aree di pertinenza ed in generale in tutta la Z. di R. prevista dalla variante.

Se del caso, i titoli autorizzativi edilizi dovranno contenere apposita tavola separata delle sistemazioni esterne, con specifica sia dei materiali di finitura superficiale che delle piantumazioni previste.

### **Art. 10 Mobilità**

Dovranno essere creati idonei accessi al complesso immobiliare, in modo da regolamentare e distribuire i flussi di traffico indotti dall'intervento, in entrata ed in uscita dal complesso stesso, anche prevedendo modifiche locali alla viabilità.

Tali opere non dovranno produrre movimenti terra in scavo e/o riporti rilevanti o comunque tali da alterare in maniera impattante la morfologia naturale dei luoghi.

Alberature di accompagnamento alla rete stradale dovranno limitarsi alla funzione di arredo della stessa, senza creazione di censure visuali a scala paesaggistica.

### **Art. 11 Risparmio energetico**

Nei singoli interventi edilizi, dovranno essere previsti modalità e tecnologie tendenti alla diminuzione del consumo di combustibili fossili a parità di livelli di confort insediativi.

Per modalità, si intende che le progettazioni dovranno dimostrare in forma esplicita che le scelte localizzative delle funzioni, distributive interne e di inerzia termica delle strutture, sono state effettuate tenendo conto della ottimizzazione delle stesse rispetto l'insolazione e la ventilazione naturale.

Per tecnologie, si intende che le progettazioni dovranno prevedere l'uso di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile ( solare, eolica, geotermica, ecc. ), la cui collocazione ed estensione dovrà però essere realizzata nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici di pregio e quelli paesaggistici dell'ambito di riferimento.

### **Art. 12 Prestazioni funzionali generali**

Per il P.d.R. si prescrivono le seguenti prestazioni funzionali:

- idonee indicazioni per l'individuazione di siti e/o aree per il deposito provvisorio di rifiuti solidi urbani, in attesa della raccolta pubblica, con previsione di raccolta differenziata;
- modalità di utilizzazione e posizionamento delle fonti di energia rinnovabile, in conformità delle specifiche norme in vigore;
- il rispetto della normativa sull'illuminazione esterna in modo da evitare l'inquinamento luminoso;
- il rispetto della normativa generale sulla limitazione delle emissioni acustiche e sul rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- eventuali provvedimenti per la tutela della fauna locale.
- le acque piovane provenienti dai tetti dovranno essere canalizzate e convogliate in bacini di raccolta anche all'aperto per essere riutilizzate per irrigazione di are verdi di prati e giardini.

- i nuovi spazi pubblici e/o ad uso pubblico, destinati a piazzali pedonali, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano il più possibile l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque e solo per la parte eccedente il convogliamento nelle fossette esistenti;
- il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali, da evitare ogni volta sia possibile, è ammesso nei casi in cui si determinerebbero danni conseguenti a ristagno e/o rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

### **Art. 13 Deroghe**

A seguito di motivate esigenze funzionali, il Piano di Recupero prevede la possibilità di derogare ai rapporti di illuminazione e areazione previsti dalla normativa generale, in relazione alla storicità ed alla architettura dei vari fabbricati, fino ad un valore minimo di 1 / 14.

### **Art. 14 Varianti**

Non costituiranno Variante al presente P.d.R. i seguenti interventi:

- modifiche alla distribuzione interna degli edifici, che non modifichino i caratteri tipologici originariamente approvati;
- modifiche ai prospetti, che non modifichino sostanzialmente l'abaco degli infissi, la scansione e la partizione complessiva originaria;
- modifiche localizzative dei volumi tecnici, loro diversa aggregazione o disaggregazione, fatte salve le caratteristiche principali delle sistemazioni esterne che saranno approvate con il P.d.R.;
- modifiche e sistemazioni esterne, compresi piccoli movimenti terra e posizionamento di piscine ed impianti sportivi in genere, che non comportino alterazioni ai caratteri ambientali.
- modifiche alle sistemazioni viarie, compresi eventuali movimenti terra che non comportino alterazioni significative dai caratteri ambientali e paesaggistici;
- modifiche al posizionamento delle aree destinate al rispetto degli standard urbanistici ed eventuali passaggi di quota tra una UMI e l'altra, nei soli casi in cui questo non modifichi in modo significativo l'impostazione progettuale delle sistemazioni esterne e della mobilità approvata;
- modifiche migliorative agli aspetti qualitativi (materiali, inserimenti ambientali, mitigazioni) dell'intervento, se ritenuti tali dall' U.T.C. con apposita istruttoria;
- modifiche delle sagome riportate negli elaborati di P.d.R. ferma restando l'individuazione localizzativa.

### **Art. 15 Recepimento e Rinvio**

~~Nelle more della forma che le stesse avranno nel primo Regolamento Urbanistico comunale, le presenti N.T.A. fanno propri, sotto forma di prescrizioni, i contenuti:~~

- ~~= degli art. 28, 29, 30 e 31 del Norme di P.S., circa le fonti di inquinamento;~~
- ~~= dell'art. 54 delle Norme di P.S., circa le condizioni generali per la trasformabilità;~~

~~che si intendono qui riportate e che sono state sviluppate dai precedenti articoli.~~

**Le presenti Norme recepiscono quelle del P.S. e del R.U. relativamente agli articoli riguardanti le fonti di inquinamento e le condizioni generali per le trasformabilità**

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia al quadro normativo generale vigente in materia paesaggistica, urbanistica ed edilizia, agli strumenti urbanistici territoriali ed ai regolamenti comunali vigenti nonché al materiale grafico e tecnico del P.d.R. di cui all'art. 1

## **Art. 16 Prescrizioni**

1. Le addizioni volumetriche dei fabbricati esistenti , dovranno avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli stessi, adoperando materiali e finiture coerenti con l'immagine storicizzata dell'intero complesso, preservando quegli elementi che rappresentano il "timbro" degli edifici interessati dalla trasformazione (scale in muratura di accesso al 2° livello, tipologia delle coperture, materiali).
2. L'area interessata dalla realizzazione del nuovo centro benessere, essendo collocata in una posizione ad elevata panoramicità, tanto per le vedute dal complesso edilizio verso la campagna, quanto per quelle in direzione inversa, rende necessario che le soluzioni progettuali tendano alla riduzione minimo dei possibili impatti, per cui dovranno essere privilegiate soluzioni:
  - Interrate e/o seminterrate che non abbiano terminazioni a quote superiori rispetto a quelli degli spazi liberi circostanti all'area di intervento, salvo modeste eccezioni;
  - Caratterizzate da volumi che digradando verso i margini del complesso edilizio, vadano a raccordarsi , a mezzo di soluzioni naturalistiche , con le pendenze della contigua campagna;
  - Che abbiano una ridotta presenza di superfici vetrate e di altri materiali a forte riconoscibilità (lamiere di rame, acciaio corten, gres porcellanato, etc).
  - Che non vadano ad interferire – modificandolo – con l'andamento planimetrico ed il profilo altimetrico della viabilità pedonale interna al complesso edilizio (che prosegue sottoforma di sentiero al di fuori di esso), in quanto contrassegno storicizzato dell'organizzazione del bene storico architettonico in questione"