

ART. 32 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 06A

Subambito: a

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'AdT 06 riguarda aree che sono state sottoposte a pianificazione attuativa. Nello specifico l'AdT 06 ripropone l'esatta perimetrazione del "Piano di Lottizzazione d'Ufficio", a vocazione produttiva, stipulato in data 16/05/2006 (Atto Notaio Schiantarelli, rep. 103557 – rac. 18005). Ad oggi la convenzione urbanistica del PL risulta essere scaduta e le aree inedificate. La pianificazione attuativa a vocazione produttiva ha già ottenuto parere positivo, anche rispetto ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinati, pertanto si ritiene che le modifiche introdotte non rendano manifeste incongruenze. Si ritiene che la nuova destinazione residenziale prevista non risulti in contrasto rispetto ai contenuti della pianificazione di livello regionale e provinciale. L'AdT 06 è del tutto ricompreso entro il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato; in tal senso, la modifica dei contenuti puntuali delle previsioni vigenti non è influente rispetto al tema del consumo di suolo. L'UMI "a" è destinata all'edificazione di fabbricati con prevalente funzione residenziale e si configura come offerta edilizia di nuova previsione. L'area rientra in un progetto urbano complessivo che sviluppa una pianificazione basata sul completamento edilizio a bassa densità. Vista la localizzazione percepibile dal lago e la vicinanza di elementi di valore ambientale sarà data particolare attenzione alla qualità costruttiva e all'inserimento paesistico.

ESTENSIONE

**13.185 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è localizzato nella porzione ovest del tessuto urbano consolidato, nelle immediate vicinanze del tracciato viario SP 469 - Via Sarnico.

STATO DEI LUOGHI

| (Morfologia)    |                                     | (Uso dei suoli) |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Pianeggiante    | <input type="checkbox"/>            | Urbanizzato     | <input type="checkbox"/>            |
| Acclive         | <input checked="" type="checkbox"/> | Incolto         | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Scoscesa        | <input type="checkbox"/>            | Prato           | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gradonata       | <input type="checkbox"/>            | Seminativo      | <input type="checkbox"/>            |
| (Conformazione) |                                     | Vigneto         | <input type="checkbox"/>            |
| Regolare        | <input type="checkbox"/>            | Uliveto         | <input type="checkbox"/>            |
| Irregolare      | <input type="checkbox"/>            | Frutteto        | <input type="checkbox"/>            |
| Compatta        | <input checked="" type="checkbox"/> | Colture         | <input type="checkbox"/>            |
|                 |                                     | Bosco           | <input type="checkbox"/>            |

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



#### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato ■  
In aderenza al tessuto urbano consolidato ■  
Compreso nel NAF di ■  
In aderenza al NAF di ■  
Al confine con il Comune di ■

#### FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale ■ ■ ■  
Terziario ■ ■ ■  
Produttivo ■ ■ ■  
Salvaguardia urbana ■ ■ ■  
Viabilità pubblica ■ ■ ■  
Servizi pubblici (AdT 01b in lato nord) ■ ■ ■  
Ambiti extraurbani ■ ■ ■

N S E O

#### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa 1 ■  
Bassa 2 ■  
Media 3 ■  
Alta 4 ■  
Molto alta 5 ■

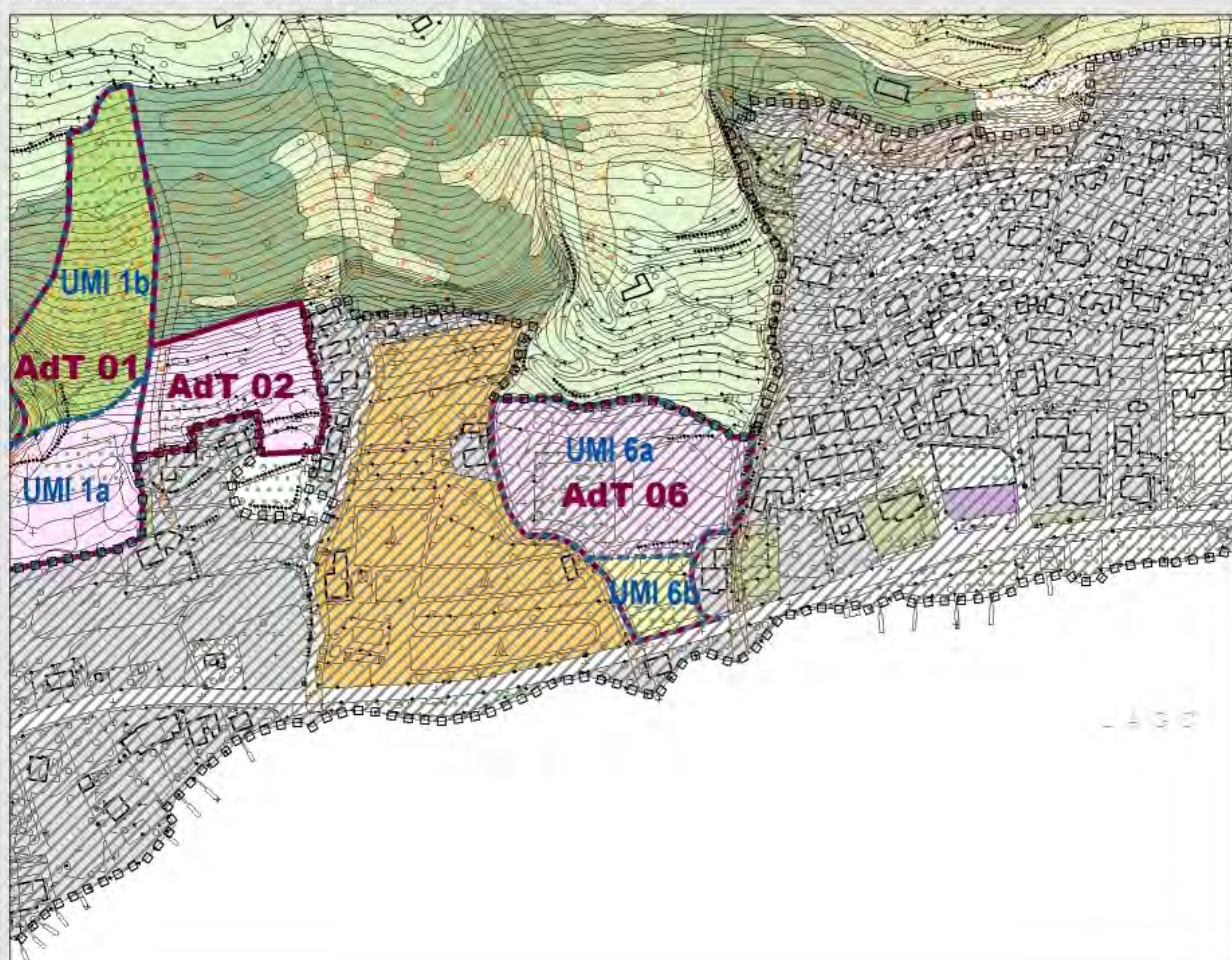
#### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni 1 ■  
Con modeste limitazioni 2 ■  
Con consistenti limitazioni 3 ■  
Con gravi limitazioni 4 ■

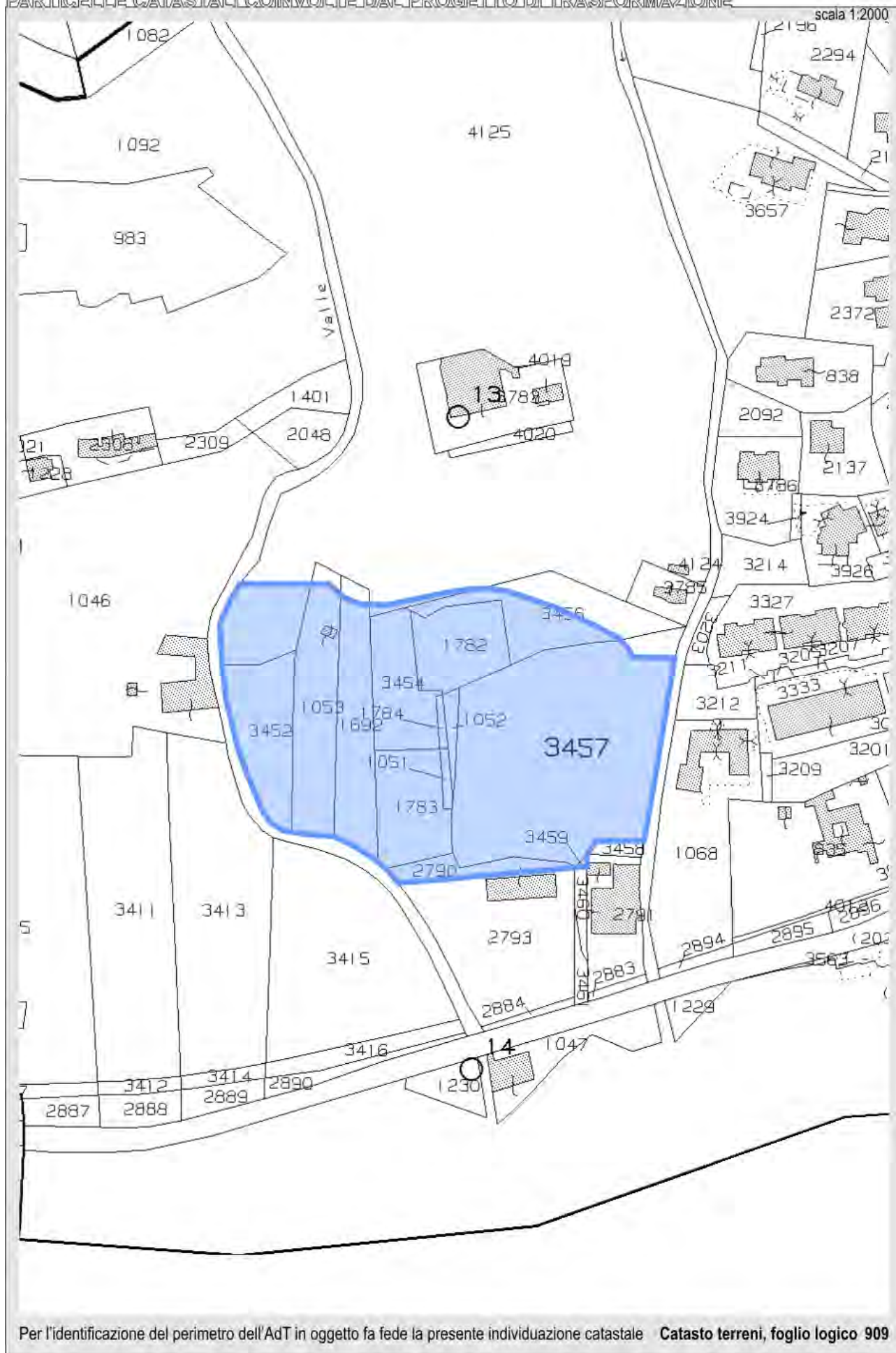
#### INTERFERENZE

|                               |                                   |   |                                  |   |
|-------------------------------|-----------------------------------|---|----------------------------------|---|
| Beni culturali                | D.Lgs 42/04, art. 142,b           | ■ | Rispetto cimiteriale             | ■ |
| Bellezze individue            | D.Lgs 42/04, art. 136,c-d         | ■ | Allevamenti zootecnici           | ■ |
| Bellezze d'insieme            | Bosco                             | ■ | Infrastrutture sovraordinate     | ■ |
| Vincoli paesistici            | Classe geologica 4                | ■ | Vincoli militari                 | ■ |
| Zone d'interesse archeologico | Reticolo Idrico Minore            | ■ | Riduzione di superfici aziendali | ■ |
| Parchi regionali, SIC, ZPS    | Rispetto captazione acque sorgive | ■ | Sistema dei canali irrigui       | ■ |
| Siti inquinati, RIR           | Depuratori                        | ■ | Vincolo idrogeologico            | ■ |

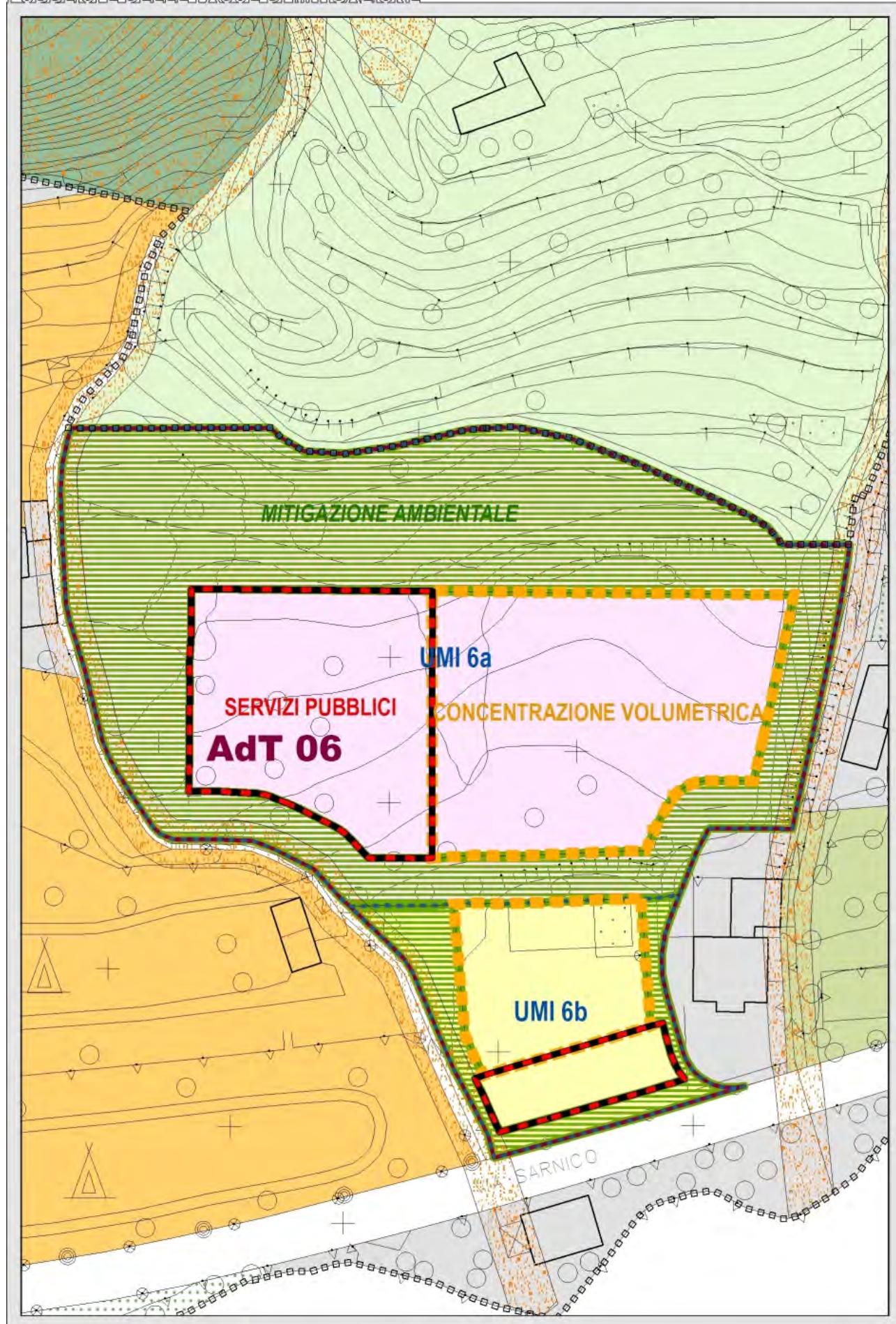
#### ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



**PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE**



INDICAZIONI DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA, DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE



## 32.1 Indici

|                            |                                          |                               |                      |
|----------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Volume                     | IF                                       | mc/mq                         | \                    |
|                            | IF aggiuntivo                            | mc/mq                         | \                    |
|                            | IT                                       | mc/mq                         | <del>0,80</del> 0,78 |
|                            | Volume predefinito                       | mc                            | \                    |
| Slp                        | UF                                       | % SF                          | \                    |
|                            | UT                                       | % ST                          | \                    |
|                            | Utilizzazione predefinita                | mq                            | \                    |
| SC                         | RC                                       | fondario % SF                 | \                    |
|                            |                                          | territoriale % ST             | \                    |
|                            | Copertura predefinita                    | mq                            | \                    |
| Incremento lotti saturi    | Volume                                   | %                             | \                    |
|                            | Slp                                      | %                             | \                    |
|                            | SC                                       | %                             | \                    |
| Rapporto di verde profondo |                                          | %                             | 30                   |
| H                          | Minima                                   | m                             | \                    |
|                            | Massima                                  | con ultimo solaio orizzontale | m 7,50               |
|                            |                                          | con ultimo solaio inclinato   | m 8,50               |
|                            | Allineamento altimetrico oltre H max     |                               | A/NA Non ammesso     |
|                            | Mantenimento valori preesistenti > H max |                               | A/NA Non ammesso     |

1. Si prescrive la messa in sicurezza del comparto dalla caduta massi.
2. Dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica nel rispetto degli indirizzi paesistici relativi all'insediamento dei manufatti edilizi.
3. L'intervento dovrà garantire, il più possibile, la tutela degli ulivi presenti nell'ambito per salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi.
4. L'intervento dovrà garantire la salvaguardia dei corridoi di connessione fra ecosistemi. Nello specifico dovrà essere mantenuta a verde una fascia ecologica come riportato nell'allegata scheda denominata "Indicazioni di massima delle aree di concentrazione volumetrica, dei servizi pubblici e delle fasce di mitigazione" opportunamente piantumata per una densità di almeno un elemento arboreo autoctono ad alto fusto ogni 10 mq di detta fascia.
5. I manufatti edilizi nonché le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito (comprese tutte le strutture tecnologiche esistenti e di progetto) dovranno prevedere misure mitigative nei confronti dell'eventuale interferenza con l'affaccio a lago. Le urbanizzazioni sugli spazi aperti verso lo specchio lacuale dovranno prevedere la totale mascheratura degli elementi artificiali. Ciò esclusivamente mediante l'impiego di essenze arboree ed arbustive di sempreverdi di specie autoctona.
6. Si prescrive l'utilizzo di criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o ridurre l'esposizione al radon.
7. Con riferimento all'art. 59 delle NdA del PTCP dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesistici.
8. In conformità dei disposti della DGR XI/3901 del 23/11/2020 e come riportato nell'allegata scheda denominata "Indicazioni di massima delle aree di concentrazione volumetrica, dei servizi pubblici e delle fasce di mitigazione" si prescrive che l'edificazione sia collocata in prossimità dell'edificato e della strada sterrata esistente (parte est dell'area).

## 32.2 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici |                                                 |    | Destinazioni  |           |        | Modalità d'intervento |   |     |    |    |   |    |    | Servizi pubblici |       |      |         |       |               |       |                  |      |   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|----|---------------|-----------|--------|-----------------------|---|-----|----|----|---|----|----|------------------|-------|------|---------|-------|---------------|-------|------------------|------|---|
|                                  |                                                 |    | Ammissibilità | QM        | SDM    | MS                    |   | RRC | RE | RU | A | CD | NC | PA               |       | PdCc |         |       | SP di qualità |       | Esecuzione opere |      |   |
|                                  |                                                 |    |               | % V o slp | mq slp | 1                     | 2 |     |    |    |   |    |    | a)               | b)    | c)   | b)      | d)    | b)            | e)    |                  |      |   |
|                                  |                                                 |    |               |           |        |                       |   |     |    |    |   |    |    | mq/lab.          | % slp | % a) | mq/lab. | % slp | % c)          | % slp | % d)             | a.u. | I |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a | A             | 100       | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | PA | 30 | \                | 100   | \    | \       | \     | 23,08         | 100   | A                | A    | A |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
| Turistico                        | Albergo                                         | 2a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b | A             | 100       | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | PA | 30 | \                | 100   | \    | \       | \     | 23,80         | 100   | A                | A    | A |
|                                  | Condhotel                                       | 2c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Campeggio                                       | 2e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g | A             | 100       | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | PA | 30 | \                | 100   | \    | \       | \     | 23,08         | 100   | A                | A    | A |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Studio professionale                            | 3b | A             | 30        | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | PA | \  | 100              | 100   | \    | \       | \     | 23,08         | 100   | A                | A    | A |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a | A             | 30        | 150 at | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | PA | \  | 100              | 100   | \    | \       | \     | 23,08         | 100   | A                | A    | A |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f | A             | 30        | 200 at | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | PA | \  | 150              | 100   | \    | \       | \     | 23,08         | 100   | A                | A    | A |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano     | 5a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Deposito a cielo aperto                         | 5f | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -  | -                | -     | -    | -       | -     | -             | -     | -                | -    |   |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

Io: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)  
NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)

MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)  
NTA

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

### 32.3 Criteri di negoziazione

#### Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

**a)** Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti Norme: 0,00 mq slp  
(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti Norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

**b)** Valore massimo assentito (di superficie lorda di pavimento): 3.433,34 mq slp

**c)** Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT): 30,00 €/mq slp

**d)** Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) [punto b x punto c]: 103.000,00 €

**e)** Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 130,00 €/mq
2. Valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva): 30,00 €/mq
3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 23,08 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal precedente punto, la percentuale per servizi pubblici di qualità stabilita in ordine al precedente comma del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 23,08 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VUC =) 130,00 €/mq

4. Il valore di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti Norme.

### 32.4 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il versamento, corrisposto indicativamente, a favore dell'Amministrazione Comunale dell'importo del CCA sarà finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuare nel quinquennio di validità del DdP ovvero da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica

2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitivo/esecutiva.

ART. 33 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 06B

Subambito: b

Destinazione prevalente: residenziale, commerciale, turistico-ricettiva

OBIETTIVI DEL PIANO

L'AdT 06 riguarda aree che sono state sottoposte a pianificazione attuativa. Nello specifico l'AdT 06 ripropone l'esatta perimetrazione del "Piano di Lottizzazione d'Ufficio", a vocazione produttiva, stipulato in data 16/05/2006 (Atto Notaio Schiantarelli, rep. 103557 – rac. 18005). Ad oggi la convenzione urbanistica del PL risulta essere scaduta e le aree inedificate. La pianificazione attuativa a vocazione produttiva ha già ottenuto parere positivo, anche rispetto ai contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinati, pertanto si ritiene che le modifiche introdotte non rendano manifeste incongruenze. Si ritiene che le nuove destinazioni previste non risultino in contrasto rispetto ai contenuti della pianificazione di livello regionale e provinciale. L'AdT 06 è del tutto ricompreso entro il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato; in tal senso, la modifica dei contenuti puntuali delle previsioni vigenti non è influente rispetto al tema del consumo di suolo.

L'UMI "b" è destinato all'edificazione di fabbricati con funzione residenziale, commerciale e turistico-ricettiva. L'area rientra in un progetto urbano complessivo che sviluppa una pianificazione basata sul completamento edilizio a media densità. Vista la localizzazione percepibile dal lago e la vicinanza di elementi di valore ambientale sarà data particolare attenzione alla qualità costruttiva e all'inserimento paesistico.

ESTENSIONE

**2.540 mq (ST)**

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è localizzato nella porzione ovest del tessuto urbano consolidato, nelle immediate vicinanze del tracciato viario SP 469 - Via Sarnico.

STATO DEI LUOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Colture



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



#### LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato ☒  
In aderenza al tessuto urbano consolidato ☐  
Compreso nel NAF di ☐  
In aderenza al NAF di ☐  
Al confine con il Comune di ☐

#### FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale (in lato nord AdT 06a) ☒ ☒  
Terziario ☐  
Produttivo ☐  
Salvaguardia urbana ☐  
Viabilità pubblica ☒ ☒  
Servizi pubblici ☐  
Ambiti extraurbani ☐

N S E O

#### CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa 1 ☐  
Bassa 2 ☐  
Media 3 ☒  
Alta 4 ☐  
Molto alta 5 ☒

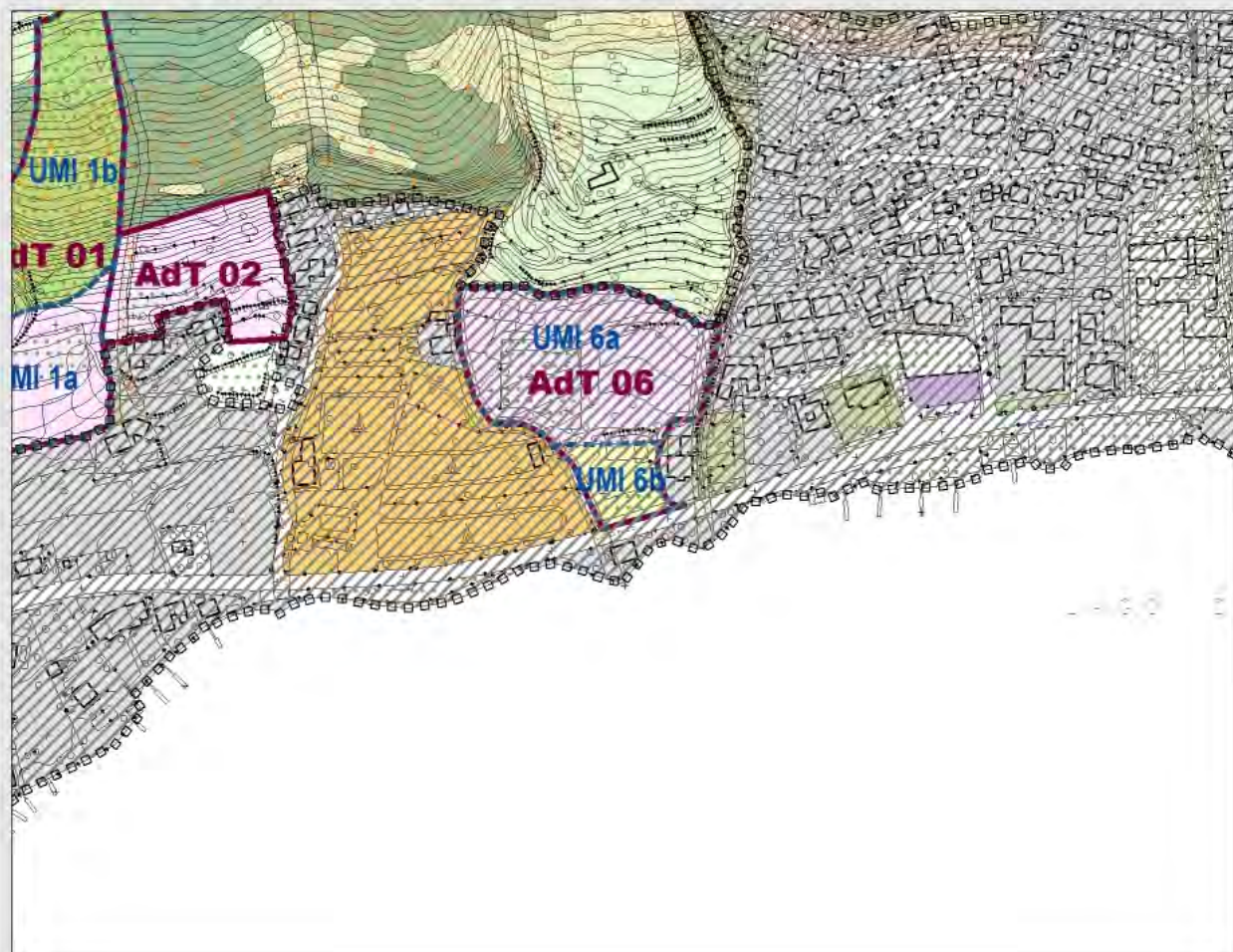
#### CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni 1 ☐  
Con modeste limitazioni 2 ☒  
Con consistenti limitazioni 3 ☒  
Con gravi limitazioni 4 ☒

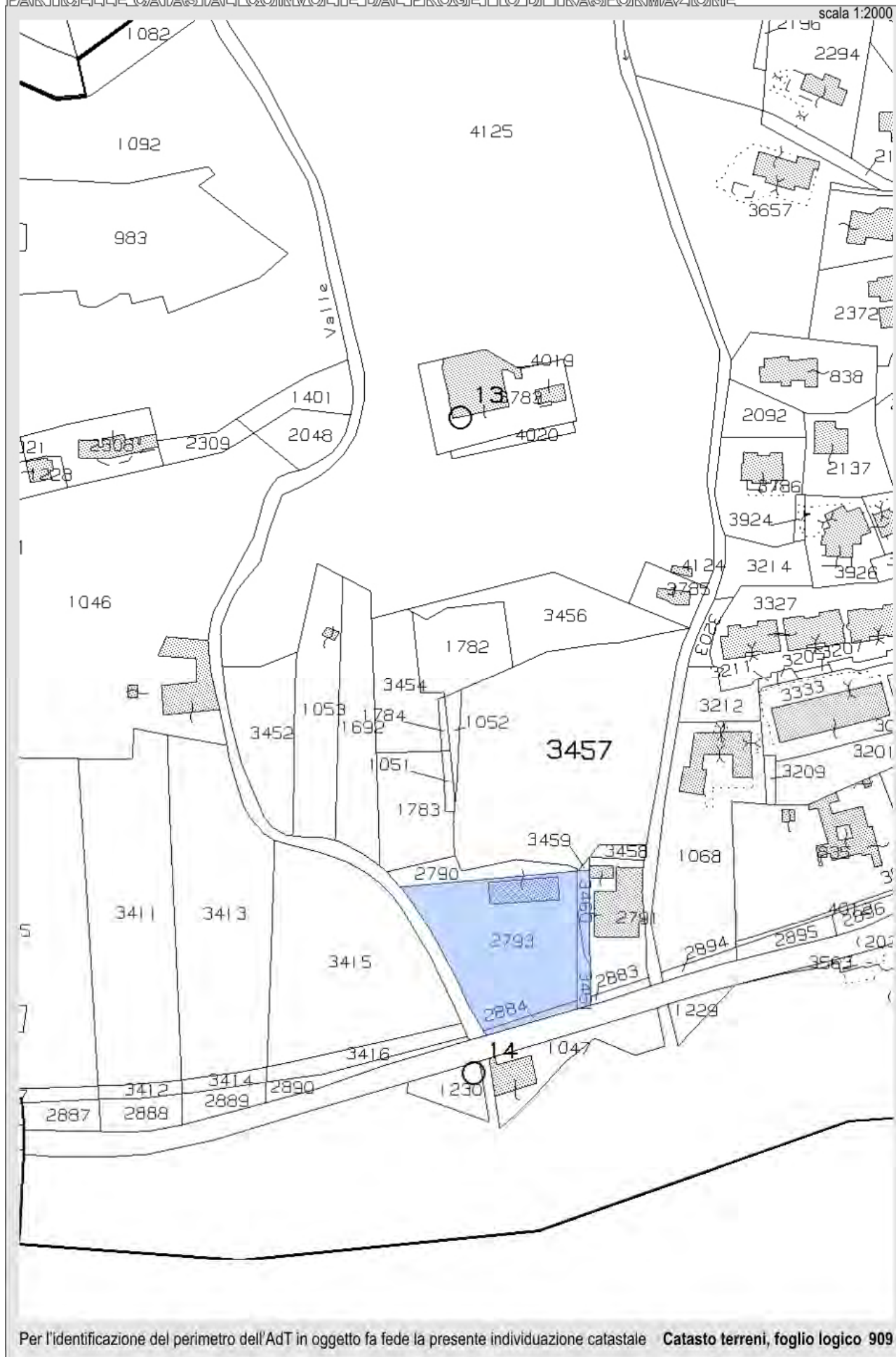
#### INTERFERENZE

|                               |                          |                                   |                                     |                                  |                          |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Beni culturali                | <input type="checkbox"/> | D.Lgs 42/04, art. 142,b           | <input checked="" type="checkbox"/> | Rispetto cimiteriale             | <input type="checkbox"/> |
| Bellezze individue            | <input type="checkbox"/> | D.Lgs 42/04, art. 136,c-d         | <input checked="" type="checkbox"/> | Allevamenti zootecnici           | <input type="checkbox"/> |
| Bellezze d'insieme            | <input type="checkbox"/> | Bosco                             | <input type="checkbox"/>            | Infrastrutture sovraordinate     | <input type="checkbox"/> |
| Vincoli paesistici            | <input type="checkbox"/> | Classe geologica 4                | <input checked="" type="checkbox"/> | Vincoli militari                 | <input type="checkbox"/> |
| Zone d'interesse archeologico | <input type="checkbox"/> | Reticolo Idrico Minore            | <input type="checkbox"/>            | Riduzione di superfici aziendali | <input type="checkbox"/> |
| Parchi regionali, SIC, ZPS    | <input type="checkbox"/> | Rispetto captazione acque sorgive | <input type="checkbox"/>            | Sistema dei canali irrigui       | <input type="checkbox"/> |
| Siti inquinati, RIR           | <input type="checkbox"/> | Depuratori                        | <input type="checkbox"/>            | Vincolo idrogeologico            | <input type="checkbox"/> |

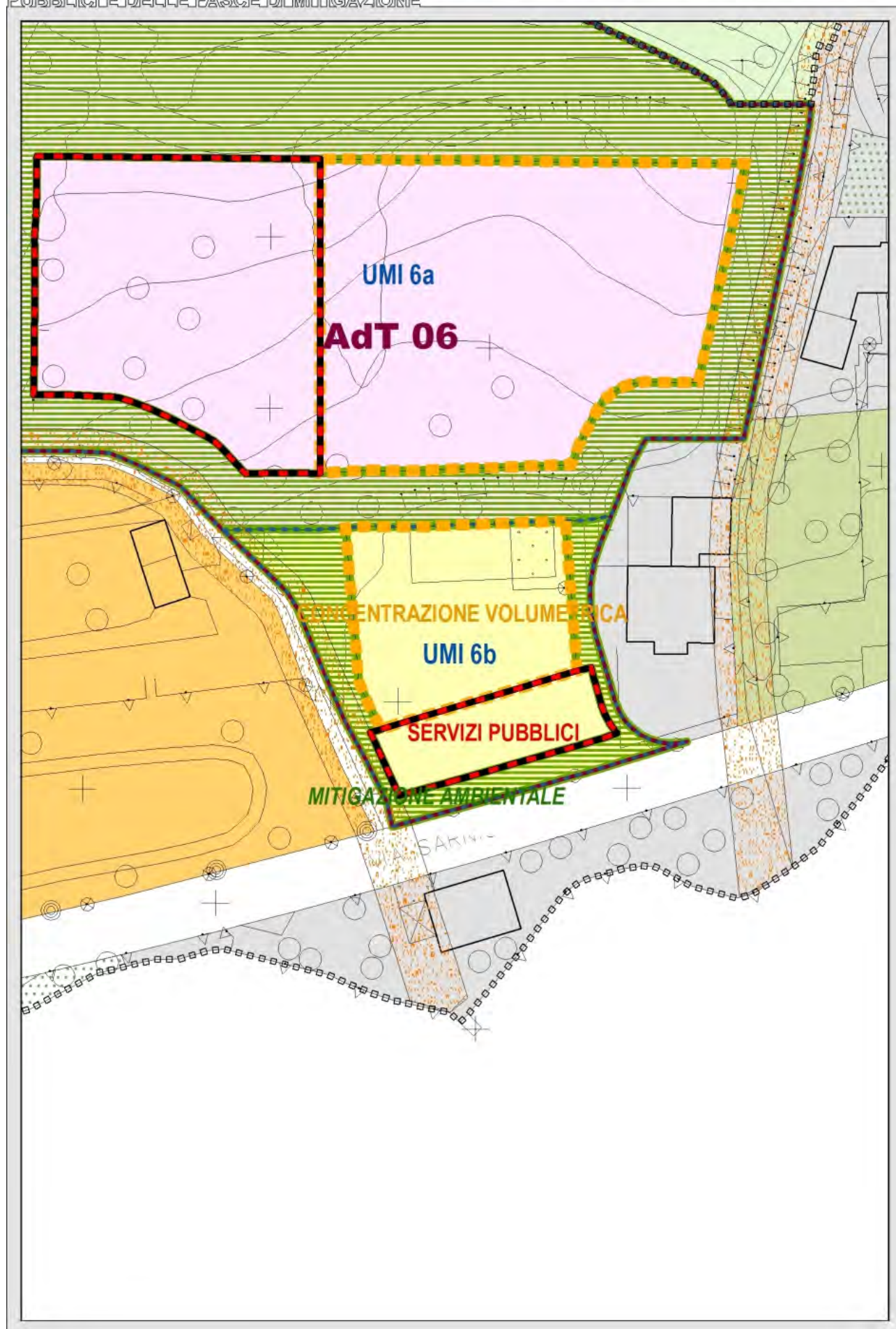
#### ESTRATTO DALLA TAVOLA DI PREVISIONI DI PIANO



## scala 1:2000



INDICAZIONI DI MASSIMA DELLE AREE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA, DEI SERVIZI PUBBLICI E DELLE FASCE DI MITIGAZIONE



### 33.1 Indici

|                            |                                          |                               |                  |
|----------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|------------------|
| Volume                     | IF                                       | mc/mq                         | \                |
|                            | IF aggiuntivo                            | mc/mq                         | \                |
|                            | IT                                       | mc/mq                         | 1,50             |
|                            | Volume predefinito                       | mc                            | \                |
| Slp                        | UF                                       | % SF                          | \                |
|                            | UT                                       | % ST                          | \                |
|                            | Utilizzazione predefinita                | mq                            | \                |
| SC                         | RC                                       | fondario % SF                 | \                |
|                            |                                          | territoriale % ST             | \                |
|                            | Copertura predefinita                    | mq                            | \                |
| Incremento lotti saturi    | Volume                                   | %                             | \                |
|                            | Slp                                      | %                             | \                |
|                            | SC                                       | %                             | \                |
| Rapporto di verde profondo |                                          | %                             | 30               |
| H                          | Minima                                   | m                             | \                |
|                            | Massima                                  | con ultimo solaio orizzontale | m 7,50           |
|                            |                                          | con ultimo solaio inclinato   | m 8,50           |
|                            | Allineamento altimetrico oltre H max     |                               | A/NA Non ammesso |
|                            | Mantenimento valori preesistenti > H max |                               | A/NA Non ammesso |

1. Dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità architettonica nel rispetto degli indirizzi paesistici relativi all'insediamento dei manufatti edilizi.
2. L'intervento dovrà garantire la salvaguardia dei corridoi di connessione fra ecosistemi.
3. L'intervento dovrà garantire, il più possibile, la tutela degli ulivi presenti nell'ambito per salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi.
4. I manufatti edilizi nonché le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'ambito (comprese tutte le strutture tecnologiche esistenti e di progetto) dovranno prevedere misure mitigative nei confronti dell'eventuale interferenza con l'affaccio a lago. Le urbanizzazioni sugli spazi aperti verso lo specchio lacuale dovranno prevedere la totale mascheratura degli elementi artificiali. Ciò esclusivamente mediante l'impiego di essenze arboree ed arbustive di sempreverdi di specie autoctona.
5. Si prescrive l'utilizzo di criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o ridurre l'esposizione al radon.
6. Con riferimento all'art. 59 delle NdA del PTCP dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze. Qualsiasi tipo di intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesistici.
7. Sull'area dovrà essere mantenuta a verde una fascia ecologica come riportato nell'allegata scheda denominata "Indicazioni di massima delle aree di concentrazione volumetrica, dei servizi pubblici e delle fasce di mitigazione".
8. In conformità dei disposti della DGR XI/3901 del 23/11/2020 e come riportato nell'allegata scheda denominata "Indicazioni di massima delle aree di concentrazione volumetrica, dei servizi pubblici e delle fasce di mitigazione" si prescrive che l'edificazione sia collocata in prossimità dell'edificato e della strada sterrata esistente (parte est dell'area).

### 33.2 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

| Destinazioni d'uso degli edifici |                                                 |    | Destinazioni  |           |        | Modalità d'intervento |   |     |    |    |   |    |      | Servizi pubblici |       |      |         |               |      |                  |      |      |   |    |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|----|---------------|-----------|--------|-----------------------|---|-----|----|----|---|----|------|------------------|-------|------|---------|---------------|------|------------------|------|------|---|----|
|                                  |                                                 |    | Ammissibilità | QM        | SDM    | MS                    |   | RRC | RE | RU | A | CD | NC   | PA               |       | PdCc |         | SP di qualità |      | Esecuzione opere |      |      |   |    |
|                                  |                                                 |    |               | % V o slp | mq slp | 1                     | 2 |     |    |    |   |    |      | a)               | b)    | c)   | b)      | d)            | b)   | e)               |      |      |   |    |
|                                  |                                                 |    |               |           |        |                       |   |     |    |    |   |    |      | mq/lab.          | % slp | % a) | mq/lab. | % slp         | % c) | % slp            | % d) | a.u. | I | II |
| Residenziale                     | Residenza extra-agricola                        | 1a | A             | 100       | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | 30      | \             | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Residenza agricola                              | 1b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano    | 1c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Residenza di servizio                           | 1d | A             | 10        | 150 al | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | 30      | \             | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano   | 1e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Turistico                        | Albergo                                         | 2a | A             | 100       | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | \       | 100           | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Residenza turistico-alberghiera                 | 2b | A             | 100       | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | \       | 100           | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Condhotel                                       | 2c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Villaggio turistico                             | 2d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Campeggio                                       | 2e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Area di sosta                                   | 2f | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Attività ricettiva non alberghiera              | 2g | A             | 100       | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | 30      | \             | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
| Direzionale                      | Complesso per uffici                            | 3a | A             | 30        | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | \       | 100           | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Studio professionale                            | 3b | A             | 30        | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | \       | 100           | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Ufficio complementare ad altra attività         | 3c | A             | 20        | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | \       | 100           | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
| Commerciale                      | Esercizio di vicinato                           | 4a | A             | 30        | \      | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | \       | 100           | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Media distribuzione di vendita                  | 4b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Grande distribuzione di vendita                 | 4c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Centro commerciale                              | 4d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Autosalone e/o esposizioni merceologiche        | 4e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Pubblico esercizio                              | 4f | A             | 30        | 200 at | \                     | \ | \   | \  | \  | \ | \  | PdCc | \                | \     | \    | \       | 150           | 100  | 23,08            | 100  | A    | A | A  |
|                                  | Distributore di carburante                      | 4g | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Produttivo                       | Prod. extra-agricola in ambito extra-urbano     | 5a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Artigianato di servizio                         | 5b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano | 5c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Artigianato e industria                         | 5d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Commercio all'ingrosso                          | 5e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Deposito a cielo aperto                         | 5f | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Agricolo                         | Depositi e strutture di servizio                | 6a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Allevamenti zootecnici famigliari               | 6b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Allevamenti con limite alla stabulazione        | 6c | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Allevamenti oltre il limite alla stabulazione   | 6d | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Serre fisse                                     | 6e | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Attività agrituristica                          | 6f | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
| Altro                            | Discoteche, sale da ballo                       | 7a | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |
|                                  | Parcheggi privati                               | 7b | NA            | -         | -      | -                     | - | -   | -  | -  | - | -  | -    | -                | -     | -    | -       | -             | -    | -                | -    | -    | - | -  |

A: destinazioni ammesse

NA: destinazioni non ammesse

QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM: soglia dimensionale massima

SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)

P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme

at: per ogni singola attività

lo: sul lotto

al: per alloggio (massimo 1 alloggio per ogni attività)

es: per esercizio (massimo 1 esercizio per ogni attività)

MS1: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. a)  
NTA (in caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC)

MS2: manutenzione straordinaria art. 3, c. 6, l. b)  
NTA

RRC: restauro e risanamento conservativo

RE: ristrutturazione edilizia

RU: ristrutturazione urbanistica

A: ampliamento

CDU: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

NC: nuova costruzione

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)

PdCc: Permesso di Costruire convenzionato

PdC: Permesso di Costruire

a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)

b): quota massima monetizzabile

c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)

d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

e): esecuzione di opere convenzionate, di valore uguale alla somma della monetizzazione dei servizi pubblici con la monetizzazione – obbligatoria – dei servizi pubblici di qualità

a.u.: arredo urbano

I: opere di urbanizzazione primaria

II: opere di urbanizzazione secondaria

### 34.3 Criteri di negoziazione

#### Determinazione del valore del CCA per opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti Norme: 0,00 mq slp

(ai fini del computo dell'onere compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti Norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

b) Valore massimo assentito (di superficie lorda di pavimento): 1.270,00 mq slp

c) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT): 30,00 €/mq slp

d) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) [punto b x punto c]: 38.100,00 €

e) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): 130,00 €/mq

2. Valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva): 30,00 €/mq

3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): 23,08 %

2. Come contributo aggiuntivo, il progetto di trasformazione definito dal presente articolo dovrà garantire, in aggiunta alle quote di servizi pubblici stabilite dal precedente punto, la percentuale per servizi pubblici di qualità stabilita in ordine al precedente comma del presente punto e di seguito riportata:

(SP di qualità =) 23,08 % mq slp

3. La monetizzazione, per ogni mq stabilito al precedente punto dovrà essere determinata applicando il valore compensativo unitario (VCU) stabilito in ordine al progetto complessivo del PdS del PGT e di seguito riportato:

(VUC =) 130,00 €/mq

4. Il valore di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo della Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti Norme.

### 34.4 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il versamento, corrisposto indicativamente, a favore dell'Amministrazione Comunale dell'importo del CCA sarà finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse ricomprese nel PdS e da attuare nel quinquennio di validità del DdP ovvero da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica

2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitivo/esecutiva.