

ART. 28 AMBITO DI TRASFORMAZIONE A

Superficie territoriale: 4.880 mq

28.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
 - attività terziarie (2.1)
 - agenzie bancarie (2.2)
 - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
 - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
 - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7) fino ad un massimo di 100 mq di s.l.p.
 - strutture ricettive alberghiere (4.1)
 - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
 - parcheggi privati (7.1)
 - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.

28.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione territoriale (Iut): 0,33 mq/mq
2. Altezza massima (h max): 7,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%

28.3 Modalità di intervento

1. Per tutte le destinazioni d'uso ammesse:
 - gli interventi sono assoggettati a piano attuativo (piano di lottizzazione, piano di recupero, ecc.) con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 13.1;
 - ai sensi dell'art. 13.2 gli interventi devono reperire la quota di servizi pubblici aggiuntivi in base alle destinazioni effettivamente insediate.

28.4 Tutela paesaggistica del tessuto edilizio residenziale contemporaneo e di completamento ricadente nella fascia ambientale pedecollinare

Sono le aree del tessuto edilizio residenziale contemporaneo e di completamento inserite nella fascia pedecollinare situata alla base del Monte Orfano.

In tali aree gli edifici devono essere inseriti coerentemente nel contesto ambientale, mediante una concordanza di linee compositive, di coperture, di materiali costruttivi e di tinteggiature; sono ammesse soluzioni architettoniche moderne ed innovative, purché siano garantite condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente e, con la naturalità del sito nelle aree di margine, a contatto con il territorio rurale.

Gli insediamenti non devono risultare in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi evitando di introdurre, in ogni caso, elementi di conflittualità geometrica e percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti e con il relativo assetto morfologico.

Per l'ampliamento e/o la sopraelevazione di edifici esistenti, nonché la nuova costruzione di un edificio, si deve tener conto delle visuali dai principali punti di vista e punti panoramici.

Particolare attenzione deve essere posta alla definizione dei materiali e delle finiture delle facciate e delle coperture. Le falde della copertura devono fare riferimento alla disposizione dei manufatti circostanti in contesti storico-tradizionali, mantenendo preferibilmente la composizione della copertura a due falde, con la linea di colmo disposta parallelamente alle linee di livello che contraddistinguono l'assetto morfologico, mentre l'inclinazione deve adeguarsi a quella prevalente, caratteristica della zona d'intervento.

Tipo e materiali dei paramenti esterni, delle decorazioni, delle finiture, delle coloriture dei fabbricati e delle opere esterne, devono essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale vanno inseriti, assumendo a riferimento le prescrizioni relative all'impiego di materiali, di tecniche applicative, ecc. tipici della tradizione locale, definite dalle presenti norme, per gli interventi sul patrimonio edilizio storico.

In particolar modo è da evitare l'utilizzo:

- di materiali e finiture diversi per superfici limitate (ad esempio sulla stessa facciata);
- di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto a misure e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi.

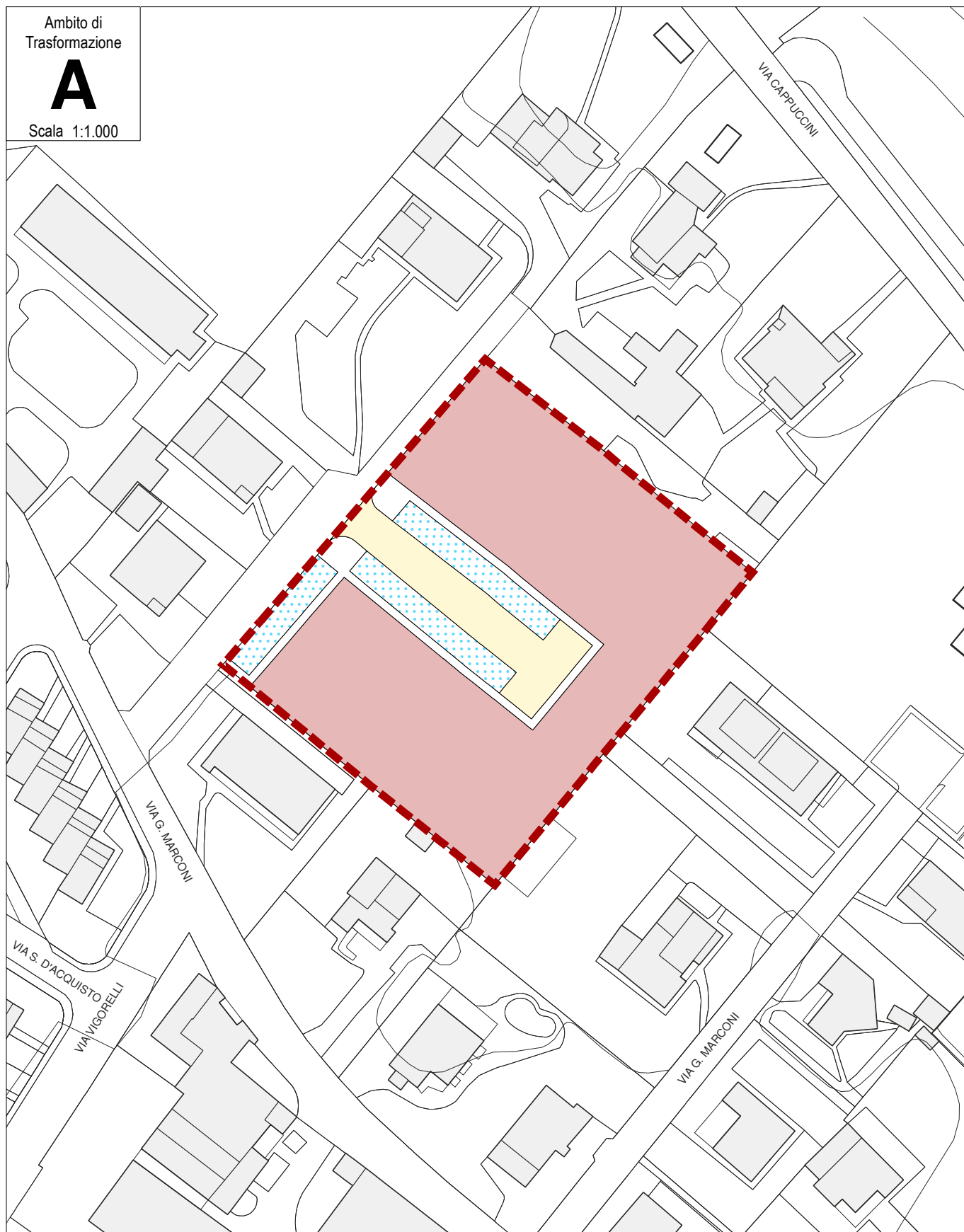
La sistemazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici va definita con grande attenzione, quale parte integrante della progettazione.

Nelle aree di margine, a contatto con l'area E3 - Ambientale pedecollinare, gli interventi vanno progettati adottando i necessari accorgimenti per minimizzare l'impatto paesaggistico; in caso di incidenza nel contesto ambientale esistente, per migliorare l'inserimento, si deve far ricorso all'utilizzo del verde pensile e di specie rampicanti, nonché all'introduzione di idonee barriere visive arboree e/o arbustive autoctone, sia all'interno delle aree, sia lungo i confini delle aree.

Ambito di
Trasformazione

A

Scala 1:1.000



LEGENDA

— — — Perimetro Ambito

- - - Limite rispetto stradale

- · - · Limite rispetto cimiteriale

— Viabilità di progetto

Superficie fondiaria residenziale

Sup. fond. commerciale-direzionale

Attività turistiche

Attrezzature private di interesse pubblico

Percorsi ciclopeditoni

Parcheggi

Fascia di mitigazione

Verde ambientale

Viabilità