

ART. 35 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DERIVANTI DAL PRG PREVIGENTE**Obiettivo del piano**

1. Sono lotti non edificati e collocati in prossimità al tessuto urbano consolidato derivanti dalle previsioni dello strumento urbanistico previgente. L'attuazione delle capacità edificatorie è sottoposta alla pianificazione convenzionata e l'inserimento di tali ambiti nel contesto edilizio residenziale determina previsioni attuative finalizzate al completamento del tessuto urbano attraverso l'edificazione di edifici residenziali aventi tipologia assonante al contesto immediato.

35.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	0,90
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	\
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	\
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	30
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	6,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	7,50

1. E' vietato il trasferimento delle potenzialità edificatorie tra lotti continui e contigui.

35.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM		SDM	MS		RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% mc; slp	mq slp		f) (▲)	g)							a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
							mq/lab.	% slp							% a)	mq/lab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II		
Residenza	extra agricola	1a	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdC	PdCc	30	\	100	30	\	100	50	100	A	A	NA	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Direzionale	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	studio professionale	3b	A	30	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA	
	ufficio complementare	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Commerciale	esercizio di vicinato	4a	A	20	150 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	100	100	\	100	100	25	100	A	A	NA	
	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	pubblico esercizio	4f	A*	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	150	100	\	150	100	50	100	A	A	NA	
	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Produttivo	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato di servizio	5b	A	20	200 (1)	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdCc	PdCc	PdCc	\	20	100	\	20	100	50	100	A	A	NA	
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	deposito a cielo aperto	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	attività agnuntistica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(Altro)	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	parcheggi privati	7b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PL	PdC	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	

A Destinazioni ammesse

NA Destinazioni non ammesse

QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile

SDM Soglia dimensionale massima

(per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)

P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme

SV Superficie di vendita

(1) Per ogni singola attività

(2) Sul lotto

(3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività)

(4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

(*) La destinazione è ammessa solo per la tipologia edilizia a blocco isolato.

PdC: Permesso di costruire, denuncia di inizio attività

PdCc: Permesso di costruire convenzionato (art. 14, p. 15, NTA)

PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)

MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento

RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)

RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione

RU: Ristrutturazione urbanistica

a), c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto

b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici

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

e): Esecuzione di opere convenzionate*:

a.u.: Arredo urbano

I: Opere di urbanizzazione primaria

II: Opere di urbanizzazione secondaria

* (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)

f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA

g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

(▲) In caso di insufficienza urbanizzativa: PdCc in luogo di PdC

35.3 Norme generali per la valutazione paesaggistica degli edifici

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

1. Gli interventi di ristrutturazione dovranno evitare la giustapposizione, al corpo di fabbrica preesistente, di corpi leggibili, per dimensione e materiali, come aggiunti. Si dovrà pertanto operare in modo che i nuovi interventi edilizi si integrino con l'edificio preesistente, creando un nuovo fabbricato compositivamente omogeneo e con un equilibrato rapporto tra pieni e vuoti. E' vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.
2. Gli interventi di ristrutturazione dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in coppi.
3. Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori previsti al precedente art. 19, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.
4. Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro e/o legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.
5. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate. Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo, lungo i confini del lotto che vi prospettano, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, scelti tra le essenze descritte nell'allegato Studio Agronomico.
6. E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.
7. Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate. Allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi ed arbusti, in ragione di almeno un esemplare ogni m² 20,00 di superficie, scelti tra le essenze descritte nell'allegato al Documento di Piano: "Studio Agronomico" in particolare lungo i confini del lotto che prospettano verso il lago e a valle; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde, finalizzata alla mitigazione della percepibilità dell'edificato nel paesaggio.
8. Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio, potrà derogare alle disposizioni sopra indicate.
9. La realizzazione di ogni singolo lotto è consentita subordinatamente alla realizzazione delle misure mitigative e compensative come di seguito elencate:
 - Per la tutela della vegetazione si rimanda all'art. 5 delle NTA "tutela e conservazione del verde e delle alberature". Nello specifico di ogni lotto, preservando la continuità e le differenti specificità del sistema del verde, dovranno essere messi a dimora numero 2 ulivi. Nel caso la dimensione o la conformazione del lotto non consenta il reimpianto del numero prescritto di ulivi questi dovranno essere messi a dimora nell'area di compensazione espressamente prevista nelle tavole di piano secondo le indicazioni che verranno impartite dall'ufficio Tecnico Comunale nell'area di compensazione prevista dalle tavole di Piano.
10. Il progetto edilizio dovrà essere improntato alla coerenza:
 - materica (pareti intonacate o in muratura di pietrame; uso della pietra "serena" e di "sarnico"; coperture con falde in coppi o tetto verde con struttura);
 - dimensionale (edifici unifamiliari o bifamiliari a due piani fuori terra);
 - cromatica (in coerenza con l' art.19 delle NTA "norma per la tinteggiatura esterna agli edifici").