



Regione Lombardia

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## Comune di Porlezza



Provincia di Como



STUDIOQUATTRO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
INTERNI



Progettista:

Sindaco:

Segretario:

ARCHITETTI

Enzo Bonazzola  
Luigi Conca  
Silvano Molinetti

23022 Chiavenna (SO)  
P.zza Bertacchi, 6  
Tel. 0343.32835  
Fax 0343.35257  
E-mail: infoch@studioquattro.it

22015 Gravedona ed Uniti (CO)  
Viale Stampa, 4  
Tel. 0344.85769  
Fax 0344.89240  
E-mail: infoqr@studioquattro.it  
P.IVA 00145020145

Adottato dal C.C. con delibera

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Provvedimento di compatibilità con il PTCP

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato dal C.C. con delibera

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### - DOCUMENTO DI PIANO -

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

commessa:	437/GR	allegato:	A2
-----------	--------	-----------	----

Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
COPERTINE	Ottobre '14	MESSA A DISPOSIZIONE	LC	LC	LC	0

ARCHITETTI: ENZO BONAZZOLA - LUIGI CONCA - SILVANO MOLINETTI

## INDICE

<b><u>TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE</u></b>	<b>2</b>
Art.1. – Elaborati costitutivi	2
Art.2. – Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo	2
Art.3. – Monitoraggio	3
Art.4. – Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione	4
<b><u>TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE</u></b>	<b>7</b>
Art.5. – Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione	7
Art.6. – Ambiti di trasformazione	7
<b><u>TITOLO III - NORME GENERALI</u></b>	<b>27</b>
Art.7. – Vincoli	27



- Superficie territoriale comunale	mq. 19.001.948
- Superficie urbanizzata da PRG e PTCP (ambito non di rete)	mq. 2.278.881
- % di sup. urbanizzata da PRG e PTCP sulla superficie territoriale comunale	11,99%
- Superficie urbanizzata prevista dal PGT	mq. 2.171.039
- % di sup. urbanizzata da PGT sulla superficie territoriale comunale	11,42%

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato il titolo abilitativo o per i quali si sia formato il silenzio assenso sulla denuncia di inizio attività alla data di adozione del P.G.T.

I nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti non devono comunque eccedere le quantità massime complessive.

### Art.3. – Monitoraggio

Il monitoraggio del piano è da effettuarsi nel corso ed a completa attuazione dello stesso per eseguire un controllo sugli impatti significativi derivanti dall'attuazione del PGT e per verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.

Ogni 20 mesi, a partire dalla data di efficacia del Documento di Piano, ed al termine dei cinque anni di valenza del Documento di Piano l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Gli indicatori da adottare per il monitoraggio del PGT di Porlezza sono gli stessi utilizzati per la definizione dello stato di fatto dell'ambiente, come risulta dalla seguente tabella:

Componenti e fattori ambientali	Indicatori di stato	Criteri di attribuzione del punteggio *
ATMOSFERA	Concentrazione di SO <sub>2</sub>	2
	Concentrazione di NO <sub>2</sub> - NO <sub>x</sub>	2
	N. superamenti del valore obiettivo per la protezione della salute umana per O <sub>3</sub>	2
	AOT40 - valore obiettivo per la protezione della vegetazione per O <sub>3</sub>	2
ACQUE SUPERFICIALI	Qualità dell'ecosistema fluviale	2
	% collettamento e depurazione acque reflue	2
USO DEL SUOLO	Superficie aree verdi/Superficie comunale	2

	Superficie aree urbanizzate/Superficie comunale	2
BIODIVERSITA' E PAESAGGIO	Superficie aree protette/Superficie aree a potenziale valenza naturalistica	1
ENERGIA	produzione energetica annua da fonti rinnovabili/consumo medio	1
RIFIUTI	Produzione rifiuti pro-capite/media provinciale	1
	% Raccolta differenziata/obiettivo Piano provinciale	1

\*Per l'attribuzione degli specifici punteggi agli indicatori si fa riferimento, ove necessario, ai dati ARPA sulla qualità ambientale.

Vanno inoltre considerati come indicatori di riferimento per il monitoraggio:

- il rapporto tra il numero di abitazioni costruite e il totale delle abitazioni censite sul territorio, da valutare su un arco temporale di cinque anni, allo scopo di misurare lo sviluppo residenziale del comune e verificare le effettive dinamiche di sviluppo residenziale rispetto alle previsioni contenute nel PGT;
- la domanda insorgente di nuovi alloggi rispetto al patrimonio edilizio non utilizzato, al fine di analizzare l'effettiva necessità di attuare nuovi interventi edificatori.

Per ogni operazione di accertamento è prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito web del Comune.

## **Art.4. – Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione**

### **4.1 Perequazione urbanistica e compensazione**

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute.

Nel calcolo della SIp spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SIp relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli ambiti di trasformazione; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SIp viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo.

## 4.2 Compensazione

Le superfici delle sole aree, individuate con apposita simbologia nella tavola "1B" del Piano dei Servizi, destinate a servizi pubblici o infrastrutture pubbliche non incluse negli ambiti o tra le aree soggette a piano urbanistico preventivo e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, per le quali è prevista la cessione al Comune, senza corrispettivo di denaro, possono essere compensate, in sostituzione dell'indennità di espropriazione, con l'attribuzione di diritti edificatori applicando alla superficie ceduta, rispettivamente, i seguenti indici:

- 0,05 mq. di slp per ogni mq. ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione terziaria o commerciale e/o destinazione compatibile rispetto a quella terziaria o commerciale;
- 0,10 mq. di slp per ogni mq. ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione residenziale e/o destinazione compatibile rispetto a quella residenziale;
- 0,20 mq. di slp per ogni mq. ceduto, ove il titolare intenda utilizzare i diritti edificatori con destinazione ricettiva e/o destinazione compatibile rispetto a quella ricettiva.

I diritti edificatori possono essere usati, solo ove previsto nei diversi ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano e nelle aree del Piano delle Regole soggette a piano urbanistico preventivo, sino a concorrenza delle specifiche quantità massime per essi previste e nel rispetto dei limiti complessivi insediabili a seguito di operazioni di compensazione di 0,05 mq. di slp a destinazione terziaria o commerciale, di 0,10 mq. di slp a destinazione residenziale, di 0,20 mq. di slp a destinazione ricettiva.

Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti e del grado di esaurimento delle relative disponibilità, il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifico piano urbanistico preventivo, potranno essere realizzati i diritti medesimi esprimendo al riguardo il proprio consenso.

Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del piano urbanistico preventivo nel quale è disciplinata anche la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano.

I piani urbanistici preventivi nei quali è prevista la realizzazione anche di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai proprietari delle aree su cui sono attribuiti i diritti medesimi.

I diritti edificatori che l'Amministrazione Comunale si riserva (in relazione alle opere o all'intervento da realizzare) di eventualmente attribuire in sostituzione dell'indennità di espropriazione a compensazione della cessione delle sole aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche individuate sulla tavola

“1B” del Piano dei Servizi non disciplinate da piani urbanistici preventivi per le opere di competenza comunale, possono essere realizzati, solo ove previsto, negli ambiti di trasformazione applicando (sulla superficie ceduta) rispettivamente l'It 0,12 mq./mq. per servizi pubblici e l'It 0,06 mq./mq. per le infrastrutture pubbliche, nei limiti di consistenza complessiva stabiliti dal precedente articolo 2.

### **4.3 Incentivazione**

Il Documento di Piano prevede, a fronte di rilevanti benefici pubblici, una disciplina di incentivazione per gli interventi ricompresi in piani urbanistici preventivi indicato dal Piano delle Regole, attribuendo degli incrementi volumetrici fino ad un massimo del 10% della volumetria ammessa da attribuire alla seguente iniziativa:

- promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali vigenti (10% classe A+ e 5% classe A).

L'attribuzione degli incrementi volumetrici è subordinata alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrati e trascritti contenenti gli accordi convenuti secondo i criteri approvati dal Comune.

Tutti gli incrementi volumetrici devono essere garantiti da apposita certificazione validata.

Il Piano delle Regole può specificare con maggior dettaglio le modalità di applicazione della presente norma.

## **TITOLO II - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **Art.5. – Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione**

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di trasformazione sono quelli definiti dall'art. 4 delle Norme Generali del PGT.

Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione le modalità di intervento sono regolamentate dal Piano delle Regole.

La quantificazione della dotazione di parcheggi privati o da asseverare all'uso pubblico nei termini di legge prevista negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, è stabilita dall'art. 12 dal Piano delle Regole.

### **Art.6. – Ambiti di trasformazione**

Sulla tavola di progetto 6Ab, tavola delle previsioni di piano, sono individuati gli ambiti di trasformazione entro i quali vanno realizzati previa approvazione di un piano urbanistico preventivo, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative Schede di indirizzo per l'assetto urbanistico alle presenti disposizioni di seguito allegate. Gli indici urbanistico-edilizi indicati nelle schede sono definitivi nel senso che gli stessi non possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento o in riduzione, fermo restando la possibilità di una riduzione in diminuzione sino al 15% della superficie territoriale, variante consentita in base alle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa, per una migliore aderenza alla utilizzazione effettiva dei luoghi e per eventuali necessità operative dei soggetti operatori, fermo restando il parametro della dotazione urbanizzativa prevista dalla rispettiva scheda.

I piani urbanistici preventivi prevedono la cessione gratuita di tutte le aree per servizi pubblici e per le infrastrutture pubbliche individuate dalla rispettiva scheda (che costituisce la puntuale definizione di una rete urbanizzativa di spazi pubblici e di aree a verde e per la mobilità non diversamente collocabili).

Per la parte di aree a servizi che eccede la metà della Superficie Territoriale sono comunque consentite, in luogo della cessione in sito ed in via alternativa tra loro:

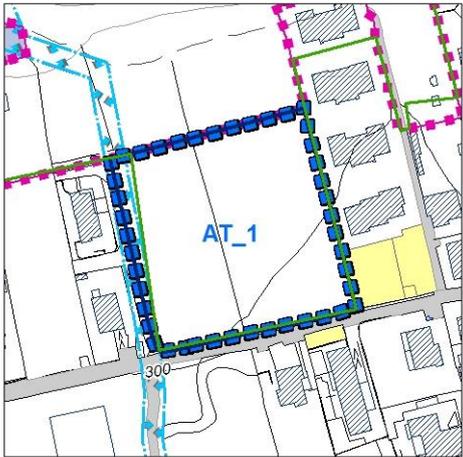
- la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili per posizione e caratteristiche per una superficie pari a quella non ceduta;
- la cessione gratuita di aree esterne all'ambito di trasformazione in misura uguale alla quantità delle aree non cedute in sito, scegliendo dette aree tra quelle indicate dal Piano dei Servizi come da acquisire al patrimonio pubblico.

I piani urbanistici preventivi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica ed ambientale.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle schede purchè siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e purchè siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici eventuali nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In sede di approvazione del piano urbanistico preventivo vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extracomparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti ed al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione.

<b>Ambito di Trasformazione AT_1</b>	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Agria
<i>Superficie territoriale - ST</i>	6.481 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV (Elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Favorire attraverso l'attivazione della concertazione pubblico-privato, come metodo compensativo, la realizzazione di edilizia convenzionata.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: 1,60 mc/mq di cui 0,80 mc/mq edilizia libera e 0,80 mc/mq edilizia residenziale convenzionata Rapporto di copertura massimo: 1/4 della ST N° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani Altezza massima: 9,50 m Rapporto di permeabilità minimo: 25% della ST Fascia di rispetto stradale minima: 10,00 m dal confine stradale.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione di spazi di sosta e verde, lungo la via comunale, come cessione gratuita di aree a standard previste dal P.A. ed esecuzione degli stessi come opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori,</li> </ul>	

- oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
    - a) Piana con manto a verde;
    - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
  - E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;
  - Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
  - Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
  - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

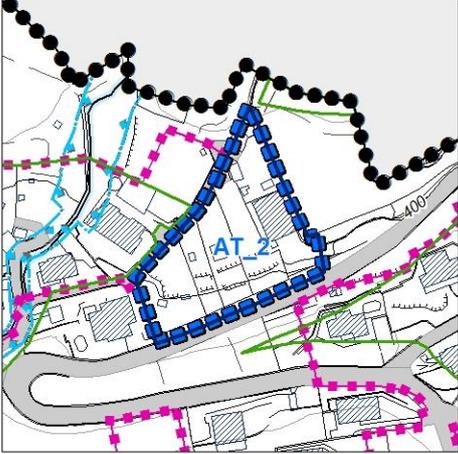
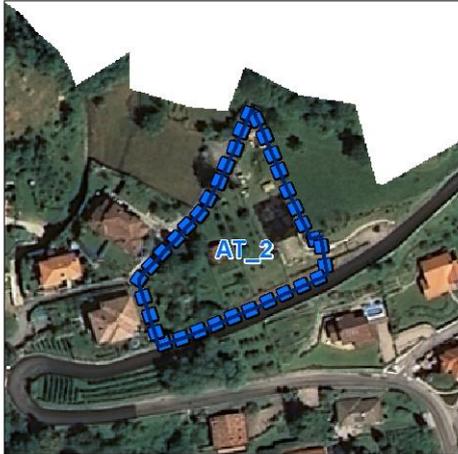
#### NOTE

L'indicazione delle aree a verde e parcheggio in fregio alla strada comunale è esclusivamente localizzativa e andrà definita dimensionalmente in sede di approvazione del P.A.

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

La realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata deve essere contestuale o preventiva rispetto a quella di edilizia libera.

<b>Ambito di Trasformazione AT_2</b>	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Begna
<i>Superficie territoriale</i>	3.273 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV (Elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Migliorare la viabilità locale attraverso la concertazione pubblico-privato come metodo compensativo.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale;</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> <li>- Attività del settore artigianale di servizio;</li> </ul>
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq Rapporto di copertura massimo: 1/6 della ST N° dei piani fuori terra ammessi: 2 piani Altezza massima: 7,50 m Rapporto di permeabilità minimo: 30% della ST Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale esistente o di progetto
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: realizzazione dell'allargamento stradale, con calibro minimo di m. 5,00 e delle relative opere di urbanizzazione primaria e cessione gratuita, all'interno del comparto edificatorio, della dotazione dei parcheggi ad uso pubblico o parte di essi a discrezione dell'Amministrazione Comunale; compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> </ul>	

- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

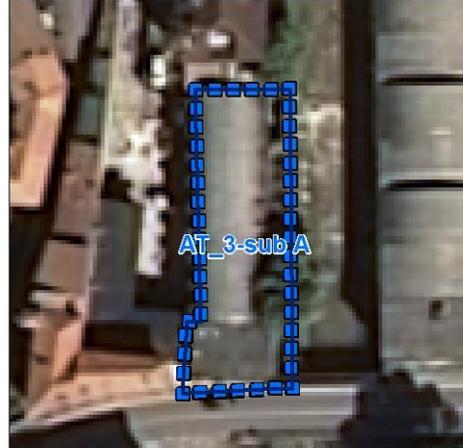
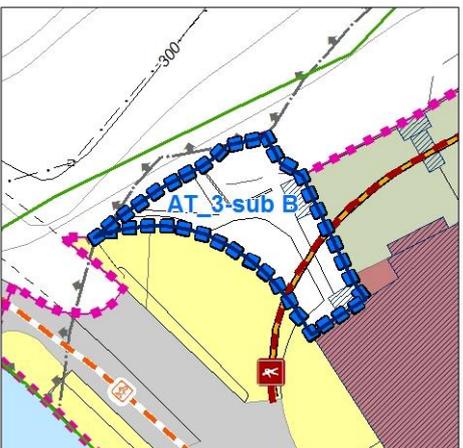
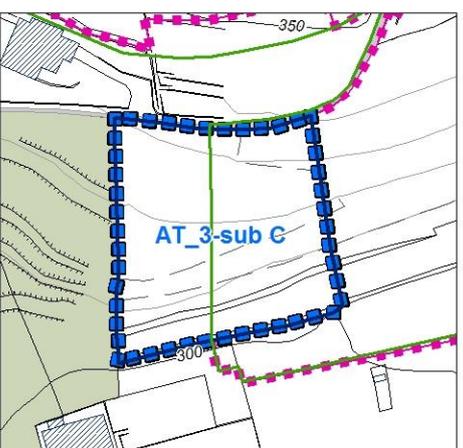
In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

#### NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

<b>Ambito di Trasformazione AT_3</b>	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
	
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Porlezza
<i>Dati catastali</i>	Sez. A mappali n. 764 sub. 10 – 764 sub. 3 – 16 – 116 – 22 – 2574 – 2321

	Sez. C mappali n. 384 – 1715 – 1716 – 1717 – 1718
<i>Superficie territoriale</i>	Comparto AT_3 mq 3.974 di cui: - Sub-comparto A mq. 506 - Sub-comparto B mq. 340 - Sub-comparto C mq. 3128
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3-4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV-V (Elevata-molto Elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	Sub-comparto A Indice di fabbricabilità territoriale: attribuzione di diritti edificatori compensativi pari a mc. 2500 per la cessione gratuita dell'immobile di proprietà, a seguito della demolizione dell'edificato esistente, e per la realizzazione in loco di un intervento di interesse pubblico o generale (spazi a verde e passeggiata lungofiume);  Sub-comparto B Indice di fabbricabilità territoriale: indice minimo 0,50 mc/mq + atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A;  Sub-comparto C Indice di fabbricabilità territoriale: atterraggio di parte dei diritti edificatori del sub-comparto A; N° dei piani fuori terra ammessi: sub-comparto B 3 piani Altezza massima: sub-comparto B 9,50 m Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti B e C e definire i parametri e indici urbanistici – edilizi, non riportati nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri e indici urbanistici – edilizi dei singoli sub-comparti non producano effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: riqualificazione dell'area degradata mediante la demolizione dell'immobile di proprietà e la realizzazione di spazi a verde e tratto di passeggiata lungofiume, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento e la realizzazione del tratto di "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto C.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità: - I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura. - Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: a) Piana con manto a verde;	

- b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
  - Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
  - Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

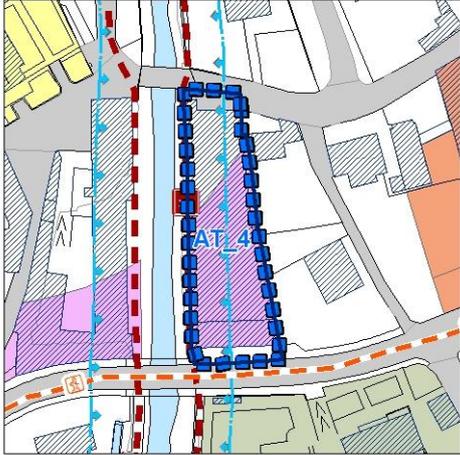
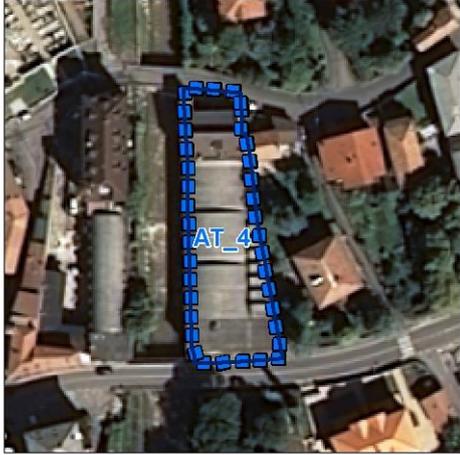
- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area;
- L'integrazione tra l'intervento edificatorio e la "strada degli orti" per la porzione interessata dal sub-comparto C.

#### NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

L'intervento di riqualificazione urbana, previsto nel sub-comparto A, deve essere contestuale o preventivo rispetto al primo intervento di nuova edificazione realizzabile nei sub-comparti B o C.

<b>Ambito di Trasformazione AT_4</b>	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Porlezza
<i>Dati catastali</i>	Mappali n.1402-2693
<i>Superficie territoriale</i>	mq. 1.348
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3-4
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto Elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande); - Attività del settore industriale ed artigianale;
<i>Parametri e indici urbanistici - edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: attribuzione di diritti edificatori compensativi pari a complessivi mc. 6.500 per la cessione gratuita dell'immobile di proprietà, a seguito della demolizione dell'edificato esistente, e per la realizzazione, in loco, di un intervento di interesse pubblico o generale (spazi a verde, passeggiata lungofiume e parcheggi); i diritti edificatori sono trasferibili in aree edificabili previsti dal Piano delle Regole.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: riqualificazione dell'area degradata mediante la demolizione dell'immobile di proprietà e la realizzazione di spazi a verde, tratto di passeggiata lungofiume e parcheggi, compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO</b>	
L'utilizzo della volumetria attribuita è subordinata all'approvazione di un PA con il quale vengano individuati e definiti progettualmente gli interventi previsti nel comparto AT_4 e uno o più lotti su cui trasferire i volumi assegnati; tale operazione sarà possibile a condizione che la capacità edificatoria acquisita dai singoli lotti, in aggiunta a quella attribuita a quella dal Piano delle Regole, non produca	

effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.

In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

Il PA dovrà recepire i seguenti aspetti tipologici dell'intervento:

la nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:

- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.
- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie:
  - a) Piana con manto a verde;
  - b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);
- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;
- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;
- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.

#### NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

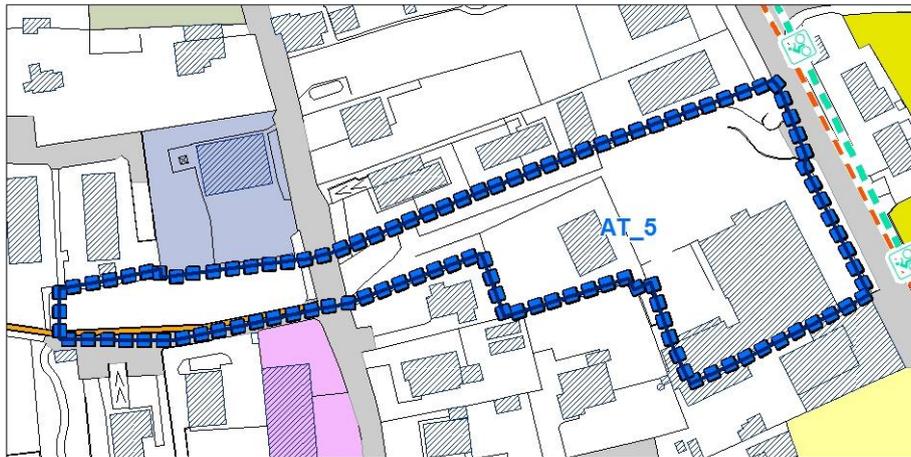
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

L'intervento di riqualificazione urbana nel comparto AT\_4 deve essere contestuale o preventivo rispetto a qualsiasi intervento di nuova edificazione realizzabile sugli altri lotti individuati dal PA.

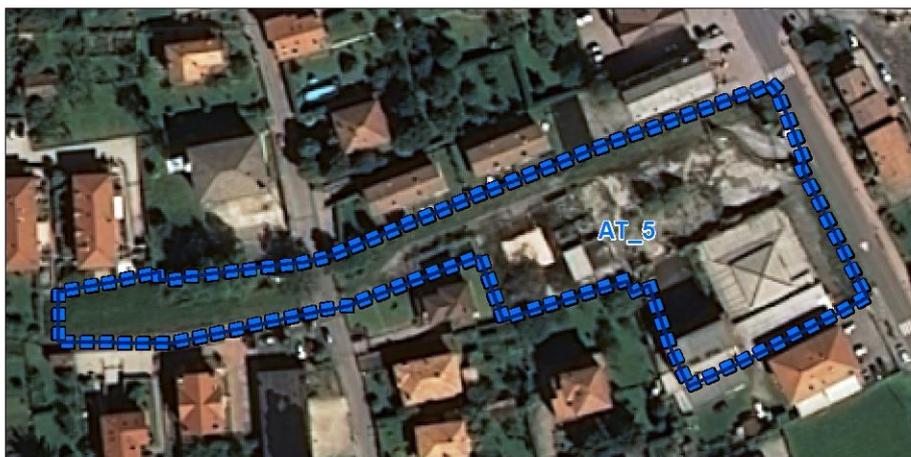
I diritti edificatori assegnati si intendono attribuibili alla demolizione completa dell'edificato; nel caso in cui per una porzione dell'immobile esistente, in sede di PA, sia prevista la conservazione e la riqualificazione funzionale, la relativa volumetria recuperata va dedotta da quella complessiva assegnata con i diritti edificatori.

**Ambito di Trasformazione AT\_5**

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano



Ortofoto

**DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE**

<i>Localizzazione</i>	Porlezza
<i>Dati catastali</i>	Sez. A mappali n. 1436 – 1441 – 1444 – 2384 – 2396 – 2397 – 4120 – 2670 – 2671 – 2663 – 2664
<i>Superficie territoriale</i>	6.340 mq.
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	V (Molto Elevata)

**OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

Recupero e riqualificazione urbana di un' area industriale dismessa da attuarsi con metodo compensativo.

**PARAMETRI URBANISTICI**

<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande e medie strutture con superficie massima di vendita di mq. 300);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul>

<p><i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i></p>	<p>Indice di fabbricabilità territoriale:  Volume minimo ammesso 12.000 mc  Volume massimo consentito 15.000 mc  L'indice di fabbricabilità minimo deve essere garantito mediante i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- riqualificazione urbana del comparto recuperando un'area degradata e dismessa;</li> <li>- partecipazione ad interventi di conservazione di immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.</li> </ul> <p>L'indice di premialità incentivante deve essere garantito complessivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da una nuova edificazione eseguita secondo i parametri e le caratteristiche tecnologiche dell'edilizia bioclimatica finalizzata al risparmio energetico, in classe A o A+, come definite dalla legislazione vigente in materia, privilegiando l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e delle risorse idriche (raccolta acqua piovana);</li> <li>- Da una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive ed architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana da conseguire attraverso l'attivazione di un concorso pubblico di idee.</li> </ul> <p>Rapporto di copertura massimo: 1/4 della ST  N° dei piani fuori terra ammessi: 4/5 piani (da definirsi in sede di concorso di idee)  Rapporto di permeabilità minimo: 10% della ST  Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale esistente o di progetto</p>
<p><i>Standard ed opere di urbanizzazione</i></p>	<p>A carico dei soggetti attuatori:  In aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale, previsti dalle leggi e dal PGT, per l'attuazione del PA devono essere cedute ulteriori aree per mq. 7.000; è consentita la loro monetizzazione o l'esecuzione, alternativamente, di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della monetizzazione.  L'attivazione ed il finanziamento del concorso pubblico di idee.  La realizzazione del nuovo sistema viabilistico e ciclopedonale, all'interno del comparto edificatorio, di collegamento tra la via per Osteno e la via Ghiacciaia, alla dotazione del verde e degli spazi pubblici (piazza, ecc.) e dei parcheggi ad uso pubblico compresa la relativa progettazione ai vari di livelli di approfondimento.</p>
<p><i>Strumenti di attuazione</i></p>	<p>Piano attuativo</p>
<p><b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b></p>	
<p>Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità.  Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone.</p>	

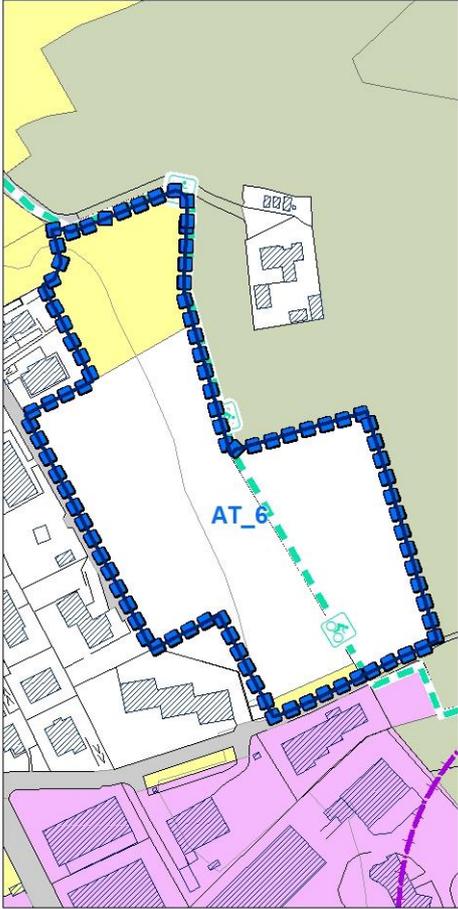
In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:

- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;
- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;
- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.

#### NOTE

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.

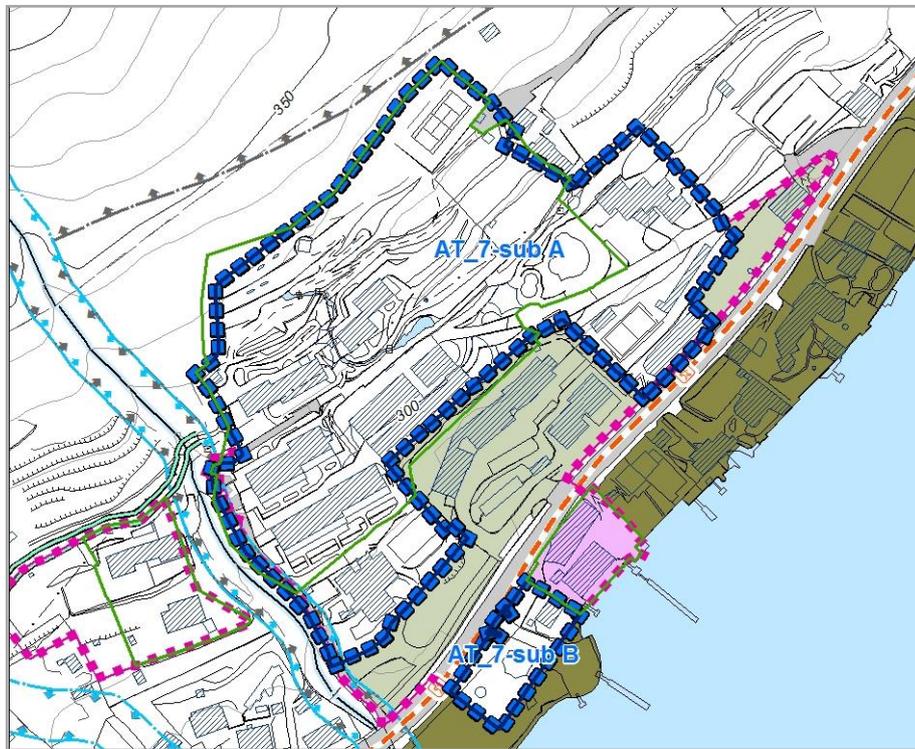
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

<b>Ambito di Trasformazione AT_6</b>	
Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano	Ortofoto
	
<b>DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE</b>	
<i>Localizzazione</i>	Porlezza
<i>Dati catastali</i>	Mappali n.4779-4777-4778-4773-2894-1617-3311-4790-4771-4769-4772-4793-4770-4792
<i>Superficie territoriale</i>	16.153 mq
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	3
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV (Elevata)
<b>OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE</b>	
Favorire attraverso l'attivazione della concertazione pubblico-privato, come metodo compensativo, la realizzazione di edilizia convenzionata e interventi di interesse pubblico o generale.	
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Residenziale
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore commerciale (ammessi esclusivamente: esercizi di vicinato e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande);</li> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale;</li> </ul>
<i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: 0,80 mc/mq di cui 20% da destinare all'edilizia residenziale convenzionata Rapporto di copertura massimo: 1/6 della ST N° dei piani fuori terra ammessi: 3 piani Altezza massima: 9,50 m Rapporto di permeabilità minimo: 25% della ST

	Fascia di rispetto stradale minima: 5,00 m dal confine stradale.
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	A carico dei soggetti attuatori: <ul style="list-style-type: none"> <li>- cessione gratuita di mq. 3.000 di aree a standard di interesse pubblico o generale;</li> <li>- realizzazione, all'interno dell'area ceduta, e cessione gratuita di una struttura sanitaria avente una superficie lorda di pavimento di mq. 250 compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento.</li> </ul>
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> <li>- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Piana con manto a verde;</li> <li>b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);</li> </ol> </li> <li>- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;</li> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificio devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.</li> </ul>	
<b>NOTE</b>	
<p>E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.</p> <p>Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.</p> <p>La realizzazione dell'edilizia residenziale convenzionata deve essere contestuale o preventiva rispetto a quella di edilizia libera.</p>	

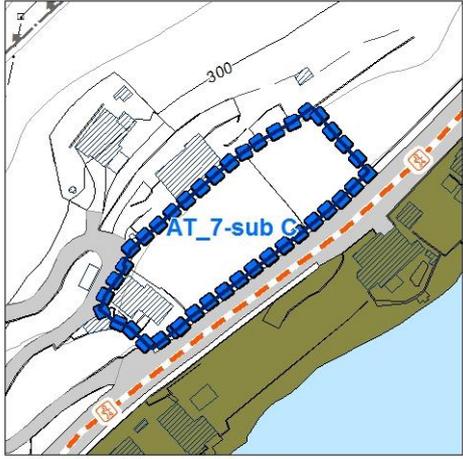
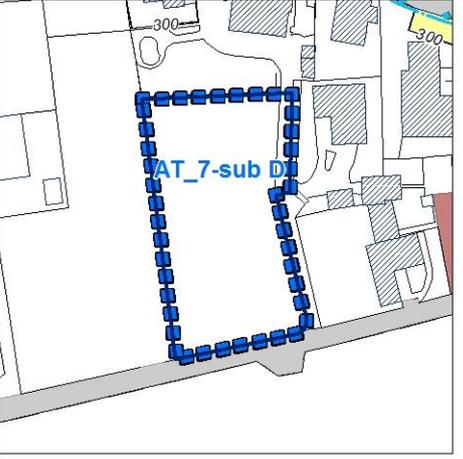
**Ambito di Trasformazione AT\_7**

Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell' AT\_7 – sub A,B



Ortofoto dell' AT\_7 – sub A,B



Stralcio Tav. 6Ab del Documento di Piano dell' AT_7 – sub C,D	Ortofoto dell' AT_7 – sub C,D
	
	
DATI DIMENSIONALI - LOCALIZZAZIONE	
<i>Localizzazione</i>	Cima e Tavordo
<i>Superficie territoriale</i>	Comparto AT_7 mq. 29.279 di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sub-comparto A mq.23.441</li> <li>- Sub-comparto B mq.1.344</li> <li>- Sub-comparto C mq.1.814</li> <li>- Sub-comparto D mq. 2.680</li> </ul>
<i>Classe di fattibilità geologica</i>	2-3-3a
<i>Classe di sensibilità paesistica</i>	IV-V (Elevata-Molto Elevata)
OBIETTIVI DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Favorire l'ampliamento di una struttura turistica d'eccellenza per il territorio e di richiamo internazionale con una forte ricaduta, a livello sovracomunale, in termini socio-economici ed occupazionali.	
PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Destinazione d'uso principale</i>	Attività ricettive
<i>Destinazioni d'uso escluse</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attività del settore industriale ed artigianale</li> <li>- Attività artigianale di servizio</li> <li>- Attività del settore terziario</li> <li>- Attività del settore commerciale</li> </ul>
<i>Parametri e indici urbanistici – edilizi</i>	Indice di fabbricabilità territoriale: mq. 6.100 di superficie lorda di pavimento di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq. 1.000 per ampliamento della struttura</li> </ul>

	<p>ricettiva esistente;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq. 3.100 per attività ricettive;</li> <li>- mq. 2.000 per residenza.</li> </ul> <p>N° dei piani fuori terra ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 piani per i sub-comparti A, C</li> <li>- 1 piano per il sub-comparto B</li> </ul> <p>Il PA dovrà definire l'assegnazione dei volumi tra i sub-comparti A, B e C ed i parametri e indici urbanistici – edilizi, non riportanti nella presente scheda, verificando che la capacità edificatoria ed i parametri ed indici urbanistici – edilizi acquisiti dai singoli lotti non producano effetti distorsivi rispetto al sistema insediativo circostante esistente.</p> <p>La superficie massima consentita di slp destinata ad attività ricettiva, nel sub-comparto B, è di mq. 300.</p>
<i>Standard ed opere di urbanizzazione</i>	<p>A carico dei soggetti attuatori:</p> <p>In aggiunta alla cessione gratuita di aree a standard di interesse pubblico o generale, previsti dalle leggi e dal PGT, per l'attuazione del PA devono essere cedute ulteriori aree per mq. 6.000; è consentita la loro monetizzazione o alternativamente, l'esecuzione di interventi di interesse pubblico o generale per un importo pari al costo della monetizzazione (potenziamento delle rete idrica, adeguamento della viabilità locale, ecc.) compresa la relativa progettazione ai vari livelli di approfondimento; cessione gratuita dell'intera area di Tavordo del comparto D (mappali n. 2886, 2887 sez. C).</p>
<i>Strumenti di attuazione</i>	Piano attuativo
<b>ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL'INTERVENTO</b>	
<p>La nuova edificazione è consentita preferibilmente nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'architettura tipica dei luoghi; la tipologia delle finiture e delle cromie è ammessa unicamente nelle seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I paramenti esterni delle facciate devono essere intonacati al civile e tinteggiati solamente con colori rientranti nella gamma delle terre, da campionarsi in loco prima dell'esecuzione dei lavori, oppure eseguiti con rivestimento in legno o in pietra con finitura a vista o raso pietra; è ammessa una soluzione mista tra le diverse tipologie di finitura.</li> <li>- Le coperture possono essere eseguite con le seguenti tipologie: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Piana con manto a verde;</li> <li>b) A falda con disegno semplice (a capanna o padiglione regolare) e con manto esclusivamente in laterizio naturale (coppi o tegole marsigliesi);</li> </ul> </li> <li>- E' ammessa, in alternativa, una scelta progettuale che abbia caratteristiche compositive architettoniche innovative ed un linguaggio architettonico di qualità e rilevanza urbana;</li> <li>- Gli spazi a parcheggio privati possono essere realizzati interrati ed in questo caso sono consentiti a cielo libero esclusivamente gli spazi di accesso e di manovra; i parcheggi di uso pubblico a raso devono essere realizzati con un sistema di pavimentazione in grado di garantire adeguate caratteristiche di permeabilità;</li> <li>- Le aree a verde di pertinenza dell'edificato devono essere adeguatamente piantumate con essenze arboree ed arbustive autoctone;</li> <li>- Deve essere privilegiato l'uso di fonti energetiche alternative e la raccolta dell'acqua piovana.</li> </ul> <p>In sede di elaborazione del P.A. andranno valutate le seguenti tematiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valutazione dell'impatto visuale dovuto dalla dislocazione delle volumetrie al fine di evitare fenomeni di interferenza per intrusione e/o occlusione che impediscano la percettibilità di visuali significative del territorio;</li> <li>- La mitigazione paesaggistica degli interventi, mediante l'impiego di specie autoctone dei luoghi, dovrà intendersi non come un mero mascheramento delle trasformazioni compiute ma come una vera riqualificazione paesaggistica delle aree di intervento;</li> <li>- Le preesistenze arboree di una certa consistenza e significatività dovranno essere preservate e, laddove possibile, riqualificate nell'ottica di un generale progetto di ricomposizione paesaggistica dell'area.</li> </ul>	

**NOTE**

E' ammessa la monetizzazione o la realizzazione di opere pubbliche per un importo equivalente alla monetizzazione delle aree a standard non cedute in loco.  
Il progetto di Piano Attuativo deve essere unitario per l'intero ambito di trasformazione e non è frazionabile in lotti funzionali.

## **TITOLO III - NORME GENERALI**

### **Art.7. – Vincoli**

Il Documento di Piano individua con la tavola 4A il sistema dei vincoli che hanno incidenza sul territorio comunale; una parte dei quali sono derivati (come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla Regione Lombardia) dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indicativo e dunque non probatorio, considerato che la natura del sistema regionale non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva individuazione e consistenza dei vincoli di qualsiasi natura, riportati nella tavola 4A, deve quindi essere desunta dalle fonti cartografiche originali nonché dell'effettiva situazione fisica dei luoghi.