

**COMUNE DI TORRI DEL BENACO
PROVINCIA DI VERONA**

**NORME DI ATTUAZIONE MODIFICATE
VARIANTE PARZIALE N. 2 BIS**

**ADEGUATA ALLE PRESCRIZIONI DELLA
D.G.R.V. n° 1905 DEL 08.07.2008
VARIANTE SETTORIALE TURISTICO RICETTIVA**

Art. 20 - SUPERFICIE COPERTA

- 1) Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati e simili fatta esclusione di poggiosi sporgenti, gronde e aggetti vari, a condizione che tale sporgenza sia contenuta in un massimo di ml. 1,20.
In caso contrario si computa la maggior sporgenza.
- 2) La superficie dei porticati, delle pensiline e simili superiori al 10% della superficie coperta calcolata sul massimo perimetro dell'edificio, esclusa l'aggiunta di qualsiasi corpo sporgente, porticato, poggiosi, gronde ed aggetti vari, va computata.
- 3) Per le destinazioni d'uso turistico alberghiera, intendendo per tali solo quelle esistenti alla data di adozione della presente Variante, e per quelle commerciali, limitatamente ai soli bar e ristoranti, la superficie dei porticati, pensiline e simili, sono determinate con le percentuali sotto riportate e riferite alla superficie coperta lorda dell'attività, esclusa l'aggiunta di qualsiasi corpo sporgente quale poggiosi sporgenti, gronde e aggetti vari. In ogni caso tali superfici non potranno mai superare i mq 100.

| Superficie esistente | % porticati |
|----------------------|-------------|
| fino a mq 50 | 200% |
| mq 100 | 100% |
| mq 150 | 50% |

Per le superfici esistenti con valori intermedi a quelli sopra determinati si procede con interpolazione lineare.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un armonico inserimento delle nuove strutture nell'edificio esistente e nel contesto urbano/ambiente circostante.

Tali porticati dovranno essere realizzati preferibilmente con strutture in materiali tradizionali tipici della zona e/o utilizzati per la costruzione delle vecchie limonaie, con copertura in legno e soprastante manto in coppi di laterizio. Le tamponature laterali, da rimuovere sempre nella stagione estiva, dovranno essere realizzate con serramenti in legno e/o ferro e vetro.

Tali porticati potranno essere mantenuti finché l'attività sarà in corso; in caso di chiusura dell'attività i porticati dovranno essere rimossi totalmente, salvo per la parte di superficie massima ammessa, così come determinata al precedente comma 2). A garanzia della rimozione dei manufatti al rilascio del permesso di costruire dovrà essere fornita idonea garanzia fideiussoria di importo pari al costo del ripristino.

Gli interventi previsti dal presente comma non possono riguardare fabbricati ubicati nelle ZTO A – Centro storico di Torri del Benaco, Albisano e Pai.

ZONA “A” - CENTRO STORICO E CORTI RURALI

individuati e disciplinati dal precedente Piano Regolatore Generale

- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.


Il Centro Storico e le Corti Rurali sono disciplinati dal precedente P.R.G. vigente attraverso una apposita normativa di dettaglio.

La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica redatto nel rispetto della normativa Regionale vigente per la zona “A Centro Storico” o mediante apposita variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 31 Maggio 1980, n° 80.

Fino alla adozione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica non è mai ammesso il cambiamento della destinazione d'uso commerciale, esistente alla data di adozione della presente Variante, relativamente ai piani terra degli edifici compresi nella Z.T.O. A Centro Storico, ubicati nel capoluogo e nelle frazioni di Pai e Albisano. Tale normativa generale prevale sempre sulla normativa specifica delle singole schede degli edifici del Centro Storico.

Per l'Hotel “Calcinardi”, in quanto albergo di antica origine, si prescrive che la destinazione d'uso ammessa nelle relative schede degli edifici del Centro Storico, individuate con i n° 161, n°171, n°172 e n°173, sia solo quella a Terziario, esclusa la residenza, specificando che per la destinazione Turistica vale quanto stabilito dalle Norme di Attuazione.

Pertanto la normativa di cui al P.R.G. approvato con Delibera della G.R.V. n° 5062 del 25/09/84 relativa alla zona “A” Centro Storico ed alla zone E2 Corti Rurali, deve intendersi come qui integralmente riportata.

| <p style="text-align: center;">ZONA “A CENTRO STORICO CORTI RURALI</p> |  | |
|---|--|--|
| Indice di edificabilità territoriale della zona | <u>mc.</u> mq. | Valgono gli indici stereometrici di cui al P.R.G. approvato con Delibera di G.R.V. n° 5062 del 25 Settembre 1984 |
| Indice di edificabilità fondiaria | <u>mc.</u> mq. | |
| Superficie minima del lotto | mq. | |
| Superficie massima del lotto | mq. | |
| Rapporto di copertura massimo | <u>mq.</u> mq. | |
| Numero massimo dei piani abitabili | n° | |
| Altezza massima dei fabbricati | ml. | |
| Distanza minima dal ciglio stradale | ml. | |
| Distanza minima dai confini | ml. | |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi | ml. | |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | ml. | |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | <u>mq.</u> mq. | |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo | <u>mq.</u> mq. | |
| Cavedi | -- | |
| Cortili chiusi | -- | |

ZONA TURISTICO ALBERGHIERA

- 1) La zona è destinata all'insediamento delle sole strutture ricettive alberghiere definite nell'art. 22 della legge regionale 4 novembre 2002, n. 33, contenente il Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo.
- 2) Le strutture ricettive alberghiere dovranno avere i requisiti minimi indicati nell'art. 23 della medesima L.R. 33/2002 e nelle altre specifiche disposizioni da quest'ultima richiamate.
- 3) La presente disciplina di Zona dovrà ritenersi automaticamente adeguata ad eventuali modifiche o integrazioni della citata legge regionale 33/2002.
- 4) Non possono essere insediate nella Zona le strutture ricettive extralberghiere previste dall'art. 25 della medesima L.R. 33/2002.
- 5) Nella zona non sono ammesse residenze private, fatta eccezione per quella del proprietario o del gestore, che non potrà superare, per ogni singola struttura ricettiva, il volume di mc. 500.
- 6) Nei limiti del 20(venti)% della cubatura totale ammessa potranno essere realizzati immobili destinati a servizi alberghieri al di fuori delle strutture ricettive alberghiere (ristorazione, commercio al minuto, impianti sportivi, artigianato di servizio) purchè non inquinanti e non rumorosi.
- 7) Tutti i permessi di costruire dovranno riportare il divieto di modifica in residenziale della destinazione d'uso ricettivo-alberghiero e l'obbligo dell'utilizzazione dell'immobile con autorizzazione di pubblico esercizio.
- 8) Il certificato di agibilità dei complessi immobiliari realizzati sarà rilasciato soltanto se:
 - a. la classificazione catastale dell'immobile sarà produttiva;
 - b. l'accatastamento riguarderà un unico immobile privo di unità indipendenti o frazionate.
- 9) In relazione alla loro specifica funzione attuale o futura vengono suddivisi nelle seguenti sottozone:

Sottozona "a"

- 9.1) Trattasi di fabbricati adibiti ad attrezzature turistiche quali alberghi e pensioni, ecc. che costituiscono il supporto della spiccata vocazione turistica della località, per i quali la capacità ricettiva a destinazione "turistico-ricettiva" dovrà essere mantenuta, e per i quali viene riconfermato l'ampliamento previsto dai precedenti Strumenti Urbanistici Generali, individuati con specifica numerazione sulle tavole di P.R.G.

- 9.2) In relazione alle specifiche necessità, all'ubicazione dell'esercizio, alla propria morfologia e tipologia ed alla relativa composizione architettonica vengono ammessi interventi di integrazione planoaltimetrica diversificati e relazionati a ciascuna struttura.
- 9.3) Tutti i complessi ricettivi sono stati disciplinati da norme particolari discendenti da precedenti normative di P.R.G., che vanno confermate, ad eccezione delle strutture il cui ambito è stato classificato come zona Turistico Alberghiera e disciplinato da norme specifiche.
- 9.4) Gli interventi sono attuati a mezzo di permesso di costruire che dovrà interessare l'intera struttura allo scopo di potenziare la funzionalità delle attrezzature esistenti in un insieme estetico-funzionale coerente, in modo tale che l'intera struttura alberghiera costituisca un'unica unità funzionale.
- 9.5) Per le strutture di cui alla sottozona "a", ferma restando la possibilità di demolizione e ricostruzione, viene confermata la possibilità di integrazione plano-volumetrica con la possibilità di ricomposizione architettonica nel rispetto delle preesistenze limitrofe e del contesto ambientale in cui le strutture sono inserite nelle misure e con le prescrizioni sotto elencate, precisando che per le strutture ricettive che hanno avuto, col previgente P.R.G., la possibilità di ampliamento la stessa rimane valida e pertanto confermata. Tale incremento è concesso per una sola volta e pertanto le strutture che hanno già fruito della possibilità di ampliamento potranno incrementare il volume sino al raggiungimento massimo dell'entità prevista dal previgente P.R.G. o dalle presenti norme, entità queste che non possono essere sommate.

In caso demolizione e ricostruzione vanno rispettati i seguenti parametri:

Altezza massima pari a quella attuale

Distanza minima dai confini: ml. 5,00, salvo quanto previsto dall'art.3 del T.U. D.P.R. 06/06/2001 n°380

Distanza minima dalle strade: ml. 5,00 (vedi norme)

Distanza minima tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio, quando almeno una delle pareti degli edifici che si fronteggiano sono munite di finestre: ml. 10,00

Distanza minima tra fabbricati diversi, quando almeno una delle pareti degli edifici che si fronteggiano sono munite di finestre: ml. 10,00.

Elenco Strutture ricettive, inserite nella sottozona "a", con specifico ampliamento riconfermato.

- | | |
|-------------------|---|
| 7) Menapace | ampliamento del 30 % lati sud- est $\leq H$ attuale |
| 8) Sirenella | ampliamento 30% lati sud-est-nord, $\leq H$ attuale |
| 10) Zanetti | ampliamento del 60 % |
| 14) La Fraderiana | ampliamento del 30 % a Nord |

- 15) Internazionale ampliamento 10% lati est-nord, $\leq H$ attuale
- 22) Villa Susi ampliamento 30% parall. strada, $\leq H$ attuale
- 23) Baia dei pini ampliamento secondo norme di Z.T.O.
- 24) Marina ampliamento del 20% $\leq H$ attuale
- 25) Belvedere ampl. del 50% $\leq H$ attuale, oltre alle previsioni di P.P. del capoluogo che prevedono ulteriore incremento volumetrico di mc. 800.
- 26) Speranza chiusura e copertura terrazza esistente entro il perimetro dell'edificio, specificata nelle previsioni di P.P. del capoluogo che precisano tale ampliamento in mc. 100.
- 27) Romeo ampliamento del 20% $\leq H$ attuale
- 28) Gardesana nessun ampliamento
- 30) Europa ampliamento del 60 % a Sud e/o a Est
- 31) Pace ampliamento del 10 % $\leq H$ attuale
- 33) Lido ampliamento 20% lato ovest con limite sagoma ingombro attuale del piano terra, verso est non superando la massima sporgenza attuale e a condizione che sia garantita una distanza dalla sede stradale non inferiore a m. 5,00, H max. 12,50
- 34) Benacus ampliamento 20% lati sud-est, $\leq H$ attuale
- 37) Eden ampliamento 30% lati sud- est- nord, $\leq H$ attuale
- 40) Casa Danese ampliamento del 30 % a Est con sopraelevazione di ml. 1,20.

- 9.6) Gli ampliamenti di cui sopra potranno essere rilasciati a condizione che vengano reperite idonee aree a parcheggi nella misura di 1 posto macchina (20 mq.) ogni 2 posti letto.
- 9.7) I parcheggi possono essere ubicati sia al piano interrato dell'edificio, a condizione che la parte eventualmente eccedente il perimetro del fabbricato sia ricoperta da uno strato di almeno 40 cm. di terreno vegetale, sia in aree anche esterne al lotto ma ubicate entro un raggio di 300 ml. dal perimetro dell'edificio.
Dovrà inoltre essere riservata una superficie pari almeno al 20% del lotto a verde attrezzato. Ove ciò risultasse impossibile è ammesso localizzare tali attrezzature in aree esterne al lotto di pertinenza site entro un raggio di 100 ml. dal limite del lotto stesso, escludendo l'ubicazione entro le Z.T.O. "F – Servizi Pubblici e di pubblico interesse".
- 9.8) In tali aree possono essere ricavati campi giochi per bambini, campi da tennis, piscine ecc..
- 9.9) Il volume di ampliamento ammesso può essere usufruito per la realizzazione di dependance, salva diversa prescrizione di Piano, anche staccate dal fabbricato principale e con l'obbligo dell'osservanza della distanza di ml. 100, come disposto dall'art. 22, comma 8, della L. R. 33/2002, e sempre nel rispetto delle specifiche norme, con particolare riferimento al precedente comma 4.

9.10) In considerazione del notevole flusso turistico della località, si prescrive che gli interventi in ampliamento previsti per la sottozona “a” siano subordinati alla cessione e/o monetizzazione di aree, pari alla superficie lorda di calpestio dei piani fuori terra, quale compensazione per l’ulteriore carico urbanistico. Tali aree saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pubblici di zona, così pure le eventuali monetizzazioni serviranno per la realizzazione di nuovi parcheggi di interesse comunale. Il valore di monetizzazione delle aree sarà pari a quello stabilito annualmente ai fini I.C.I..

10) Sottozona “b”

10.1) Trattasi di fabbricati adibiti ad attrezzature turistiche quali alberghi, residence, pensioni, ecc. che costituiscono il supporto della spiccata vocazione turistica della località, per i quali la capacità ricettiva a destinazione “turistico-ricettiva” attuale dovrà essere mantenuta, e per i quali viene previsto uno specifico ampliamento così come stabilito nelle singole schede di indagine, che formano parte integrante e sostanziale della presenti norme, individuati con specifica numerazione sulle tavole di P.R.G. Si precisa comunque che le norme specifiche delle singole schede prevalgono sulle norme generali previste per la sottozona “b”.

Elenco Strutture ricettive, con relativa ubicazione, inserite nella sottozona “b”, con specifica scheda di intervento per l’ampliamento:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| 2) Monaco | Pai di Sotto |
| 3) Villa Tiziana | Via Carducci |
| 4) San Marco | Pai di Sopra |
| 5) Le Torri del Garda | Via Bardino |
| 6) Sonia | Pai di Sotto |
| 11) Garda | Loc. La Pozza |
| 12) Continental | Loc. S. Felice |
| 13) Delle Rose | Loc. Frader |
| 16) Villa Carlotta | Loc. Pontirola |
| 17) Galvani | Loc. Pontirola |
| 18) Alpino | Via S. Zeno |
| 19) Panorama | Via S. Remo |
| 20) Al Caval | Via Gardesana |
| 21) Astoria | Via Gardesana Nord |
| 29) Castello | Via Gardesana |
| 32) Al Caminetto | Via Gardesana |
| 35) Garden | Via Gardesana |
| 36) S. Faustino | Via Gardesana |
| 38 Onda | Via per Albisano |

| | |
|---------------------------|----------------|
| 39) Due Palme | Via Oliveti |
| 43) Osteria da Ago e Rita | Loc. Frader |
| 44) Maschio Giglia | Loc. Forno |
| 45 Valmagra s.n.c. | Loc. Val Magra |

10.2) Tutti i complessi ricettivi sono stati disciplinati da norme particolari, oltre a quelle di carattere generale nonché quelle stabilite per la sottozona “b”.

10.3) Gli interventi sono attuati a mezzo di permesso di costruire che dovrà interessare l'intera struttura allo scopo di potenziare la funzionalità delle attrezzature esistenti in un insieme estetico-funzionale coerente, in modo tale che l'intera struttura alberghiera costituisca un'unica unità funzionale.

10.4) Per le strutture di cui alla sottozona “b”, ferma restando la possibilità di demolizione e ricostruzione, non è prevista la possibilità di integrazione plano-volumetrica né la possibilità di ricomposizione architettonica, in quanto la specifica scheda prevede già l'ingombro planivolumetrico dell'ampliamento, fermo restando la volumetria massima ammessa.

PRESCRIZIONI DELLA D.G.R.V. n°1904 del 08-07-2008

Al fine di ricercare una migliore qualità architettonica sia dei manufatti che degli spazi aperti le sagome dei fabbricati esistenti e dei previsti ampliamenti potranno subire modifiche, comunque contenute entro il 15%, rispetto a quelle indicate nelle specifiche schede, mantenendo inalterati la volumetria prevista e gli altri parametri stereometrici previsti.

Dovrà essere garantito un adeguato raccordo tra le preesistenze storiche – ambientali del contesto urbano circostante ed il futuro edificato.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche, nonché dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. Tutti gli spazi liberi non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Gli interventi previsti nelle schede saranno assentibili nel rispetto delle distanze da strade, confini, ed edifici e tra corpi dello stesso edificio previste dalle NTA di zona per le sottozone c), d) ed e).

Per tutti gli interventi dovrà essere richiesto il parere igienico – sanitario.

Per tutti gli interventi dovrà essere garantito il rispetto della normativa in merito agli standard in generale ed in particolare ai parcheggi.

Dovrà essere garantito per tutti gli interventi un raccordo strutturale che coniughi le preesistenze storiche, cioè il contesto urbano circostante con il futuro edificato. Dovranno, inoltre, essere applicate le prescrizioni precedentemente esposte, in merito alle tipologie, ai materiali, forometrie e quant'altro, atte sempre a conferire all'intervento un rispetto dell'esistente e a comunque valorizzarlo.

- 10.5) Gli ampliamenti di cui alla sottozona "b" potranno essere rilasciati a condizione che vengano reperite idonee aree a parcheggi nella misura di 1 posto macchina (20 mq.) ogni 2 posti letto. I parcheggi possono essere ubicati sia al piano interrato dell'edificio, a condizione che la parte eventualmente eccedente il perimetro del fabbricato sia ricoperta da uno strato di almeno 40 cm. di terreno vegetale, sia in aree anche esterne al lotto ma ubicate entro un raggio di 300 ml. dal perimetro dell'edificio.
- 10.6) Dovrà inoltre essere riservata una superficie da destinare a verde attrezzato, pari almeno al 20% del lotto. Ove ciò risultasse impossibile è ammesso localizzare tali attrezzature in aree esterne al lotto di pertinenza site entro un raggio di 100 ml. dal limite del lotto stesso, escludendo l'ubicazione entro le Z.T.O. "F – Servizi Pubblici e di pubblico interesse". In caso dimostrato di impossibilità di realizzare tali aree, l'amministrazione può accettarne la monetizzazione per un valore pari alla somma del costo delle aree e dei costi di realizzazione, che verrà finalizzata alla realizzazione delle aree verdi all'interno del territorio comunale.
- 10.7) In tali aree possono essere ricavati campi giochi per bambini, campi da tennis, piscine ecc..
- 10.8) In considerazione del notevole flusso turistico della località, si prescrive che gli interventi in ampliamento previsti per la sottozona "b" siano subordinati alla cessione e/o monetizzazione di aree, pari alla superficie lorda di calpestio dei piani fuori terra, quale compensazione per l'ulteriore carico urbanistico. Tali aree saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pubblici di zona, così pure le eventuali monetizzazioni serviranno per la realizzazione di nuovi parcheggi di interesse comunale. Il valore di monetizzazione delle aree sarà pari a quello stabilito annualmente ai fini I.C.I..

11) Sottozona "c – d - e"

- 11.1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi ricettivi alberghieri.
- 11.2) La tipologia ammessa è quella degli edifici in linea, oltre agli standard urbanistici relativi al turismo.

PRESCRIZIONI DELLA D.G.R.V. n°1904 del 08-07-2008

Al fine di ricercare una migliore qualità architettonica sia dei manufatti che degli spazi aperti dovrà essere garantito un adeguato raccordo tra le preesistenze storiche – ambientali del contesto urbano circostante ed il futuro edificato.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali tipologiche e architettoniche nonché dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto inserimento delle esistenti e nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Tutti gli spazi liberi non occupati da strade, pertanto: area di manovra o parcheggi, devono essere mantenuti a verde ed il terreno deve essere il più possibile permeabile, con il concorso di essenze arboree ed arbustive tipiche della zona nel rispetto delle indicazioni e delle essenze.

Per tutti gli interventi dovrà essere richiesto il parere igienico – sanitario.

Per tutti gli interventi dovrà essere garantito il rispetto della normativa in merito agli standard in generale ed in particolare ai parcheggi.

Dovrà essere garantito per tutti gli interventi un raccordo strutturale che coniughi le preesistenze storiche, cioè il contesto urbano circostante con il futuro edificato. Dovranno, inoltre, essere applicate le prescrizioni precedentemente esposte, in merito alle tipologie, ai materiali, forometrie e quant'altro, atte sempre a conferire all'intervento un rispetto dell'esistente e a comunque valorizzarlo.

- 11.3) Dovranno essere reperite all'interno del lotto e/o del fabbricato aree da destinare a parcheggi nella misura di mq. 20 per ogni 100 mc. con un minimo di un posto macchina ogni due posti letto; per posto macchina si intende uno spazio delle dimensioni minime di m. 2,5 x m. 5. Dovranno altresì essere previsti adeguati spazi di accesso e di manovra. Dovranno essere reperite all'interno del lotto e/o del fabbricato aree da destinare a parcheggi.
- 11.4) Nelle aree verdi possono essere ricavati campi gioco per bambini, campi da tennis, piscine ecc.
- 11.5) Entro i perimetri di tali zone gli interventi sono attuati a mezzo di P.P. o di P.d.L. convenzionato, allo scopo di coordinare le nuove attrezzature in un insieme estetico-funzionale coerente.
- 11.6) Con riferimento alla zona sita in località Ca' Tronconi ed individuata con asterisco si prescrive che anche la fascia attrezzata inserita entro il perimetro da assoggettare a strumento attuativo è computabile ai fini della determinazione della volumetria ammessa all'interno della stessa zona.

11.7) Gli strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche dovranno essere predisposti secondo le seguenti prescrizioni:

- a prescindere dalle singole capacità edificatorie massime gli interventi previsti devono essere informati ad una progettazione assolutamente rispettosa dei siti, con uso di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui con le peculiarità ambientali, e prevedere dettagliate ed idonee soluzioni per ogni ricomposizione ambientale e per elementi di arredo urbano e/o a servizi;
- i nuovi volumi dovranno essere comunque aggregati secondo il naturale movimento del terreno, evitando sbancamenti ed abbattimenti di piante; le coperture devono avere linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo dell'edificio e alle isoipse del terreno.
- l'accesso veicolare alle zone turistiche di espansione (nonché al sistema di parchi collegati) deve essere previsto esclusivamente dai tracciati esistenti che si diramano a pettine dalla Statale Gardesana, avendo cura di ubicare, in corrispondenza del loro innesto con tali zone, gli spazi di sosta pertinenti in posizioni defilate e su naturali balze del terreno;
- Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'art.22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi.
- Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planivolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2 Aprile 1968, n° 1444.

12) PRESCRIZIONI DEL GENIO CIVILE DI VERONA prot. n.265.263 DEL 16.04.2004

12.1) Località Pai di Sopra: l'area insiste su una stretta fascia a monte della viabilità esistente, caratterizzata dalla presenza di terreni morenico-detritici formanti un versante, localmente molto acclive, in degradazione a causa di fenomeni di erosione superficiale. Si ritiene necessario evitare l'impegno del settore nord della zona, differenziato per la presenza di un dosso a maggiore pendenza, in modo da escludere ampi ed alti sbancamenti la cui esecuzione può determinare fenomeni di instabilità. Per questo l'edificato va mantenuto nella parte sud che presenta maggior disponibilità di spazio; anche in questa area, comunque, ogni intervento necessita di scavi per l'esecuzione dei quali devono essere previste opere di sostegno e preventive verifiche di stabilità sia in condizioni naturali che in funzione delle opere previste. Il confine sud della zona in esame coincide, inoltre, con un solco vallivo regimate, nei confronti del quale deve essere conservata una fascia edificabile di rispetto idraulico.

- 12.2) Località Cavriè: l'area in questione è contraddistinta dal settore posto ad est, a decisa acclività ed impostato su terreni formati da deposito morenici, che si ritiene in edificabile anche per motivi di possibile amplificazione delle onde sismiche in caso di terremoto. Nella parte rimanente, moderatamente pendente, la progettazione degli interventi edificatori dovrà porre attenzione ad eventuali scavi di sbancamento dell'unghia del pendio retrostante, sopra citato, per non creare situazioni di instabilità. Le condizioni morfologiche e litostratigrafiche della zona suggeriscono di adottare incrementi dei coefficienti di fondazione.
- 12.3) Località Spighetta: in questa zona va tenuta in considerazione la presenza del solco torrentizio che la attraversa e che necessita di margini di rispetto idraulico.
- 12.4) Località Rossone: si consiglia di limitare i previsti fabbricati nel settore posto ad ovest, al fine di evitare eccessive opere di sbancamento nella parte di monte a maggiore pendenza.
- 12.5) Per quanto riguarda gli interventi turistico – alberghieri definiti con scheda, si sono considerati quelli nei quali sono previsti i maggiori interventi edilizi; per tutti gli altri va fatto riferimento agli studi geologico – tecnici propedeutici alla fase di progettazione dei singoli interventi.
- 12.6) Hotel Monaco: in merito ai parcheggi interrati proposti va tenuta in considerazione la quota delle acque del lago in relazione agli scavi previsti e alle necessarie opere di impermeabilizzazione.

13) PRESCRIZIONI DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA prot. n.241919 del 06.04.2004

- 13.1) Si prescrive che tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n.152.
- 13.2) Al fine di dotare ogni singola zona oggetto di variante di adeguate vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche, come previsto dall'art.19 delle presenti Norme, si allega la seguente tabella:

| N° SCHEDA | NOME | SUP. COPERTA AMPLIAMENTI | | CAPIENZA VASCA |
|---------------|--|--------------------------|-----------|----------------------|
| 2 | Albergo Monaco | mq 1.000,00 | x 50 l/mq | =1 50.000,00 |
| 3 | Hotel Villa Tiziana | mq 319,45 | x 50 l/mq | =1 15.972,50 |
| 4 | Hotel San Marco | mq 210,00 | x 50 l/mq | =1 10.500,00 |
| 5 | Hotel Le torri del Garda | mq 670,00 | x 50 l/mq | =1 33.500,00 |
| 6 | Hotel Sonia | mq | x 50 l/mq | =1 0,00 |
| 11 | Albergo del Garda | mq 191,66 | x 50 l/mq | =1 9.583,00 |
| 12 | Hotel Continental | mq 1.032,00 | x 50 l/mq | =1 51.600,00 |
| 13 | Hotel Delle Rose | mq 69,20 | x 50 l/mq | =1 3.460,00 |
| 16 | Hotel Villa Carlotta | mq 1.111,68 | x 50 l/mq | =1 5.584,00 |
| 17 | Hotel Galvani | mq 1.763,40 | x 50 l/mq | =1 88.170,00 |
| 18 | Albergo Alpino | mq 263,16 | x 50 l/mq | =1 13.158,00 |
| 19 | Albergo Panorama | mq 91,85 | x 50 l/mq | =1 4.592,50 |
| 20 | Hotel Al Caval | mq | x 50 l/mq | =1 0,00 |
| 21 | Hotel Astoria | mq | x 50 l/mq | =1 0,00 |
| 29 | Castello s.a.s. di Zucchetti Davide & C. | mq 65,42 | x 50 l/mq | =1 3.271,00 |
| 32 | Hotel Al Caminetto | mq 130,00 | x 50 l/mq | =1 6.500,00 |
| 35 | Hotel Garden | mq 77,77 | x 50 l/mq | =1 3.888,50 |
| 36 | Albergo San Faustino | mq 61,78 | x 50 l/mq | =1 3.089,00 |
| 38 | Garnì Onda | mq 164,50 | x 50 l/mq | =1 8.225,00 |
| 39 | Hotel Due Palme | mq 102,26 | x 50 l/mq | =1 5.113,00 |
| 41 | Campeggio Spiaggia d'Oro | mq 75,00 | x 50 l/mq | =1 3.750,00 |
| 42 | Campeggio San Felice | mq 62,50 | x 50 l/mq | =1 3.125,00 |
| 43 | Danese Agostino e Consolini Rita | mq 112,93 | x 50 l/mq | =1 5.646,50 |
| 44 | Residence Maschio | mq 328,00 | x 50 l/mq | =1 16.400,00 |
| 45 | Val Magra S.n.c. di Bonetto Elena & C. | mq 246,42 | x 50 l/mq | =1 12.321,00 |
| 46 | Villa Girelli | mq 200,00 | x 50 l/mq | =1 10.000,00 |
| TOTALE | | | | =1 367.449,00 |

NOTA: Eventuali variazioni della superficie coperta modificheranno conseguentemente anche i valori della capienza delle vasche di raccolta acque meteoriche indicate in tabella.

14) PRESCRIZIONI DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA prot. n.403348 del 01.06.2005

14.1) Si prescrive di realizzare volumi di invaso, calcolati rispetto al rapporto massimo di copertura della superficie delle aree di variante come da tabella allegata all'asseverazione, secondo il seguente prospetto:

| | Localizzazione | Superficie di possibile impermeabilizzazione | Volume di invaso minimo |
|--------------|-----------------------|---|--------------------------------|
| Variante n°2 | In via per Albisano | mq 2.059 | mc 100 |
| Variante n°4 | Località Cona | mq 3.000 | mc 150 |
| Variante n°5 | Località Cavrie | mq 3.577 | mc 180 |

Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

14.2) Il progetto dei volumi di invaso sopra dimensionati, da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Distretto Idrografico Adige Garda della Regione Veneto.

14.3) Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.).

14.4) Ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n.152.

15) PRESCRIZIONI DELLA D.G.R.V. n°1904 DEL 08.07.2008

15.1) I progetti delle strutture edilizie e delle infrastrutture necessarie dovranno essere oggetto di successivo Studio di Incidenza Ambientale.

15.2) Al fine di conferire qualità architettonica al futuro edificato in modo da inserirsi in modo armonico con l'esistente, pertanto rispettoso delle esistenze di pregio, sia storiche che culturali, si prescrive che l'altezza dell'edificato non potrà superare in linea generale i ml 7,50, potrà essere comunque, per una porzione non superiore al 25% della superficie coperta massima prevista, l'innalzamento al fine di realizzare un ulteriore piano mansardato con altezza massima in gronda di ml 2,00, fermo restando la volumetria massima ammessa prevista consentita, fino a massimo ml 9,00.

15.3) Si esclude l'alienabilità in multiproprietà delle singole unità abitative costituenti il villaggio albergo. Infatti il requisito dell'apertura al pubblico, prescritto dalla L.R. n.33 del 2002, sia per l'albergo sia per il villaggio albergo, viene meno ogni qualvolta vengano date in

multiproprietà singole unità abitative, anche se in ipotesi queste vengano cedute a terzi con contratto d'albergo. Si cita a tale proposito la decisione del Consiglio di Stato, sez. IV, 22 novembre 1989, n. 824, che è stata così massimata: "l'attività alberghiera ha fra i propri caratteri il fatto che si esprime attraverso atti di offerta al pubblico dei servizi ad essa inerenti, per cui viene meno la destinazione alberghiera qualora il godimento degli alloggi e dei servizi connessi provenga esclusivamente dalla titolarità delle quote nelle quali il proprietario ha frazionato l'immobile". Si osserva, inoltre che l'attribuzione in proprietà o in multiproprietà dell'unità abitativa al turista renderebbe inapplicabile il comma 9 dell'art.34 della L.R. n.33 del 2002, eliminando la facoltà per il responsabile della struttura ricettiva di determinare l'ora entro cui il cliente deve lasciar disponibile la camera.

Si ricorda, infine, che la Corte di Cassazione penale, Sez. III, con sentenza 21.03.2005 n. 10889 e con decisione 04.05.2004 n. 20661 ha ravvisato il reato di lottizzazione abusiva nel caso della modificazione d'uso subita da un complesso alberghiero residenziale, in relazione al quale si era proceduto alla vendita parcellizzata di alcune delle unità immobiliari che di esso facevano parte.

- 15.4) Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, per recuperare e/o incrementare il verde, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive che siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive
- 15.5) La progettazione definitiva dei singoli interventi dovrà contenere la Relazione di Screening o/e appropriata d'Incidenza Ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
- 15.6) Si prescrive che venga eseguito il controllo per quanto attiene lo smaltimento dei rifiuti, la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, nonché l'emissione dei fumi in atmosfera, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto.
- 15.7) Per la zona ubicata al lato della strada che collega la S.S. Gardesana alla località Cavrie si prescrive che non potrà esservi edificazione nella parte posta nel limite est per una profondità di circa 20 ml, al fine di mitigarne l'impatto delle nuove costruzioni nel contesto. Dovranno essere rispettate le prescrizioni esposte dal Servizio Geologia.

16) PRESCRIZIONI DELLA D.G.R.V. n°1905 DEL 08-07-2008

- 16.1) Per l'area ubicata in via per Albisano, lungo la strada comunale che scende verso la Località Loncrino, si precisa che la porzione inedificabile all'interno dell'ambito mantiene la classificazione di zona, ma su di essa non potrà essere realizzata edificazione; detta porzione dovrà essere utilizzata solamente per collocarvi gli standard dell'area.
Sulla restante area la volumetria massima ammessa si mantiene di mc 3.431.
- 16.2) L'area posta in Località Cona di Albisano potrà essere edificata per massimo mc 3000 secondo le superfici indicate in planimetria. Si precisa che la porzione inedificabile

all'interno dell'ambito mantiene la classificazione di zona, ma su di essa non potrà essere realizzata edificazione; detta porzione dovrà essere utilizzata solamente per collocarvi gli standard dell'area.

- 16.3) Per l'area ubicata in Località Cavrie, fermo restando la volumetria massima ammessa pari a mc 3.576, l'edificazione potrà avvenire solo sulla porzione nord-est. Si precisa che la porzione inedificabile all'interno dell'ambito mantiene la classificazione di zona, ma su di essa non potrà essere realizzata edificazione; detta porzione dovrà essere utilizzata solamente per collocarvi gli standard dell'area.

STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE

1) Le seguenti strutture sono considerate a tutti gli effetti a destinazione turistica escludendone pertanto l'uso prettamente residenziale, ad esclusione del punto c (bed & breakfast). Le seguenti strutture potranno essere realizzate solo all'esterno di tutte le Z.T.O. Turistico Alberghiere. Sono strutture ricettive extralberghiere:

- a) gli esercizi di affittacamere;
- b) le attività ricettive in esercizi di ristorazione;
- c) le attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast;
- d) le unità abitative ammobiliate ad uso turistico;
- e) le strutture ricettive - residence;
- f) le attività ricettive in residenze rurali;
- g) le case per ferie;
- h) gli ostelli per la gioventù;
- i) le foresterie per turisti;
- l) le case religiose di ospitalità;
- m) i centri soggiorno studi;
- n) le residenze d'epoca extralberghiere;
- o) i rifugi escursionistici;

a. gli esercizi di affittacamere:

Sono esercizi di affittacamere le strutture che assicurano i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti dall'allegato F parte prima della L.R.V. n°33/2002, composte da non più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, destinate ai clienti ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari, compresa l'eventuale somministrazione dei pasti e delle bevande alle persone alloggiate.

b. le attività ricettive in esercizi di ristorazione:

Sono attività ricettive in esercizi di ristorazione le strutture che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti dall'allegato F, parte prima della L.R.V. n°33/2002 composte da non più di sei camere, ciascuna con accesso indipendente dagli altri locali, gestite in modo complementare all'esercizio di ristorazione dallo stesso titolare e

nello stesso complesso immobiliare. Gli esercizi di ristorazione di cui al presente comma possono utilizzare in aggiunta alla propria denominazione la dizione locanda.

- c. le attività ricettive a conduzione familiare – bed & breakfast:
Sono attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast le strutture ricettive gestite da privati che, avvalendosi della loro organizzazione familiare, utilizzano parte della propria abitazione, fino a un massimo di tre camere, fornendo alloggio e prima colazione ed i servizi minimi previsti dall'allegato F, parte seconda.
- d. le unità abitative ammobiliate ad uso turistico:
Sono unità abitative ammobiliate a uso turistico le case o gli appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a sette giorni e non superiore a sei mesi consecutivi e che forniscono i servizi minimi previsti dall'allegato F, parte terza della L.R.V. n°33/2002, senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero. Le unità abitative ammobiliate a uso turistico possono essere gestite:
- a) in forma imprenditoriale;
 - b) in forma non imprenditoriale, da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di quattro unità abitative, senza organizzazione in forma di impresa. La gestione in forma non imprenditoriale viene attestata mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa" da parte di coloro che hanno la disponibilità delle unità abitative di cui al presente articolo;
 - c) con gestione non diretta, da parte di agenzie immobiliari ed immobiliari turistiche che intervengono quali mandatarie o sub-locatrici, nelle locazioni di unità abitative ammobiliate ad uso turistico sia in forma imprenditoriale che in forma non imprenditoriale, alle quali si rivolgono i titolari delle unità medesime che non intendono gestire tali strutture in forma diretta.
- e. le strutture ricettive – residence:
Sono strutture ricettive-residence i complessi unitari costituiti da uno o più immobili comprendenti appartamenti che forniscono i servizi minimi di cui all'allegato F, parte quarta della L.R.V. n°33/2002, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, gestiti in forma imprenditoriale, dati in locazione ai turisti, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni e non superiore ai sei mesi.
- f. le attività ricettive in residenze rurali:
Sono attività ricettive in residenze rurali e possono assumere la denominazione di country house le strutture localizzate in ville padronali o fabbricati rurali con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 metri quadrati da utilizzare per l'animazione sportivo-ricreativa che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti dall'allegato F, parte quinta della L.R.V. n°33/2002, composte da camere con eventuale angolo cottura, che dispongono di servizio di ristorazione aperto al pubblico e con il limite massimo di trenta coperti ed eventualmente di attrezzature sportive e ricreative.
- g. le case per ferie:
Sono case per ferie le strutture ricettive che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti all'allegato G, attrezzate per il soggiorno di persone o gruppi e gestite al di

fuori dei normali canali commerciali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi, operanti senza fine di lucro, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da enti o aziende per il soggiorno dei loro dipendenti o loro familiari. Nelle case per ferie possono altresì essere ospitati dipendenti e relativi familiari, di altre aziende o assistiti dagli enti di cui al presente comma con i quali sia stata stipulata apposita convenzione.

Per le strutture ricettive di cui al punto g, in aggiunta alla dizione case per ferie è consentita la denominazione di centri di vacanze per ragazzi qualora si tratti di attività ricettive caratterizzate dal tipo di clientela, costituita di norma da giovani al di sotto dei quattordici anni, aperte nei periodi di vacanze estive e/o invernali, finalizzate oltre che al soggiorno, allo sviluppo sociale ed educativo. Nei centri di vacanze per ragazzi è assicurata la presenza continuativa di personale specializzato nei settori pedagogico e medico ed è comunque garantita, anche tramite specifica convenzione, l'assistenza sanitaria per le necessità di pronto intervento.


- h. gli ostelli per la gioventù:
Sono ostelli per la gioventù le strutture ricettive, che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti all'allegato G della L.R.V. n°33/2002, attrezzate per il soggiorno e il pernottamento, per periodi limitati, dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite, in forma diretta o indiretta, da enti o associazioni riconosciute.
- i. le foresterie per turisti:
Sono foresterie per turisti le strutture ricettive normalmente adibite a collegi, convitti, istituti religiosi, pensionati e, in genere, tutte le altre strutture pubbliche o private, gestite senza finalità di lucro che, anche in deroga alle disposizioni di cui alla presente legge, previa comunicazione al comune e per periodi non superiori a sessanta giorni all'anno, offrono ospitalità a persone singole e a gruppi organizzati da enti e associazioni che operano nel campo del turismo sociale e giovanile, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose e sportive.
- l. le case religiose di ospitalità:
Sono case religiose di ospitalità le strutture ricettive che forniscono i servizi minimi ed in possesso dei requisiti previsti all'allegato G della L.R.V. n°33/2002, caratterizzate dalle finalità religiose dell'ente gestore che offre, a pagamento, ospitalità a chiunque lo richieda nel rispetto del carattere religioso dell'ospitalità stessa e con accettazione delle conseguenti regole di comportamento e limitazioni di servizio.
- m. centri soggiorno studi:
Sono centri soggiorno studi le strutture ricettive, gestite da enti pubblici, associazioni, organizzazioni sindacali, soggetti privati operanti nel settore della formazione dedicati ad ospitalità finalizzata all'educazione e formazione in strutture dotate di adeguata attrezzatura per l'attività didattica e convegnistica specializzata, con camere per il soggiorno degli ospiti dotate dei requisiti previsti per le strutture alberghiere classificate a due stelle.
- n. le residenze d'epoca extralberghiere:
Sono residenze d'epoca le strutture ricettive extralberghiere classificate, ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico e architettonico, dotate di mobili e

arredi d'epoca o di particolare livello artistico, idonee ad una accoglienza altamente qualificata.

o. i rifugi escursionistici:

Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive in possesso dei requisiti previsti all'allegato G, aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone montane ubicate in luoghi favorevoli ad ascensioni, servite da strade o da altri mezzi di trasporto ordinari, anche in prossimità di centri abitati ed anche collegate direttamente alla viabilità pubblica.

- 2) Le strutture ricettive di cui al presente articolo devono essere conformi alle prescrizioni edilizie ed igienico-sanitarie.
- 3) Al fine di conferire qualità architettonica al futuro edificato in modo da inserirsi in modo armonico con l'esistente, pertanto rispettoso delle esistenze di pregio, sia storiche che culturali, si prescrive che l'altezza dell'edificato non potrà superare in linea generale i ml 7,50, potrà essere comunque, per una porzione non superiore al 25% della superficie coperta massima prevista, l'innalzamento al fine di realizzare un ulteriore piano mansardato con altezza massima in gronda di ml 2,00, fermo restando la volumetria massima ammessa prevista consentita, fino a massimo ml 9,00.
- 4) Si esclude l'alienabilità in multiproprietà delle singole unità abitative costituenti il villaggio albergo. Infatti il requisito dell'apertura al pubblico, prescritto dalla L.R. n.33 del 2002, sia per l'albergo sia per il villaggio albergo, viene meno ogni qualvolta vengano date in multiproprietà singole unità abitative, anche se in ipotesi queste vengano cedute a terzi con contratto d'albergo. Si cita a tale proposito la decisione del Consiglio di Stato, sez. IV, 22 novembre 1989, n. 824, che è stata così massimata: "l'attività alberghiera ha fra i propri caratteri il fatto che si esprime attraverso atti di offerta al pubblico dei servizi ad essa inerenti, per cui viene meno la destinazione alberghiera qualora il godimento degli alloggi e dei servizi connessi provenga esclusivamente dalla titolarità delle quote nelle quali il proprietario ha frazionato l'immobile".

| ZONA TURISTICO ALBERGHIERA | |  | | | | | | |
|---|-------------------|--|--|----------|----------|--------------------|----------|--|
| | | | a | b | c | d | e | |
| Indice di edificabilità territoriale della zona | <u>mc.</u> mq. | Valgono le specifiche Norme di Zona relative a ciascuna struttura | Valgono le specifiche Norme stabilite con scheda | 0,80 | 0,50 | 0,30 | | |
| Incremento planovolumetrico ammesso | <u>mc.</u> mq. | | | | | | | |
| Superficie minima del lotto | mq. | | | | | | | |
| Rapporto di copertura massimo | <u>mq.</u> mq. | | | | | 30% | | |
| Numero massimo dei piani abitabili | n° | | | | | 3 | | |
| Altezza massima dei fabbricati | ml. | | | | | 10,50 | | |
| Distanza minima dal ciglio stradale | ml. | | | | | 5,00 Vedi norme | | |
| Distanza minima dai confini | ml. | | | | | 5,00 | | |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi nello stesso fondo rustico | ml. | | | | | 10,00 | | |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi | ml. | | | | | 10,00 | | |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | ml. | | | | | 10,00 | | |
| Superfici scoperte minime da mantenere comunque permeabili | <u>mq.</u> mq. | | | | | 80% | | |
| Superfici scoperte massime che possono essere rese impermeabili | <u>mq.</u> mq. | | | | | 20% | | |
| Cavedi | -- | | | | | Ammessi | | |
| Cortili chiusi | -- | | | Ammessi | | | | |