



**COMUNE DI
TORRI DEL BENACO**

P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE

VARIANTE PARZIALE N. 5 VARIANTE RESIDENZIALE COMMA 9 ART. 50 LEGGE 61/85

ADEGUATA ALLE:

- DELIBERA C.C. N°15 DEL 27-09-2007
- DELIBERA C.C. N°9 DEL 11-03-2008
- DELIBERA C.C. N°25 DEL 30-09-2008
- NOTA DIRIGENTE REG. DIR. URBANISTICA
PROT.N°196852/37/09 DEL 11-04-2008
- NOTA DIRIGENTE REG. DIR. URBANISTICA
PROT.N°405184/57/09 DEL 04-08-2008
- D.G.R.V. N°1785 DEL 16-06-2009

anno di stesura: **2006**

Il Sindaco Geom. G. Passionelli	Il Segretario Cecato dr. Gianpietro	Il Progettista arch. M.Guariento	Il sostituto del Responsabile P.O. Area Tecnica Ing. Francesco Loro
---	---	--	--

Studio Associato architetti Nicola Balani & Maurizio Guariento
Via Don N. Mazza, 31 – 37129 Verona – Tel. 045/8032722 – E-mail:info@balanieguariento.191.it

LOCALIZZAZIONE INTERVENTI SINGOLI SU BASE CATASTALE

N	Foglio	Mappale n°	Cubatura MC	Tipologia intervento	Note
1	1°	1028	600,00	BIFAMILIARE	INTERVENTO DEFINITO CON SAGOMA
2	2°	40-42-260-261	375,00	UNIFAMILIARE	
3	2°	75	375,00	UNIFAMILIARE	
4	4°	12-15-16-17	375,00	UNIFAMILIARE	
5	4°	1025	375,00	UNIFAMILIARE	
6	4°	743	375,00	UNIFAMILIARE	
7	4°	149-180	600,00	BIFAMILIARE	
8	4°	213-924	375,00	UNIFAMILIARE	
9	5°	870	600,00	BIFAMILIARE	FERMO RESTANDO CHE IL TRACCIATO DI P.R.G. DELLA STRADA ESISTENTE AD USO PUBBLICO SIA QUELLO RILEVATO IN LOCO, ADEGUATO CON L'ALLARGAMENTO PREVISTO
10	5°	320	250,00	UNIFAMILIARE	OLTRE IL VOLUME ESISTENTE
11	5°	29-31-321	375,00	UNIFAMILIARE	
12	5°	823	350,00	UNIFAMILIARE	
13	7°	149	300,00	AMPLIAMENTO EDIFICIO	
14	7°	781-875-873	600,00	BIFAMILIARE	
15	7°	62-63-793	600,00	BIFAMILIARE	
16	7°	196-198-325	1100,00	DUE EDIFICI	OLTRE IL VOLUME ESISTENTE
17	7°	775-32	350,00	UNIFAMILIARE	
18	7°	56	600,00	BIFAMILIARE	
19	7°	704	375,00	UNIFAMILIARE	
20	7°	321-148	600,00	DUE EDIFICI	
21	7°	761/sub.1 URBANO	40,00	TAMPONAMENTO PORTICO ESISTENTE	
22	9°	1720	150,00	AMPLIAMENTO EDIFICIO	H. MAX COME GRONDE EDIFICIO ESISTENTE
23	9°	93-94a -95 a/c	375,00	UNIFAMILIARE	
24	7°	345-428-429-430-431-432	600,00	BIFAMILIARE	
25	7°	157	900,00	TRIFAMILIARE	
26	5°	718	600,00	BIFAMILIARE	
27	10°	88/a		UNIFAMILIARE	APPLICAZIONE DEL VIGENTE INDICE DI ZONA DI 0,30 m²/m²
28	10°	270/b- 268/c	375,00	UNIFAMILIARE	
29	11°	88/c-90/b-90/c-103c/b-328/b	750,00	DUE EDIFICI	
30	11°	2144-2197		UNIFAMILIARE	APPLICAZIONE DEL VIGENTE INDICE DI ZONA DI 0,30 m²/m²
31	11°	425-2298		UNIFAMILIARE	APPLICAZIONE DEL VIGENTE INDICE DI ZONA DI 0,30 m²/m²
32	11°	2037a - 303 b	375,00	UNIFAMILIARE	
33	11°	529	375,00	UNIFAMILIARE	
34	11°	927-2274	375,00	UNIFAMILIARE	
35	12°	554-556-94	375,00	UNIFAMILIARE - BIFAMILIARE	
36	12°	519	375,00	UNIFAMILIARE	
37	8°	93	375,00	UNIFAMILIARE	
38	12°	38	375,00	UNIFAMILIARE	
39	1°	143	375,00	UNIFAMILIARE	

40	1°	1074-1075-1077-1078	600,00	BIFAMILIARE	
41	5°	231-232-238-239-240-302-946	375,00	UNIFAMILIARE	
42	12°	248	150,00	AMPLIAMENTO EDIFICIO	H. MAX COME GRONDE EDIFICIO ESISTENTE
43	8°	89-90	375,00	UNIFAMILIARE	
44	8°	823	375,00	UNIFAMILIARE	
45	11°	130	200,00	AMPLIAMENTO EDIFICIO	H. MAX COME GRONDE EDIFICIO ESISTENTE
46	10°	130a-131a	350,00	UNIFAMILIARE	
		CUBATURA TOTALE	18.765,00		

N.B.:relativamente alla scheda n°23, si precisa che l'ampliamento di zona territoriale omogenea prevede l'edificabilità esclusivamente all'interno dell'ambito delimitato ed individuato col n°23; conseguentemente il restant e ampliamento di zona deve intendersi privo di indice di edificabilità e pertanto inedificabile ai fini della volumetria fuori terra.

INDIVIDUAZIONE SINGOLI INTERVENTI DI VARIANTE SU STRALCIO P.R.G. SU BASE CATASTALE

Gli interventi previsti per l'attuazione dei volumi assentiti con la Variante n°5 sono condizionati alle seguenti norme:

1 - Il titolare del permesso di costruire, alla data del rilascio del permesso stesso, dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- **essere residente da almeno 5 anni nel Comune di Torri del Benaco o essere stato residente almeno 5 anni nel Comune di Torri del Benaco, prima di emigrare in altro comune o stato estero;**
- **il richiedente sia proprietario dell'area individuata come ambito di intervento nelle Z.T.O. C1 e -Z.T.O A della Variante n°5;**
- **il richiedente non sia titolare dei diritti di proprietà, usufrutto o diritto di superficie di un'area ubicata nel territorio nazionale che consenta l'edificazione di almeno 300 metri cubi con destinazione abitativa;**
- **il richiedente non sia titolare (alla data della domanda) dei diritti di proprietà, usufrutto o diritto di superficie di un fabbricato a destinazione residenziale.**

2 - Il titolare del permesso di costruire dovrà produrre al momento del rilascio del Permesso di Costruire una Convenzione con il Comune di Torri del Benaco, che preveda un vincolo di inalienabilità dell'abitazione da realizzarsi per un periodo anni 20, con l'impossibilità anche di darla in locazione per un periodo anni 10. Per cause adeguatamente motivate è possibile alienare e/o locare l'immobile prima della scadenza sopra prevista, a condizione che l'acquirente o il locatario dimostri di essere in possesso degli stessi requisiti del titolare il permesso di costruire.

La verifica delle condizioni che consentono l'alienabilità dell'immobile prima della naturale scadenza prevista sulla Convenzione, sarà di competenza del Consiglio Comunale o altro organo equipollente, mentre quella relativa al possesso dei requisiti dell'acquirente e/o del locatario, sarà di competenza del responsabile del procedimento e/o servizio interessato.

3 - Per la realizzazione degli interventi, previsti con la Variante n°5, ad eccezione del volume, valgono tutti i parametri stereometrici definiti dalle specifiche Norme di Zona, all'interno della quale risultano ubicati i volumi assentiti. La pianta del piano interrato, da destinare esclusivamente a locali di pertinenza, potrà debordare dalla sagoma del sovrastante piano terra per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta, così come definita dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione. Per l'intervento previsto all'interno della Z.T.O. A di Pai, l'intervento dovrà attenersi al volume assentito, da realizzarsi all'interno della sagoma prevista nell'allegato in scala 1:2000, con la possibilità di scostamenti massimi pari al 10%.

4 - Gli edifici già esistenti all'interno degli ambiti adottati con la Variante n°5, interessati da ampliamenti contigui e/o sopraelevazioni, dovranno sottostare alle seguenti norme:

a) Il richiedente sia residente da almeno 5 anni nel Comune di Torri del Benaco o essere stato residente almeno 5 anni nel Comune di Torri del Benaco, prima di emigrare in altro comune o stato estero; il richiedente sia proprietario dell'edificio individuato come ambito di intervento nelle Z.T.O. C1 e Z.T.O. A della Variante n°5 e soggetto ad ampliamento.

b) Il titolare del permesso di costruire dovrà produrre al momento del rilascio del Permesso di Costruire una Convenzione con il Comune di Torri del Benaco, che preveda un vincolo di inalienabilità per le sole unità immobiliari in ampliamento autorizzate con la

presente variante per un periodo anni 20, con l' impossibilità anche di darla in locazione per un periodo anni 10. Per cause adeguatamente motivate è possibile alienare e/o locare le unità immobiliari prima della scadenza sopra prevista, a condizione che l'acquirente o il locatario dimostri di essere in possesso degli stessi requisiti del titolare del permesso di costruire.

La verifica delle condizioni che consentono l'alienabilità delle unità immobiliari prima della naturale scadenza prevista sulla Convenzione, sarà di competenza del Consiglio Comunale o altro organo equipollente, mentre quella relativa al possesso dei requisiti dell'acquirente e/o del locatario, sarà di competenza del responsabile del procedimento e/o servizio interessato.

5 – L'attuazione del volume assentito all'interno degli ambiti previsti dalla Variante n°5 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione, così come previste dal vigente P.R.G. all'interno dell'ambito e/o in fregio allo stesso (compresi gli allargamenti stradali), e/o la realizzazione a cura e spese del richiedente delle suddette opere di urbanizzazione se non già realizzate.

6 – Per gli interventi individuati con la Variante in oggetto, dovranno essere realizzati volumi di invaso, per la laminazione, di almeno il 50% dei volumi compensati indicati nella relazione integrativa di compatibilità idraulica, che contiene la caratterizzazione idrologica e idrografica e l'indicazione delle misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica; per tutti i punti della variante dovranno essere adottate le raccomandazioni riportate nella richiamata relazione; come previsto dalla DGR 1322/2006 la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sarà sviluppata nell'ambito dei Piani Urbanistici Attuativi.

Dovrà essere previsto, inoltre, l'obbligo della realizzazione delle misure rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere; dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

7 – Specificatamente per i singoli interventi puntuali dovranno essere rispettate anche le seguenti prescrizioni:

Variante 3

La zona in esame è caratterizzata da un pendio acclive; pertanto per non impegnarlo con opere di sbancamento che potrebbero innescare fenomeni di dissesto, è necessario che eventuali nuove costruzioni siano posizionate entro il sedime dei fabbricati esistenti.

Variante 4

Interessa terreni costituiti da materiali sciolti di origine detritico – morenica e classificati in parte come scadenti e in parte come pessimi dalla Carta delle Penalità Edificatorie (Tav. 10.9 di analisi del P.R.G.) Anche in questo caso risultano rilevanti gli elementi in grado di amplificare le onde sismiche in caso di terremoto.

L'ampliamento del fabbricato esistente, quindi, va subordinato a verifiche di stabilità del pendio e ad eventuali prescrizioni sulle modalità operative degli scavi o sull'adozione di opere di contenimento.

Variante 7

L'area è marginata lungo il lato nord da corso d'acqua nei confronti del quale va posta una fascia di rispetto in edificabile di almeno 10 metri.

Variante 9

La parte dell'area posta a monte della viabilità esistente interessa un settore del pendio particolarmente acclive; l'edificazione va pertanto ubicata nel settore a valle della strada.

Variante 12

Si consiglia di mantenere i previsti fabbricati nel settore situato più a valle, in continuità all'edificio adiacente, per non impegnare una parte di versante maggiormente acclive e per evitare possibili interferenze con il tracciato stradale sovrastante.

Variante 18 – 19 – 25

Anche in questi casi vanno mantenute fasce di rispetto idraulico nei riguardi delle vallette poste ai margini delle zone in questione.

Variante 28

Si consiglia di ubicare l'edificazione nel settore ovest, di valle, che mostra una morfologia più idonea e necessita di scavi di sbancamento limitati.

Variante 31

La zona in questione è delimitata a nord-est da valletta dalla quale va mantenuta la fascia di rispetto idraulico. È inoltre caratterizzata dalla presenza di una balza (h=6 metri) in materiale sciolto di origine morenica, la cui scarpata è stata probabilmente determinata anche da asporto di materiale, sovrapposto ad un substrato roccioso calcareo. La situazione morfo – litologica, oltre che essere determinante sull'assetto sismico locale, appare condizionante sulla stabilità del sito e pertanto l'edificabilità è possibile adottando opportune strutture di sostegno del terreno da definire e verificare in fase di progetto delle opere edilizie; tali opere di sostegno dovranno essere progettate anche tenendo conto delle opere e delle condizioni dei lotti adiacenti, con opportune verifiche di stabilità come previsto dalle norme vigenti. Le acque meteoriche dovranno essere regimate e convogliate con idonei sistemi di captazione e raccolte che dovranno essere progettati e verificati in funzione delle opere da realizzare.

Variante 35 – 38

Considerate le caratteristiche dei pendii si suggerisce di mantenere, se possibile, il sedime edificabile dei settori posti ad ovest che presentano condizioni morfologiche più favorevoli.

Variante 39

L'eventuale intervento edificatorio va situato nel settore sud-ovest dell'area con minor pendenza, in modo da evitare eccessive opere di sbancamento nel versante.

Variante 40

La relazione geologica preventiva alla progettazione dovrà indicare il sedime più idoneo all'edificazione per evitare, fra l'altro, l'impegno delle parti che necessitano di cospicui interventi di sbancamento o che risultano sede di impluvio.

Variante 41

Va mantenuta la fascia di rispetto idraulico nei riguardi della valletta posta lungo il confine sud della zona in questione.

La progettazione di ogni intervento edificatorio, anche nelle aree di variante non prese sopra in considerazione, va integrata da indagini geologiche e geotecniche puntuali che mettano in evidenza tutti gli elementi determinanti variazioni delle azioni sismiche ed incidenti sulla stabilità dei luoghi, in modo da fornire i dati necessari per la scelta della tipologia di opere di fondazione e di quelle in elevazione più opportune.