COMUNE DI:

Torri del Benaco

P.R.G.

NORME DI ATTUAZIONE

P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE - VARIANTE DI ADEGUAMENTO CARTOGRAFICO E NORMATIVO

(aggiornato con tutte le varianti fino alla data del 31/12/2013)

Marzo **2014**

IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL RESPONSABILE P.O. AREA TECNICA	IL PROGETTISTA
Passionelli Geom. Giorgio	*Cecato dr. Giampietro*	*Peroni geom. Valentino*	*Architer srl - Caleffi Gian Arnaldo* *Sistema snc - Sbetti Francesco* *Archistudio - Fantin Marisa*

Architer srl
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona

Sistema snc Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

archistudio
Strada Pelosa , 183 - 36100 Vicenza

INDICE

Art. 1 - Contenuto delle tavole del P.R.G. 9
Art. 2 - Attuazione del Piano Regolatore Generale 10
Art. 3 - Piano Particolareggiato 11
Art. 4 - Contenuto del Piano Particolareggiato 12
Art. 5 - Piani di Recupero - Generalità 13
Art. 6 - Piani di Recupero - Formazione 14
Art. 7 - Piani di Recupero - Attuazione 14
Art. 8 - Piani di Recupero - Contenuto 15
Art. 9 - Piano di Recupero - Approvazione 16
Art. 10 - Piani di Lottizzazione - Generalità 17
Art. 11 - Piani di Lottizzazione - Contenuto 18
Art. 12 - Piani di Lottizzazione - Documentazione 19
Art. 14 – Convenzione 20
Art. 15 - Attuazione dei Piani di Lottizzazione 21
Art. 16 - Parcheggi, campi gioco e verde pubblico 21
Art. 17 - Indice di edificabilità fondiaria 23
Art. 18 - Indice di edificabilità territoriale 24
Art. 19 - Opere di urbanizzazione 24
Art. 20 - Superficie coperta 26
Art. 21 - Rapporto di copertura 27
Art. 22 - Altezza dei fabbricati e numero dei piani 27
Art. 23 - Volumi 31
Art. 24 - Compensazione dei volumi 36
Art. 25 - Distanze da confini, da fabbricati e da strade 36
Art. 26 - Disposizioni varie relative all'edificabilità 38
Art. 27 - Edificazione lungo strade e zone di tutela 41
Art. 28 - Rispetto della vegetazione e delle aree scoperte 41
Art. 29 - Norme per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere 42
Art. 30 - Programma Pluriennale di Attuazione 43
Art. 31 - Concessioni a lottizzare e Concessioni Edilizie rilasciate in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti norme 43
Art. 32 - Poteri in deroga 43
Art. 33 - Zone territoriali omogenee 43
Art. 34 - Zone residenziali 44
DISCIPLINA INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE - D.I.V.A. 46
Art. 35 - Norme generale per il disegno urbano 46
Art. 36 - Caratteri edilizi e architettonico-formali 48
Art. 37 - Murature esterne 48
a) Materiali 48
b) Elementi metrici 48
c) Finiture e colore 49
Art. 38 - Aperture 50
a) Materiali 50
b) Elementi metrici 51
c) Finiture e colore 51

Art. 39 - Solai **51**
Art. 40 - Coperture **51**
a) Materiali 51
b) Elementi metrici geometrici 52
c) Finiture e colore 52
d) Comignoli, Antenne, Mensole e Sovrastrutture varie 52
Art. 41 - Gronde **52**
a) Materiali 52
b) Elementi metrici e geometrici 52
c) Finiture e colore 53
Art. 42 – Aggetti **53**
a) Materiali 53
b) Elementi metrici e geometrici 53
c) Finiture e colore 53
Art. 42-bis – antenne, mensole, comignoli e sovrastrutture varie **55**
Art. 43 - Recinzioni **56**
a) Materiali 56
b) Elementi metrici e geometrici 56
c) Finiture e colore 56
Art. 44 - Paesaggio urbano **56**
a) Cartellonistica stradale ed insegne pubblicitarie in genere 57
b) Elementi di costruzione del paesaggio 58
c) Arredo urbano 58
d) Opere statiche 59
Art. 45 - Pavimentazioni esterne **59**
a) Materiali 59
Art. 46 - Norme di tutela e prescrizioni per la salvaguardia dell'assetto del territorio ai fini della costituzione del Parco del Monte Luppia **60**
Art. 47 - Viabilità **62**
Art. 48 - Uso di mezzi motorizzati **62**
Art. 49 - Flora – Fauna – Singolarità geologiche e mineralogiche **63**
Art. 50 - Norme di tutela paesaggistico ambientale di carattere specifico **63**
a) Ambiti boscati 63
b) Aree ed elementi di interesse storico 64
Schemi grafici **65**
1) Tipologie urbanistiche edilizie - esempi 66
2) Caratteri edilizi - architettonici per nuclei di antica origine 75
3) Paesaggio urbano – esempi 81
4) Pavimentazioni esterne 87

5) Metodi di consolidamento dei pendii 98
6) Sistemazione ed arredo degli spazi lungo la costa del Lago - Esempi 106
ZONE "A" 119
ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI 120
Tabella indici stereometrici 121
ZONE "C1" 122
ZONA "C1" – residenzialE attualE 123
Tabella indici stereometrici 125
ZONA "C1e" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA 126
ZONA "C1f" - RESIDENZIALE ESTENSIVA 134
Tabella indici stereometrici 135
ZONA "C1g" - RESIDENZIALE SATURA 136
Tabella indici stereometrici 137
ZONA "C1h" – RESIDENZIALE SPECIALE 138
Tabella indici stereometrici 139
ZONA "C1i" - OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI 140
Tabella indici stereometrici 141
ZONA "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA 142
ZONA "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DI TIPO "A" 142
Sottozona A1 145
Sottozona A2 145
Sottozona A3 145
Tabella indici stereometrici 146
ZONE "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DI TIPO "B" 147
Tabella indici stereometrici 149
ZONE "C1m" RESIDENZIALE ESTENSIVA DI SALVAGUARDIA 150
Tabella indici stereometrici 151
ZONE "C2" 159
ZONA "C2" - ESPANSIONE RESIDENZIALE 160
Tabella indici stereometrici 162
ZONE "D" 163
ZONA "D1" - ARTIGIANALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO E CONVENZIONATO 164
Tabella indici stereometrici 165
ZONA "D2" - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE 166
Tabella indici stereometrici 168
ZONA "D3" - ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (Campeggi) 169
Tabella indici stereometrici 173
ZONE "E" 174
ZONA "E" - RURALE 175

a) Generalità 175
b) Definizioni 175
SOTTOZONA "E1" 177
a) Residenza 177
b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi 177
agricoli 177
c) Edifici in fregio alle strade e alle zone 178
NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI" 179
1) Equipaggiamento paesaggistico 179
2) Fognature 179
3) Disposizioni finali 180
CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE 180
a) Residenza 180
b) Annessi rustici 182
c) Deroghe 182
Tabella indici stereometrici 184
ZONE "F" 185
ZONE "F" - SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE 186
a) Istruzione 186
b) Interesse comune 186
c) Parco gioco, sport 187
d) Parcheggio 187
Tabella indici stereometrici 189
ZONA DI RISPETTO STRADALE E TECNOLOGICO 190
ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA 191
ZONA DI RISPETTO LACUSTRE 191
ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE 192
VINCOLI MONUMENTALI 193
ZONA DI VINCOLI AMBIENTALI 193
ZONA A VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.) 193
ZONA PORTUALE 194
ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (Campeggi) 194
Tabella indici stereometrici 199
ZONA TURISTICO ALBERGHIERA 200
Sottozona "a" 200
Sottozona "b" 203
Sottozona "c – d - e" 206

Tabella indici stereometrici 210
STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE 214
Tabella indici stereometrici 218
ZONA TURISTICO SPORTIVA 219
Tabella indici stereometrici 221
PIANO SPIAGGE 222
Norme di carattere generale 222
Prescrizioni specifiche per aree di intervento 225
INCISIONI RUPESTRI 239
LIMONAIE SUPERSTITI 240
PERCORSO ATTREZZATO 240
PERCORSI RURALI 241
ZONA PRE PARCO 242
PARCO DEL MONTE LUPPIA 242
NORME DI TUTELA AMBIENTALE RIGUARDANTI L'INTERO TERRITORIO COMUNALE 243
PARCO TURISTICO COLLINARE 244
FORI O CONI VISUALI E/O BALCONATE PANORAMICHE 246
AMBITI FORESTALI 246
a) Ambito colturale a oliveto 246
b) Ambito colturale a bosco misto 247
c) Alberature monumentali 249
PRESCRIZIONI GEOLOGICHE 250
RACCOMANDAZIONI PER INTERVENTI ALL'INTERNO DEI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA 251

NORME DI ATTUAZIONE

DEL

PIANO REGOLATORE GENERALE

ART. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

1) Il P.R.G., redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

   a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;

   b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

   c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;

   d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;

   e) le Norme di Attuazione del Piano;

   f) il Regolamento Edilizio.

2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:

   - tavole in scala 1:5000, comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;

- tavole in scala 1:2000, comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone destinate alla loro espansione.

3) Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore. Nel caso di contrasto tra le indicazioni delle tavole grafiche e le Norme di Attuazione prevalgono le indicazioni di queste ultime.

4) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

1) Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.

2) Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

3) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 così come modificato dalla L.R. 1 Settembre 1993 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

4) Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono:

A) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

1) il Piano Particolareggiato (P.P.);

2) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni;

3) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;

4) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457 (P.R.i.pu.);

B) i piani di iniziativa privata comprendenti:

1) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);

2) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

5) All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. il Comune dovrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.

2) Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.

3) Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.

4) Il Funzionario Responsabile del Servizio può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiari, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.

5) Detto Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 gg. dalla data di dichiarazione di cui sopra.

6) Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) Il Piano Particolareggiato è formato da:

A) una cartografia in scala 1:200 e 1:500 riproducente lo stato di fatto e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:

1) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;

2) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;

3) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;

4) la viabilità con la relativa toponomastica;

5) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolate;

6) altri eventuali vincoli.

B) una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi coni visuali;

C) una cartografia di progetto in scala 1:200 o 1:500 riproducente il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:

1) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;

2) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;

3) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento, con particolare riferimento alla localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;

4) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;

5) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;

6) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;

7) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;

8) il progetto planovolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;

9) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;

D) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;

E) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo a:

- le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
- le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;

F) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

ART. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ

1) I piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

2) I Piani di Recupero possono interessare solamente le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico.

3) Tali zone sono individuate ed approvate ai sensi della L.R. 1 Aprile 1998 n° 21.

ART. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE

1) I piani di recupero redatti ai sensi della L.R. 27/6/85 n° 61 possono essere di iniziativa pubblica o di iniziativa privata.

2) Sono di iniziativa pubblica quando vengono redatti dall'Amministrazione Comunale per dare un assetto organico ad una zona dichiarata di degrado edilizio e/o urbanistico e possono essere attuati direttamente dall'Amministrazione comunale e dai privati singoli o associati.

3) Nel caso di realizzazione da parte dei privati dovrà essere stipulata con il Comune idonea convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

4) Sono di iniziativa privata quando vengono redatti e proposti all'approvazione dell'Amministrazione comunale da parte degli aventi titolo sugli immobili (fabbricati ed aree) delle zone dichiarate dall'Amministrazione comunale di degrado edilizio e/o urbanistico.

5) I privati rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale degli immobili delle zone di degrado possono anch'essi presentare proposte di Piano di Recupero che dovranno essere approvati ai sensi ed agli effetti dell'art. 60 e seguenti della L.R. 27/6/85 n° 61.

6) I Piani di Recupero di iniziativa privata dovranno in ogni caso prevedere la stipula della convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti.

ART. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE

1) I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi e dal Comune nei seguenti casi:

   a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata di-

retti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi degli A.T.E.R., nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;

c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, inserite nei P.P.A., in caso di inerzia dei medesimi.
L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal VI comma dell'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

ART. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO

1) Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:

a) stralcio della tavola di azzonamento del P.R.G. da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;

b) stralcio, se adottato, del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A.;

c) tavole dello stato di fatto in scala 1:200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificato, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio-economica e tutte le superfetazioni esistenti;

d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;

e) tavola dalla quale risultino l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art. 4 del D.I. 2/4/68 n° 1444, con particolare riferimento alla localizzazione dei contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;

f) prospetti degli edifici, in scala 1:200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;

g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;
norme di attuazione del P.R., integrative, ove necessario, di quelle del P.R.G., che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;

h) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso;

i) adeguata documentazione fotografica in triplice copia.

2) Nel caso in cui con il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:

a) stato di fatto urbanistico in scala 1:500 dal quale risultino la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;

b) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1:500, dal quale risultino la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;

c) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.

3) I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente art. 4.

ART. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE

1) I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 52 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.

2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.

3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa, decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del P.R.G.

4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457.

5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzione trascritta a cura e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10 e Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

ART. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ [1]

1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Funzionario Responsabile del Servizio lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.

2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di P.R.G., o parte organica di esso.

3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Strumenti Attuativi è individuata dal P.R.G..
Gli strumenti attuativi di ogni singolo ambito dovranno comprendere:

[1] Modificato con la variante 2

a) la pianificazione e l'impegno alla cessione e realizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione primaria previste dalla normativa vigente;
b) la pianificazione e l'impegno alla cessione delle opere di urbanizzazione secondaria, se individuate all'interno dell'ambito dallo Strumento Urbanistico Generale; nel caso contrario la scelta tra la cessione delle aree corrispondenti agli standard secondari vigenti e/o la loro monetizzazione spetta all'Amministrazione Comunale,
c) l'impegno alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al valore delle tabelle parametriche comunali vigenti al momento della stipula della relativa Convenzione Urbanistica.

4) Si precisa che in alternativa alla cessione, le aree destinate a servizi, comprese quelle individuate dal P.R.G. all'interno degli ambiti di'intervento, possono essere assoggettate a servitù d'uso pubblico, e che le stesse possono essere utilizzate per concorrere alla determinazione quantitativa degli standard.

5) Si dovrà, quando il Funzionario Responsabile del Servizio lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.

6) Il Piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

7) Dovranno inoltre essere effettuate le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M.LL.PP. in data 21/1/1981.

ART. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

1) Nella redazione del P.L. occorre:

a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del P.R.G. salvo quanto previsto dal III comma dell'art. 2 delle presenti norme;

b) prevedere le reti di servizio, con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;

c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del P.R.G.
Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del P.R.G. nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità.

In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;

d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici di cui al D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444 ed all'art. 25 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

ART. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
   a) stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200/500 ml. oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;

   b) stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;

   c) estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;

   d) planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;

   e) rilievo topografico del terreno in scala 1:1000 o 1:2000 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà.
   Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;

   f) planimetria della lottizzazione in scala 1:500 o 1:1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G., con l'indica-zione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;

   g) progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale con segnaletica orizzontale e verticale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica - pubblica e privata - e telefonica, ecc.). Tale progetto dovrà prevedere altresì la localizzazione dei conte-

nitori per la raccolta dei rifiuti solidi in adeguati siti da concordarsi con l'Amministrazione Comunale. Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri.
Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza e dei volumi degli edifici.
Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;

h) schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;

i) relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento;

j) schema di convenzione;

k) tutti gli elaborati grafici di progetto necessari in rapporto alle dimensioni del Piano tra quelli previsti al precedente art. 4 nonché l'elenco catastale delle proprietà.

l) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante di olivo ai sensi del D.L. 27/7/45 n°475 modificato dalla legge 14/2/51 n° 144 e della legge 10/6/55 n° 987

2) Tutti gli elaborati del P.d.L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

Art. 13 - Oneri derivanti dalla Lottizzazione [2]

1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante degli oneri di cui all'art. 28 della L.U. e dell'art. 25 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni, nonché di quelli previsti dal precedente art.10 delle N. d. A..

ART. 14 – CONVENZIONE [3]

1) Lo schema di convenzione di cui al punto j del precedente art. 12 deve prevedere:

[2] Modificato con la variante 2
[3] Modificato con la variante 2

a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22.10.71 n° 865);

b) l'assunzione degli obblighi previsti dal 3) e 4) comma dell'Art.10 delle presenti Norme di Attuazione;

c) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione Urbanistica stessa.

2) Gli oneri e i termini di cui sopra dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni.

3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

ART. 15 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE [4]

1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Funzionario Responsabile del Servizio dopo la definitiva stipula della convenzione.

2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 16 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO [5]

1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:

a) **per insediamenti di carattere residenziale:**

[4] Modificato con la variante 2
[5] Modificato con la variante 2

Standard Primari:

a) mq. 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
b) mq. 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.

Standard Aggiuntivi:

c) 3,0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto art. 26 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.
d) 3,0 mq. ulteriori aree a parcheggio richieste in considerazione del notevole afflusso turistico nella località.

Standard Secondari:

e) 4,5 mq. aree per l'istruzione;
f) 4,5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;
g) 12,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport.

b) **per insediamenti a carattere direzionale:**

Standard primari e secondari:
il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.

c) **per insediamento turistico alberghiero:**

Standard primari:
Il 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico;
Standard secondari.
Il 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico;

Standard aggiuntivi
In considerazione del notevole flusso turistico della località, si prescrive un ulteriore standard pari al 50% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi.

d) **per insediamenti a carattere industriale e artigianale:**
il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi ai sensi dell'art. 25 della L.R. 27/6/85 n° 61 e successive modifiche ed integrazioni.

e) **per insediamenti a carattere commerciale:**

I nuovi esercizi commerciali ricadenti all'interno delle Z.T.O. C1 e C2 dovranno sempre dotarsi di parcheggi in misura non inferiore al 100% della superficie di calpestio. Tale dotazione dovrà essere rispettata anche in caso di ampliamento dell'esercizio esistente e solamente per la parte ampliata.
Per i nuovi edifici da destinare a esercizi commerciali e da realizzarsi all'interno delle zone "A" – Centri Storici e Corti Rurali la dotazione di parcheggi sarà dimensionata in sede di Piano Particolareggiato.
Fatto salvo quanto previsto dalla L.R. n° 37/99.

2) Le aree di cui sopra dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61.

3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti la destinazione residenziale del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi privati nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

4) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati al prescritto Permesso di Costruire da parte del Funzionario Responsabile del Servizio, previo, ove necessario, nullaosta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
5) Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli precisando che gli spazi di manovra non potranno superare il 40% dell'intera superficie.
6) Le superfici ed i volumi dei piani interrati aventi destinazione accessoria non concorrono alla determinazione degli standard di cui al presente articolo.

ART. 17 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA

1) L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto; se sono inserite nel P.R.G. come zona edificabile sono invece da considerarsi come superficie da utilizzare nel calcolo dell'indice di edificabilità .
3) All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.
4) Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona**,** nell'arco di validità dello strumento urbanistico.

ART. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE

1) L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal P.R.G.
2) Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale limitrofe, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e le aree destinate alla viabilità anche se definita dal P.R.G., mentre non sono considerate utili le aree a servizi individuate.
3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona**,** nell'arco di validità dello strumento urbanistico.
4) Il volume ammesso in un intero ambito edificabile potrà essere composto ed articolato, all'interno dei singoli lotti, anche in misura non proporzionale alla superficie dei lotti stessi, purché il volume complessivo relativamente a tale ambito risulti comunque inferiore od uguale a quello previsto ricavato sulla base dell'indice di zona, fermo restando il rispetto degli altri indici stereometrici di tabella.

ART. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE [6]

1) Ai sensi delle norme urbanistiche le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) <u>Primaria</u>

a) strade residenziali;

[6] Modificato con la variante 2

b) spazi di sosta e di parcheggio;
c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
d) rete idrica;
e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
f) pubblica illuminazione;
g) spazi di verde attrezzato;

Nella realizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche all'interno dei lotti privati, dovranno essere predisposte soluzioni idonee al riutilizzo delle acque provenienti dalle falde del tetto, mediante la posa in opera di idonee vasche d'accumulo e relativi impianti idraulici, al fine del successivo utilizzo delle acque per l'irrigazione dei giardini e di tutte le aree verdi di pertinenza.

B) <u>Secondaria</u>

a) asili e scuole materne;
b) scuole dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) uffici e delegazioni comunali;
e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
f) impianti sportivi di quartiere;
g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
h) aree verdi di quartiere;
i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

2) Ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 27/6/1985 n° 61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici per le zone a destinazione residenziali sono quantificati in 35,5 mq./ab. e così determinati:

Primari:

3,5 mq. aree per parcheggi;
5,0 mq. aree per spazi pubblici di verde attrezzato;
3,0 mq. aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto dalla seconda parte della lettera ac) del I comma del precedente art. 16.
3,0 mq. per ulteriori aree a parcheggio richiesti in considerazione del notevole afflusso turistico nella località.

Secondari:

4,5 mq. aree per l'istruzione;
4,5 mq. aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;
12,0 mq. aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport.

3) Il P.R.G. individua le aree per soddisfare tale fabbisogno.

ART. 20 - SUPERFICIE COPERTA [7]

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 poggioli 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. Si precisa che tra gli aggetti vari sono ricompresi i vani ascensori da realizzarsi per l'adeguamento alle disposizioni legislative per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e/o pubblici.

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, poggioli, 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 poggioli 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%

[7] Modificato con la variante 2 BIS

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.

ART. 21 - RAPPORTO DI COPERTURA

1) Il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta, calcolata ai sensi dell'art. 20, e la superficie netta del lotto.

ART. 22 - ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

1) L'altezza degli edifici è misurata dalla quota del terreno naturale circostante l'edificio stesso sino alla linea di intersezione della facciata con l'intradosso, od il suo prolungamento, della copertura dell'edificio e cioè ai fini del calcolo del volume urbanistico è costituita da quella media delle facciate. Quanto specificato trova esplicazione nei profili esemplificativi di seguito allegati che formano parte integrante del presente articolo. Nel caso di coperture piane vale specificatamente quanto contenuto nel relativo grafico esemplificativo allegato.

2) Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione secondo quanto riportato nei grafici esemplificativi allegati.

3) Per terreni non orizzontali l'altezza del fabbricato è la massima altezza di qualsiasi fronte misurata a valle.

4) Per terreno naturale deve intendersi quello originario, naturale e/o consolidato ed esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

5) Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dal vano scale, ecc.).

6) Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire, anche con interventi di ristrutturazione, potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza maggiore dell'edificio demolito, fatto salvo il volume esistente.
Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del P.R.G..

7) Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta interna della falda inclinata, da computarsi anche nel caso di rientranze della gronda o del muro perimetrale, accesso diretto dall'appartamento sottostante e gli eventuali locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni con superficie non superiore a quella dell'alloggio sottostante.
Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato e/o no, secondo quanto riportato nei grafici esemplificativi allegati.

8) Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.

9) Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui ai commi precedenti, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.

10) I locali dei piani sottotetto abitabili dovranno avere una superficie almeno pari a quella prevista dal Regolamento Edilizio per la specifica funzione ed un'altezza media pari a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00 altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie minima dei singoli locali abitabili ai fini del rispetto di quanto prescritto dallo stesso Regolamento Edilizio.

Entro tale inviluppo dovranno essere ricavate le aperture necessarie a soddisfare i requisiti di aeroilluminazione richiesti dalla specifica funzione di destinazione dei singoli locali.
Preso atto che il Comune fa parte della Comunità Montana del Baldo, i locali abitabili da ricavare o esistenti nei sottotetti dei fabbricati, oltre al rispetto integrale delle superfici minime previste dal Regolamento Edilizio, dovranno avere l'altezza media pari a ml. 2,20 con un minimo di ml. 1,60, altezza questa che definirà l'inviluppo della superficie minima dei singoli locali abitabili ai fini del rispetto di quanto prescritto dallo stesso Regolamento Edilizio.
Il rapporto illuminante, se ottenuto mediante finestre in falda, deve essere maggiore o pari a 1/16.
Per i sottotetti abitabili ricavati nei fabbricati esistenti, dovranno essere reperiti gli spazi per soddisfare le dotazioni edilizie relative ai parcheggi nella misura di 1mq. per ogni 10 mc. di volume del sottotetto.
Tali spazi potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto purché ubicate entro un raggio di 300 ml. dal limite del lotto stesso e all'interno delle Z.T.O. A, C1 e C2.
In mancanza di aree per soddisfare tale dotazione le stesse potranno essere monetizzate con le modalità previste dal 4° comma dell'art. 2 della L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

11) Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella degli indici stereometrici delle zone stesse.

12) Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli esistenti in che dovranno rispettare quanto previsto dal IV comma dell'art. 71 del Regolamento Edilizio.

13) Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti, fatta eccezione per quanto previsto al punto 5 della lettera b) del 2° comma dell'art. 71 del Regolamento Edilizio.

14) Per i fabbricati produttivi ed assimilabili da realizzarsi nelle zone D l'altezza va misurata secondo quanto riportato nella rispettiva norma di zona.

15) In presenza di piani interrati e di piani seminterrati con pareti totalmente o parzialmente fuori terra rivolte verso lago, l'altezza del fabbricato va misurata a partire dalla quota del terreno circostante l'edificio sul fronte lago.

16) Ai soli fini del rispetto delle prescrizioni contenute nel nelle leggi riguardanti le costruzioni in zone sismiche si riportano di seguito le norme del D.M. LL.PP. 16 Gennaio 1996:

a) Altezza massima dei nuovi edifici.

1) Per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici, rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi, fatte salve le eventuali norme più restrittive del P.R.G., non può superare nelle strade e negli edifici in piano i limiti riportati nella tabella che segue.
2) Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota d'imposta della più alta.

Tipo di struttura	**Grado di sismicità 6**	**Grado di sismicità 9**	**Grado di sismicità 12**
	Altezza massima (m)		
Legno	10,00	7,00	7,00
Muratura ordinaria	16,00	11,00	7,50
Muratura armata	25,00	19,00	13,00
Pannelli portanti	32,00	25,00	16,00
Intelaiatura	Nessuna limitazione		

3) Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori.

4) Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti dalla precedente tabella.

5) Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di ml. 1,50 purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa.

6) Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.

b) Limitazione dell'altezza in funzione della larghezza stradale.

1) Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati nel precedente punto a) e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nelle norme di attuazione del P.R.G., la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, valutata con i criteri di cui al punto a), non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

per	$L \leq 3$	$H = 3$
per	$L > 3 \leq 11$	$H = L$
per	$L > 11$	$H = 11 + [3 \times (L - 11)]$

in cui con L viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata.

2) Ai soli effetti dell'applicazione delle norme del presente punto deve intendersi:
   a) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
   b) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
   c) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b);
   d) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.
3) Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

ART. 23 - VOLUMI

Per volume del fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata dalla proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati e simili fatta esclusione di poggioli 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 maggiore sporgenza) per l'altezza dell'edificio

che, ai soli fini della determinazione del volume, va misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, fatta eccezione per le coperture piane per le quali l'altezza del solaio di copertura va misurata all'estradosso. Ai fini del calcolo del volume si considera la media delle altezze di tutte le facciate fuori terra.
Si precisa che tra gli aggetti vari sono ricompresi i vani ascensori da realizzarsi per l'adeguamento alle disposizioni legislative per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e/o pubblici.
Al volume così calcolato vanno aggiunti i volumi degli elementi di cui al VII comma del precedente art. 22 e quello degli elementi rientranti nei casi previsti dal IX comma sempre dello stesso articolo.
La norma di cui sopra trova esplicazione grafica nei particolari allegati che formano parte integrante del presente articolo.

1) Per le costruzioni su terreno in pendio l'altezza, ai fini del calcolo del volume, è data dalla media delle altezze dei vari fronti.

2) Al volume così calcolato vanno detratti tutti i volumi tecnici di cui al V comma del precedente art. 22, i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline e i porticati aperti su almeno due lati e contenuti nel 20% della superficie coperta.
Vanno comunque computate le pensiline e i porticati eccedenti tale 20%.

3) Per gli interventi in edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, riconosciuti conformi alle linee guida di cui all'art. 2, comma 2 della Legge Regionale del Veneto n. 4 del 09 marzo 2007, è previsto lo scomputo dal calcolo del volume urbanistico dello spessore delle murature perimetrali degli edifici e dei volumi tecnici di cui al precedente art. 22 comma 5, e di quelli necessari alla realizzazione degli impianti.

Gli interventi proposti, per poter essere considerati coerenti e meritevoli di essere promossi ai sensi della L.R. 4/2007 e del precedente comma, in applicazione dell'allegato "B" della DGR n. 2398 del 31 luglio 2007 e dell'allegato "A" della D.G.R.V. n. 2499 del 04 agosto 2009, devono totalizzare almeno un punteggio complessivo, relativamente alle tabelle indicanti i criteri di valutazione finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, individuato quale soglia minima, non inferiore a +1. [8]

Esemplificazioni di particolari di gronde diverse ai fini della determinazione dell'altezza massima degli edifici e del computo del loro volume:

[8] Modificato con la variante 11

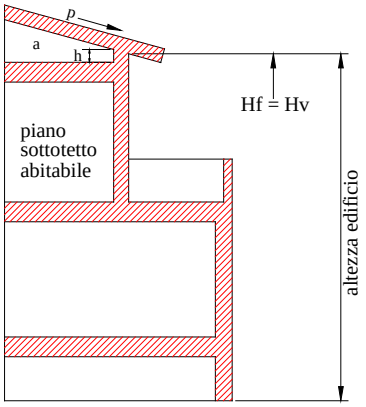


Fig. 1 - Edificio con attico in arretramento e soffitto piano

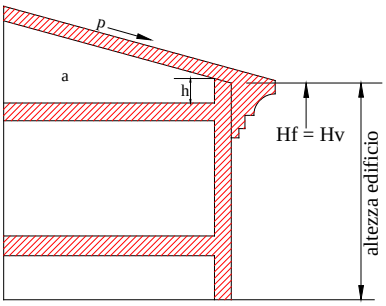


Fig. 2 - Edificio con gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

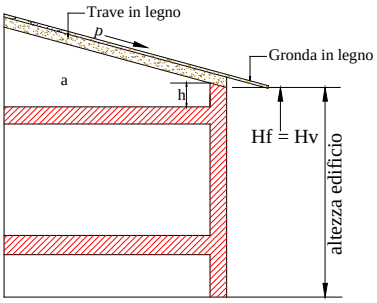


Fig. 3 - Edificio con tetto ventilato e gronda inclinata

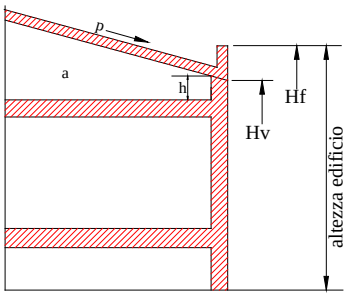


Fig. 4 - Edificio senza cornice di gronda

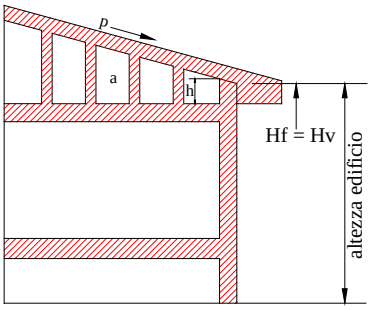


Fig. 5 - Edificio con sottotetto

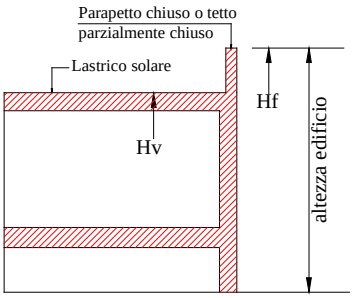
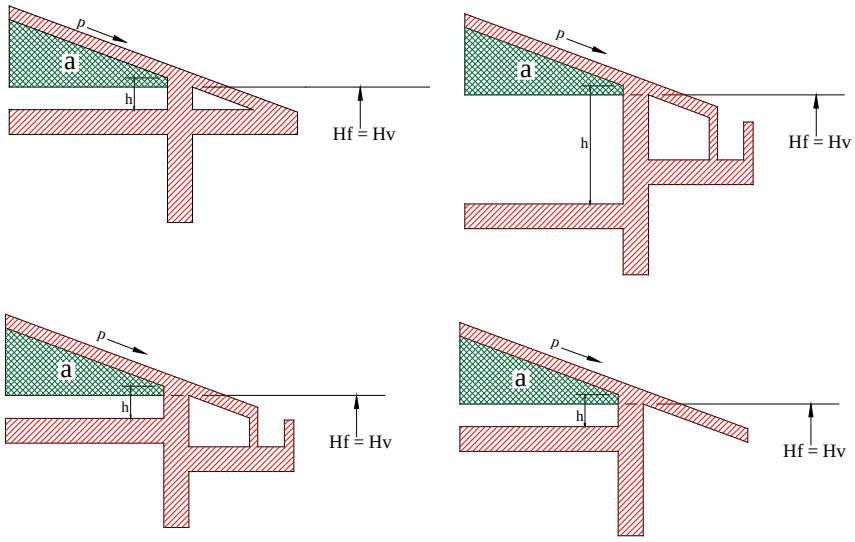


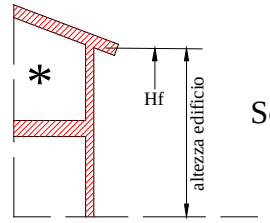
Fig. 6 - Edificio con copertura piana



In tutti i casi avremo:

Se: **h** ≤ 60 cm. e **p** ≤ 35%

$$\mathbf{V_f = S_c \ x \ H_v}$$



Edificio con sottotetto fruibile a falde inclinate

Se: **h** > 60 cm. e/o **p** > 35%

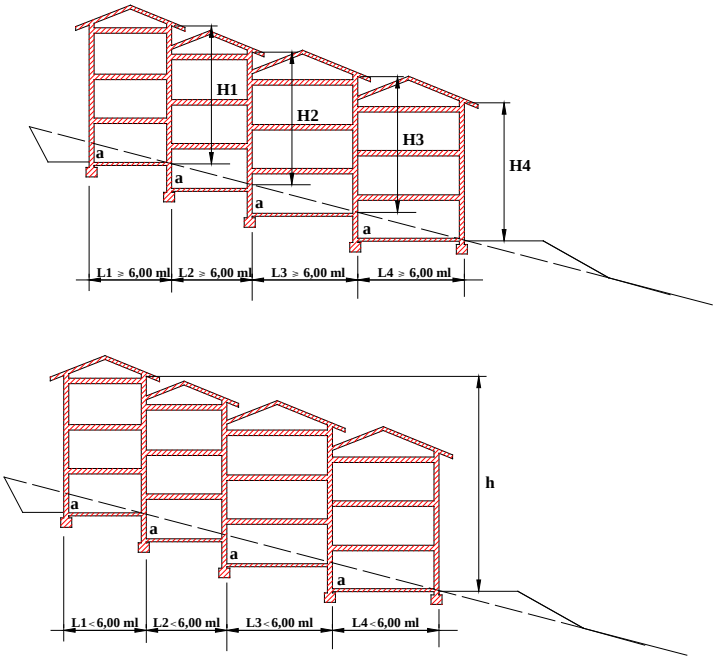
$$V_f = S_c \ x \ H_v + V_a$$

Legenda:

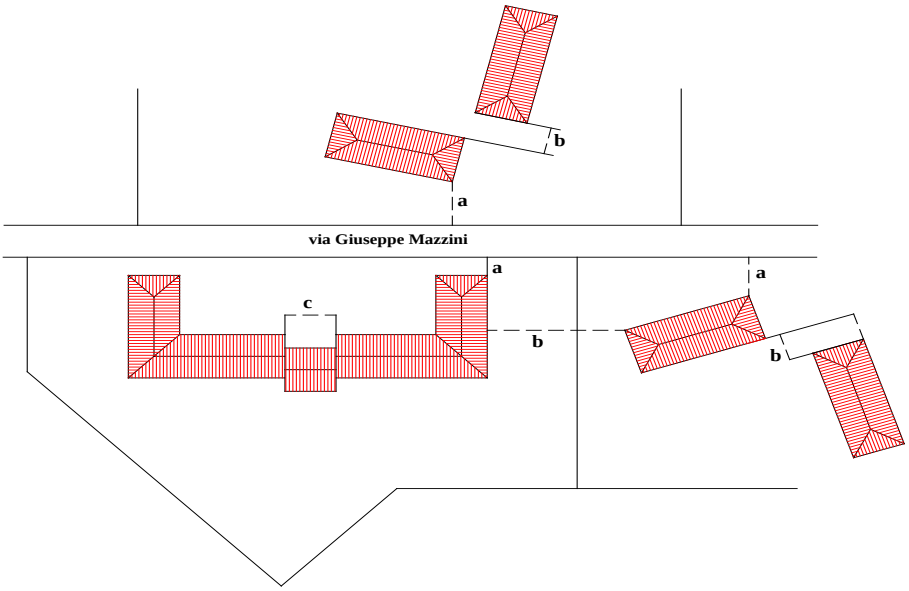
$\mathbf{H_f}$	=	Altezza fabbricato ex art. 22 N.T.A. del P.R.G.
$\mathbf{H_v}$	=	Altezza ai fini della determinazione del volume dei fabbricati ex I comma art. 23 delle N.T.A. del P.R.G.
h	=	Differenza di quota tra il pavimento finito e l'imposta della struttura di copertura da misurarsi anche nelle rientranze
p	=	Pendenza della falda di copertura
$\mathbf{S_c}$	=	Superficie coperta del fabbricato ex art. 20 N.T.A. del P.R.G.
$\mathbf{V_f}$	=	Volume del fabbricato
$\mathbf{V_a}$	=	Volume del sottotetto
*	=	Va computato tutto il volume del sottotetto

Se L (spessore corpo di fabbrica) ≧6,00 ml. = (altezza dei fabbricati) H1, H2, H3, H4

Se L (spessore corpo di fabbrica) < 6,00 ml. = (altezza del fabbricato) h



a = distanza ortogonale dalle strade
b = distanza ortogonale dai fabbricati
c = distanza ortogonale tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio



ART. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

1) Nella redazione dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Lottizzazione e dei Piani di Recupero convenzionati, può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

   a) l'indice di edificabilità territoriale non dovrà in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore.
   Qualora l'area oggetto dello strumento attuativo risulti compresa in zone con diverso indice, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;

   b) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare in ogni caso i ml. 12,50;

   c) la distanza dai confini, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto.
   La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per la zona di appartenenza;

   d) il distacco tra fabbricati previsti dal Piano dovrà essere conforme a quanto previsto dall'art. 9 del D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444 con un minimo di ml. 6,00;

   e) il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non dovrà essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

2) Qualora si intenda avvalersi della facoltà prevista dal presente articolo, i P.P., i P.d.L. ed i P.R. dovranno essere corredati dagli atti di vincolo "altius non tollendi", nei riguardi dei fabbricati da realizzarsi, e "non aedificandi", relativamente alle aree di impianto, debitamente registrati e trascritti.

ART. 25 - DISTANZE DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE

1) La distanza minima tra fabbricati e/o tra la loro superficie coperta, va misurata ortogonalmente secondo quanto riportato nel grafico allegato che forma parte integrante del presente articolo; analogamente, la distanza minima dei fabbricati e/o della loro superficie coperta dai confini, va misurata ortogonalmente secondo quanto riportato nello stesso grafico allegato che forma parte integrante del presente articolo. I balconi aperti, le pensiline e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non superi i ml.

1,20; la distanza tra fabbricati deve intendersi come quella tra pareti finestrate; rimane inteso che in caso di pareti prive di aperture, tale distanza non sarà valutata.

2) In caso diverso l'arretramento del corpo di fabbrica dovrà essere pari al maggior sporto degli stessi.

3) Le distanze da confini di proprietà possono essere diminuite o annullate a condizione che anche i confinanti sottoscrivano l'istanza di rilascio del titolo edilizio ovvero che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima fra fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata. Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml. 1,20, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura. (vedi grafico allegato). [9]

4) Sono ammesse le costruzioni in aderenza a fabbricati esistenti secondo le norme del Codice Civile, nel rispetto dei disposti del punto C.4. del D.M.LL.PP. 16 Gennaio 1996.

5) È ammessa la sopraelevazione dei fabbricati in aderenza o posti sul confine sino all'altezza massima prevista dalle norme di zona, nel rispetto dei disposti del punto C.4. del D.M.LL.PP. 16 Gennaio 1996, senza necessità dell'autorizzazione del confinante che, ai sensi del Codice Civile, deve intendersi come già concessa dal momento che i fabbricati sono costruiti in aderenza o sul confine.

6) Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che la rientranza non superi ml. 3,00, con la prescrizione che in tale rientranza potranno essere realizzate vedute per locali abitabili solo se detti locali hanno vedute rispondenti ai requisiti di areo-illuminazione, su altre pareti.

7) Anche le distanze dalle strade si misurano come quelle dai confini, nel rispetto dei disposti del punto C.3. del D.M.LL.PP. 16 Gennaio 1996.

[9] Modificato con la variante 12

ART. 26 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.

2) Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.
Le altre prescrizioni saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9 del D.I. 2/4/68 n° 1444.

3) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali e paesaggistici esistenti, dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G.

4) Qualora tali vincoli dovessero decadere, l'edificazione in dette zone potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale circostante.

5) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali di fabbricati che non abbiano a disposizione uno spazio antistante, parallelo od ortogonale alla strada, da destinare a parcheggio avente larghezza non inferiore a ml. 10,00.

6) Nelle zone residenziali è ammessa l'edificazione e/o la realizzazione, per la totalità del volume consentito o per parte di esso, di edifici da destinare ad: abitazioni, negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori di artigianato di servizio, banche, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio siano compatibili col carattere residenziale della zona.
Per attività artigianali di servizio debbono intendersi attività di diretta fruizione da parte dei residenti in zona, normalmente esercitabili in vani di abitazione in quanto prive di emissioni moleste, quali ad esempio barbieri, parrucchieri od affini, odontotecnici, piccoli laboratori di riparazione elettrodomestici e/o radio TV e simili, pasticcerie, gelaterie e simili.

7) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1 (residenziale attuale), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. che avessero saturato la potenzialità edificatoria

del lotto, è ammesso un ampliamento “una tantum” del volume esistente nella misura di 30 mc. per unità immobiliare residenziale.Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In caso di edificio plurifamiliare con non più di quattro abitazioni è possibili cumulare l’ampliamento previsto per singola unità immobiliare residenziale anche a favore di una o le altre delle quattro esistenti.

8) L’ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell’edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

9) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, impianti di depurazione ecc. sono sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
Non sono ammesse cabine elettriche a torre.
Per quelle esistenti si prescrive l’adeguamento a tipi seminterrati o interrati non ammettendo interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.
Tali manufatti non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C.
Le antenne paraboliche devono essere installate sulla copertura dell'edificio, il più possibile defilate dai principali punti di vista.
Sulla copertura degli edifici è consentita l’installazione di una sola parabola per ricezioni satellitari.
Per gli edifici composti da più unità immobiliari è prevista una sola installazione centralizzata.
Sono ammesse deroghe alle disposizioni delle presenti norme per strutture di Enti pubblici e/o di pubblica utilità ai sensi del successivo art. 32.
Non sono mai ammesse antenne paraboliche posizionate su poggioli, sulle facciate e/o aggettanti dalle facciate stesse.
Le parabole non potranno in alcun caso essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
I convertitori ed i relativi supporti possono mantenere la zincatura esterna, e se colorati, devono avere una tonalità uguale o simile a quella dell'antenna di ricezione satellitare.
I cavi di collegamento non devono essere visibili all'esterno dell'edificio.

L'installazione di antenne paraboliche nel centro storico non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico della città.
Per quanto attiene le parabole esistenti, è obbligatoria la conformazione alle prescrizioni delle presenti disposizioni in occasione di opere di ristrutturazione riguardante l'edificio nel suo complesso.
Le prescrizioni delle presenti norme si applicano sull'intero territorio comunale.
Le norme sin qua esposte per le parabole sono da applicarsi anche per l'installazione di antenne televisive tradizionali.
Le parabole dovranno avere dimensioni le più ridotte reperibili in commercio, con diametro massimo di cm. 80, presentare una colorazione che si mimetizzi con quella del manto della copertura (o della parete, quando su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi in grado di evidenziarne la presenza.
Per quanto riguarda la tutela igienico sanitaria della popolazione dalla esposizione a radiazioni generate da impianti per teleradiocomunicazioni debbono intendersi come qui integralmente riportati i contenuti della L.R. 9 Luglio 1993, n° 29, dei quali si prescrive il rispetto.

10) Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.d.L. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.I. 2/4/68 n° 1444 mantenendo comunque un minimo di ml. 6,00.

11) Nella Z.T.O. A Centro Storico e nelle Corti Rurali, non è ammesso realizzare alloggi con superficie inferiore a 60 (sessanta) mq. fatta eccezione per quelli esistenti che possono essere mantenuti e per gli edifici interessati da trasformazione della destinazione d'uso, qualora la superficie degli stessi risulti inferiore o uguale a tale minimo.

12) Con interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica è possibile articolare diversamente i volumi esistenti nelle varie Z.T.O. nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime previste dalle norme di ciascuna Z.T.O..

13) In tutte le Z.T.O., fatta eccezione per i lotti costituenti aree pertinenziali libere di superficie inferiore a mq. 500 in zona A- Centro Storico e Corti Rurali e fatta eccezione per le zone di salvaguardia ambientale (C_1l), è consentita la realizzazione di piscine, campi bocce e tennis, e spazi per gioco in genere a carattere strettamente pertinenziale di edifici residenziali e turistico ricettivi e comunque non rivestenti le caratteristiche di impianto sportivo aperto al pubblico nel rispetto delle seguenti prescrizioni ad eccezione di comprovata necessità di ordine geologico e/o morfologico. In tali casi sarà la Commissione Edilizia a valutare l'opportunità di una diversa dislocazione che garantisca mag-

giormente il rispetto delle caratteristiche naturali del terreno di pertinenza degli edifici ai quali si riferiscono le nuove strutture accessorie. In ogni caso vengono fatte salve le fasce di rispetto stradale:

Distanza da fabbricati: $\leq$ 30,00 ml.;
" " Strade Statali; $\geq$ 30,00 ml.;
" " Strade Provinciali; $\geq$ 20,00 ml.;
" " Strade Comunali, Vicinali e comunque pubbliche $\geq$ 10,00 ml.,

- Relativamente alla distanza dalle strade, nel caso di preesistenza di fabbricati alla data di adozione della variante generale al P.R.G., su un allineamento, misurato sul confine stradale a partire dalla mezzeria del fronte stradale del lotto del lotto interessato, non superiore a ml. 100,00 da ambo i lati, sarà possibile realizzare la piscina ad una distanza minore a quella fissata, purchè non sopravanzi rispetto ai suddetti fabbricati in direzione della strada. In ogni caso la piscina non potrà essere realizzata ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dalla strada.

Sono fatte salve le più favorevoli norme di zona.

Per la realizzazione di tali strutture sono ammessi muretti di sostegno e/o di terrazzamento non superiori a cm. 80 e comunque non è ammesso realizzare alcun volume urbanistico anche se destinato a servizi e/o pertinenze.

ART. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA

1) Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo Codice della Strada con particolare riguardo alle distanze in corrispondenza di incroci stradali.

2) Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza.

3) Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

4) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art. 27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del P.R.G., le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27.

ART. 28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E DELLE AREE SCOPERTE

1) È fatto tassativo divieto di abbattere alberi non produttivi caratterizzanti il paesaggio e di età superiore a 20 anni senza la preventiva autorizzazione del Funzionario Responsabile del Servizio nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
   Le siepi ornamentali costituenti elementi peculiari del paesaggio lacustre non possono essere sostituite e/o modificate senza la preventiva autorizzazione del Funzionario Responsabile del Servizio.

2) Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime e massime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora.

ART. 29 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE

1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

2) Qualora tale impianto non esista o non sia possibile realizzare, per motivi tecnoeconomici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

   a) per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;

   b) nelle zone di completamento e nelle zone rurali, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistente, si dovranno adottare le norme previste dalla Legge 10 Maggio 1976 n° 319 e successive modificazioni statali e regionali.

3) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene ambientale, ai sensi della legge 10/5/1976 n° 319 e successiva normativa di applicazione.

4) Il Funzionario Responsabile del Servizio ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

5) Il Funzionario Responsabile del Servizio può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 30 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1) L'edificazione dei singoli comparti del territorio comunale sarà disciplinata dai P.P.A. che saranno adottati dal Comune ai sensi ed agli effetti dell'art. 13 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, e della legge regionale 27 Giugno 1985 n° 61 se e in quanto il Comune sarà tenuto alla loro adozione.

ART. 31 - CONCESSIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME

1) L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni a lottizzare non confermate dallo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine dalla concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

ART. 32 - POTERI IN DEROGA

1) Previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, possono essere esercitati i poteri di deroga alle presenti norme secondo quanto stabilito dall'art. 80 della legge regionale 27/6/1985 n° 61 nella misura massima del 100% degli indici stereometrici escluse le distanze.

ART. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

ZONE "A" - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

ZONE "C1" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".

ZONE "C2" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.

ZONE "D" - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.

ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura ed alla silvicoltura.

ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, ecc.; o private per case di cura, per anziani, ecc.

2) Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Si precisa che ai soli fini della quantificazione degli oneri concessori e del contributo sul costo di costruzione le zone C1 sono considerate zone "B" secondo la classificazione legislativa vigente.. Accertata la mancanza di tutte e/o parte delle opere di urbanizzazione previste al comma 3 della zona "C1 residenziale attuale", si precisa che per il calcolo degli oneri concessori, le Z.T.O., sono considerate come Z.T.O. "C";
Gli insediamenti turistico-ricettivi ai soli fini della quantificazione degli oneri concessori e del contributo sul costo di costruzione sono considerati come zone "D" secondo la classificazione legislativa vigente.

ART. 34 - ZONE RESIDENZIALI

1) Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse con l'utilizzo parziale o totale del volume le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;

- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'U.L.S.S., essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati;

- autorimesse pubbliche o private;

- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;

- banche;

- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;

- ospedali;

- macelli;

- stalle e scuderie, allevamenti in genere, allevamenti di animali da cortile nonché allevamenti di animali d'affezione che possano produrre, in relazione al numero dei capi ed alle modalità d'allevamento, rumori od odori molesti;

- tutte quelle attività che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standard urbanistici.

3) L'inserimento di attività produttive nelle zone residenziali, esistenti o di progetto, qualora consentita dal precedente punto 1), deve rispettare le condizioni stabilite dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.R.C. vigente.

DISCIPLINA INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE - D.I.V.A.

ART. 35 - NORME GENERALE PER IL DISEGNO URBANO

1) A tale D.I.V.A. si dovrà fare riferimento per un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano precostituito.

2) Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale l'attuazione di tutte le previsioni di P.R.G. dovrà tener conto delle seguenti indicazioni progettuali.

3) Le indicazioni di seguito riportate hanno lo scopo di promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

4) Nelle zone territoriali omogenee C - D - ed F e in generale per tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

5) Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tener conto dei seguenti caratteri architettonico-ambientali:

   a) Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tener conto dei segni fisici esistenti, e mantenere come riferimenti progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, canali di scolo, zone umide, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico ecc..

   b) I nuovi insediamenti andranno progettati e realizzati con l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare l'equilibrio ambientale e idrogeologico presente.

   c) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare

riguardo alla messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate.

d) Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati dovrà dimostrare:

- un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, con una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate;

- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;

- il riordino delle diverse quinte edilizie, con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;

- l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;

Inoltre:

- Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.

- Devono essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica.

- Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime o la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del loro corso, tombinamento ecc.).

- Devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e/o per esigenze fitosanitarie.

- Vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.

- Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

ART. 36 - CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI

1) In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.

2) Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni le cui dimensioni non riescono a soddisfare i moderni bisogni di spazio non devono essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie.

3) Devono essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico ed architettonico.

ART. 37 - MURATURE ESTERNE

1) Le murature esterne degli edifici debbono essere realizzate con materiali idonei e compatibili con il paesaggio lacustre ed essere conformate in modo da ottenere, in linea di massima la maggiore superficie coperta con la minore superficie esposta agli agenti atmosferici.
In particolare si prescrive che:

a) Materiali

1) Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento andranno realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.

b) Elementi metrici

1) Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.

2) In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

c) Finiture e colore

1) La finitura delle murature esterne può essere a "faccia vista" o realizzata con intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.

2) La finitura a "faccia vista" è consigliata:

- per murature in pietra o in laterizio pieno;
- per le murature con paramento esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore;
- il calcestruzzo a "faccia vista" per elementi comunque inseriti nella struttura principale;
- per murature in elementi con paramento esterno finito e non richiedente intonacatura e tinteggiatura.

3) Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.

4) Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti.

5) Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti.

6) I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e autorizzati dal Funzionario Responsabile del Servizio sulla base di un campionario da approvarsi dalla Commissione Edilizia integrata in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.

7) Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico devono essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

8) È vietato l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

ART. 38 - APERTURE

1) Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio quali porte e finestre in genere.

a) Materiali

a) Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto o in pietra.

b) Per i contorni emergenti dal piano della muratura si consiglia uno spessore visibile non inferiore a cm. 10.

c) I serramenti devono essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.

d) Nelle zone residenziali, nelle zone rurali e negli ambiti di tutela paesaggistica è vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.

e) Le chiusure ad avvolgibile, a basculanti o saliscendi sono utilizzabili solo per aperture di grande misura di accessi carrai, negozi e nuovi edifici residenziali e/o per attività produttive, non ricadenti nei centri storici, nelle aree agricole e nelle zone di tutela ambientale e paesistica.

f) In queste ultime zone e nei Centri Storici si consiglia il rivestimento in legno delle porte o basculanti per garage.

b) Elementi metrici

1) Le aperture devono di norma avere forma rettangolare o quadrangolare.

2) Nella scheda allegata si consiglia una griglia di rapporti tra altezza e base delle a cui fare riferimento per il disegno e la composizione delle stesse.

3) Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse compatibilmente con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

c) Finiture e colore

1) Il disegno dei serramenti deve essere semplice, funzionale e razionale.

2) Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.

3) I serramenti in ferro devono essere tinteggiati con colori a gradazione opaca; è vietato l'impiego di alluminio anodizzato di colore naturale e bronzo oro, lamiera zincata e acciaio inossidabile.

ART. 39 - SOLAI

1) I solai e gli elementi strutturali orizzontali devono essere realizzati con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti interni.

2) Nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidezza o di elasticità di quelli esistenti.

ART. 40 - COPERTURE

1) Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione delle coperture e nella sistemazione dei tetti esistenti in quanto costituenti elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio urbano.

a) Materiali

1) I manti di copertura debbono essere realizzati in coppi di laterizio o similari nelle loro varie espressioni e in lamiera di rame o tinta rame cosi come per i fabbricati a destinazione produttiva e/o agricola e comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

b) Elementi metrici geometrici

1) Per le coperture si consigliano falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, e pendenza non superiore al 35%; il colmo dovrà essere parallelo al lato lungo dell'edificio, fatti salvi i casi di particolari composizioni architettoniche che richiedano soluzioni diverse.

c) Finiture e colore

1) Le finiture ed il colore delle coperture dovranno essere quelle caratteristiche dei materiali usati e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

d) Comignoli, Antenne, Mensole e Sovrastrutture varie

1) Per tali elementi dovrà farsi riferimento ai disposti dell'art. 42 del Regolamento Edilizio.

ART. 41 - GRONDE

1) Gli sporti e le cornici di gronda di qualsiasi struttura realizzata fuori terra debbono essere realizzati con forme e con materiali compatibili con l'architettura locale evitando qualsiasi contraffazione.

a) Materiali

1) Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere anche sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.

2) Possono essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di ferro, di legno, di pietra o di laterizio.

b) Elementi metrici e geometrici

1) Lo sporto di gronda dovrà di norma svilupparsi nella direzione della pendenza delle falde.

2) L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde.

c) Finiture e colore

1) È ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle testate delle gronde o di elementi di esse se realizzati in calcestruzzo, legno o metallo.

ART. 42 – AGGETTI

1) Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggioli e le scale esterne.

a) Materiali

1) Gli aggetti possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.

2) Possono essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

b) Elementi metrici e geometrici

1) Gli elementi sporgenti dal filo delle murature esterne dovranno avere dimensioni tali da garantire una buona stabilità.

2) Per i parapetti di poggioli e scale esterne è raccomandato un disegno semplice.

c) Finiture e colore

1) È ammessa la finitura a “faccia vista” degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, calcestruzzo, pietra locale, legno o metallo purché integrata nel paesaggio circostante.

2) Nel caso di pensiline la finitura degli estradossi dovrà essere analoga a quella delle coperture.

3) La finitura degli estradossi dei poggioli e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale antisdrucciolevole.

ART. 42-BIS – ANTENNE, MENSOLE, COMIGNOLI E SOVRASTRUTTURE VARIE [10]

1) Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

2) Con particolare riferimento agli apparati di ricezione delle trasmissioni radio televisive satellitari e alle antenne di telefonia mobile si prescrive il rispetto di quanto riportato dall'ultimo capoverso del 9° comma dell'art. 26 delle Norme di Attuazione.
L'installazione di nuove antenne ed impianti per trasmissioni radiotelefoniche e televisive dovrà avvenire nel rispetto integrale delle prescrizioni di cui alla Legge n°36/2001, solo ed esclusivamente all'interno delle aree, così come individuate sulla cartografia di Variante in scala 1:5.000 con cartiglio di colore giallo e con i numeri 1, 2.1 e 2.2.

3) Tutti gli armadietti per il contenimento dei contatori di servizi pubblici canalizzati e di centraline telefoniche, radio, elettriche, ecc. dovranno essere posizionate in modo da non arrecare impedimento alla libera circolazione dei veicoli e dei pedoni e dovranno rispettare le prescrizioni contenute nell'apposito Regolamento Comunale che dovrà prevedere forme, dimensioni e materiali da impiegarsi.
Fino all'approvazione di tale Regolamento la realizzazione dei manufatti in questione dovrà essere concordata con il Funzionario Responsabile del Servizio.

4) Gli apparati esterni per gli impianti di riscaldamento e di condizionamento dovranno essere posti in posizione tale da risultare compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non risultare lesive dell'aspetto complessivo del contesto urbano.
Nel caso in cui per tale mascheramento fosse necessario realizzare dei modesti volumi, questi dovranno essere concordati con il Funzionario Responsabile del Servizio che potrà imporre particolari soluzioni architettoniche anche determinanti nuovi volumi, comunque non superiori a 5 (cinque) mc., senza che essi costituiscano volume ai fini urbanistici. In tal caso verrà rilasciata apposita Autorizzazione Edilizia.
Un apposito Regolamento Comunale, da approvarsi dal Consiglio Comunale disciplinerà tale aspetto del decoro urbano.
Fino all'approvazione di tale Regolamento la sistemazione degli apparecchi in questione dovrà essere concordata con il Funzionario Responsabile del Servizio.

[10] Inserito con la variante 3

ART. 43 - RECINZIONI

a) Materiali

1) Le recinzioni devono essere realizzate secondo la tradizione con:

- barriere di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- murature di pietra, di laterizio, di blocchi di cemento e calcestruzzo a "faccia vista" con sovrapposta inferriata;
- reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato al naturale o con colori tradizionali;
- sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 43 del R.E.;
- è sempre e comunque vietato l'uso di elementi in acciaio e/o lamiera zincata se non verniciati a caldo con colori opachi.

b) Elementi metrici e geometrici

1) Il limite di altezza massima è quello fissato dalle N.T.A. del P.R.G. per ciascuna zona territoriale omogenea.

2) Per le recinzioni realizzate con barriere verdi l'altezza deve rispettare le norme del Codice Civile in relazione alle proprietà circostanti e quelle del Codice della strada.

3) La sostituzione o la sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

c) Finiture e colore

1) Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse indicazioni date per le murature esterne.

ART. 44 - PAESAGGIO URBANO

1) Particolare cura dovrà essere posta nell'inserimento di nuovi elementi nel paesaggio del territorio comunale.

2) Con specifico riferimento agli elementi seguenti si prescrive quanto segue:

a) Cartellonistica stradale ed insegne pubblicitarie in genere

1) L'installazione di cartelli, insegne e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal vigente Codice della Strada approvato con D.L. 30 Aprile 1992, n° 285 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione approvato con D.P.R. 16 Dicembre 1992, n° 495 e loro successive integrazioni e modificazioni.

2) Lungo le strade, nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici di interesse storico o artistico è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.

3) In tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità:

- le insegne e altri mezzi pubblicitari collocati in aderenza ai fabbricati;
- le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti all'interno delle vetrine dei negozi;
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie, nei cortili interni ecc.;
- le targhe professionali solitamente di modeste dimensioni;
- la pubblicità cosiddetta "temporanea", esposta cioè per brevi periodi.

4) Sono ammesse le insegne indicanti l'attività svolta che dovranno trovare allocazione all'interno del lotto di pertinenza dell'attività stessa.

5) Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultino eccessivamente appariscenti.

6) L'autorizzazione per l'installazione di cartelli, insegne o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall'Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi delle leggi 29 Giugno 1939, n° 1497 e 5 Agosto 1985, n° 431, di autorizzazione ex art. 7 della legge n° 1497/1939.

7) Le insegne all'interno del Centro Urbano dovranno rispettare le direttive contenute nell'apposito Regolamento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

b) Elementi di costruzione del paesaggio

1) In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica interurbana o quando interessano zone di spiccato valore ambientale va studiata la possibilità di realizzare idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando coni visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la percezione del paesaggio agrario.

c) Arredo urbano

1) Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di lottizzazione e di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette;
- piste ciclabili;
- spazi di sosta per i pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;

- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

d) Opere statiche

1) Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni devono essere realizzate con i metodi della ingegneria naturalistica.

ART. 45 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

1) Per "pavimentazioni esterne" si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di portici aperti, oltreché gli spazi pavimentati nelle aree ad uso produttivo e ad uso pubblico.

a) Materiali

1) Le pavimentazioni esterne possono essere in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.

2) I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne devono il deflusso delle acque piovane che andranno (opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate).

3) Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono da evitarsi pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

ART. 46 - NORME DI TUTELA E PRESCRIZIONI PER LA SALVAGUARDIA DELL'ASSETTO DEL TERRITORIO AI FINI DELLA COSTITUZIONE DEL PARCO DEL MONTE LUPPIA

1) A maggior tutela e salvaguardia dell'assetto territoriale dell'ambito di notevole interesse paesaggistico ambientale delle ultime propaggini della catena del Monte Baldo interessato dalla costituzione del Parco del "Monte Luppia" di cui al Titolo VII, ambito n° 19, del vigente P.T.R.C. e sino a quando il Parco stesso non sarà costituito con apposita legge regionale si prescrive quanto segue:

   1) È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.

   3) È vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.

   4) Sono vietati scavi, sbancamenti e movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.

   5) È vietata l'apertura di nuove cave e di riapertura di quelle abbandonate o dismesse.

   6) È vietato l'esercizio venatorio con esclusione della caccia di selezione.

   7) Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo.

   8) Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.

   9) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.

   10) È vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.

   12) È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di pro-

tezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.

13) È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.

14) Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi e agli usi agricoli e zootecnici.

17) Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.

18) Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquicoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.

19) L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore a 0,001 mc./mq. salvo quanto specificato nei punti successivi.

21) Per le unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante generale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di integrazione planovolumetrica per con un massimo di 50 mc. da realizzarsi esclusivamente in accorpamento con l'unità stessa nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
Tale ampliamento ridotto rispetto a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 è stato determinato al fine di salvaguardare l'integrità del territorio interessato, la conservazione delle aziende agricole ed il mantenimento delle connotazioni ambientali attuali.

27) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.

39) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi del Dlgs. n° 490/1999 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definite con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

2) È consentita la realizzazione del collettore consortile Brancolino-Punta S. Vigilio (Programma di interventi per il disinquinamento del Lago di Garda).

3) Sono consentiti gli interventi di tutela e valorizzazione dei beni archeologici effettuati dalla Soprintendenza Archeologica o autorizzati dalla stessa.

ART. 47 - VIABILITÀ

1) È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.

2) Per la realizzazione delle strade ammesse, dovranno essere utilizzati solo tracciati esistenti; nel caso ciò non fosse possibile il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni per un corretto inserimento nell'ambiente, nel rispetto del naturale andamento del terreno e della tradizionale disposizione delle colture.

3) È consentito l'ammodernamento delle strade con fondo in maccadam.

4) Dovranno essere conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.

5) Sono consentiti gli interventi di sistemazione dei sentieri ai sensi della L.R. 52/86.

ART. 48 - USO DI MEZZI MOTORIZZATI

1) È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile,

nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.

ART. 49 - FLORA – FAUNA – SINGOLARITÀ GEOLOGICHE E MINERALOGICHE

1) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.

2) Devono essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e/o per esigenze fitosanitarie.

3) È vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili e suscettibili di alterazioni ecologicamente dannose.

4) Sono vietati gli interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.

ART. 50 - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICO AMBIENTALE DI CARATTERE SPECIFICO

1) Al fine di realizzare una mirata azione di salvaguardia e tutela degli elementi di pregio presenti all'interno dell'ambito comunale, oltre alla consueta classificazione di zona, il P.R.G. individua alcune categorie di ambiti o di elementi tra loro omogenei per ognuna delle quali prescrive la seguente normativa particolare.

a) Ambiti boscati

1) Al fine di salvaguardare il patrimonio boschivo presente nel Comune, tutelandone i valori naturalistici, ed allo scopo di incrementare il patrimonio vegetale, nel rispetto degli equilibri biologici ed ecosistemi attuali, il P.R.G. prescrive:

- le zone boscate vanno gestite ed utilizzate conformemente al disposto della L.R. 13/9/1978, n° 52;

- nelle restanti zone individuate dal P.R.G. è consentito lo svolgimento delle tradizionali attività silvo-colturali e pastorali, mentre tagli bo-

schivi ed apertura di piste sono ammessi esclusivamente secondo le prescrizioni della Polizia Forestale.

b) Aree ed elementi di interesse storico

1) Trattasi delle aree, delle tracce e delle testimonianze di culture preistoriche presenti in vari punti del territorio comunale manifestantesi come incisioni rupestri di particolare valenza storico documentativa.

2) Tali reperti presenti su lastroni di roccia affioranti dal terreno circostante vanno salvaguardati ed opportunamente segnalati, avendo particolare riguardo a quelli siti lungo il percorso attrezzato che si snoda parallelamente alla costa lacustre.

SCHEMI GRAFICI

1 – Tipologie urbanistiche edilizie - esempi

2 - Caratteri Edilizi-Architettonici per Nuclei di antica origine

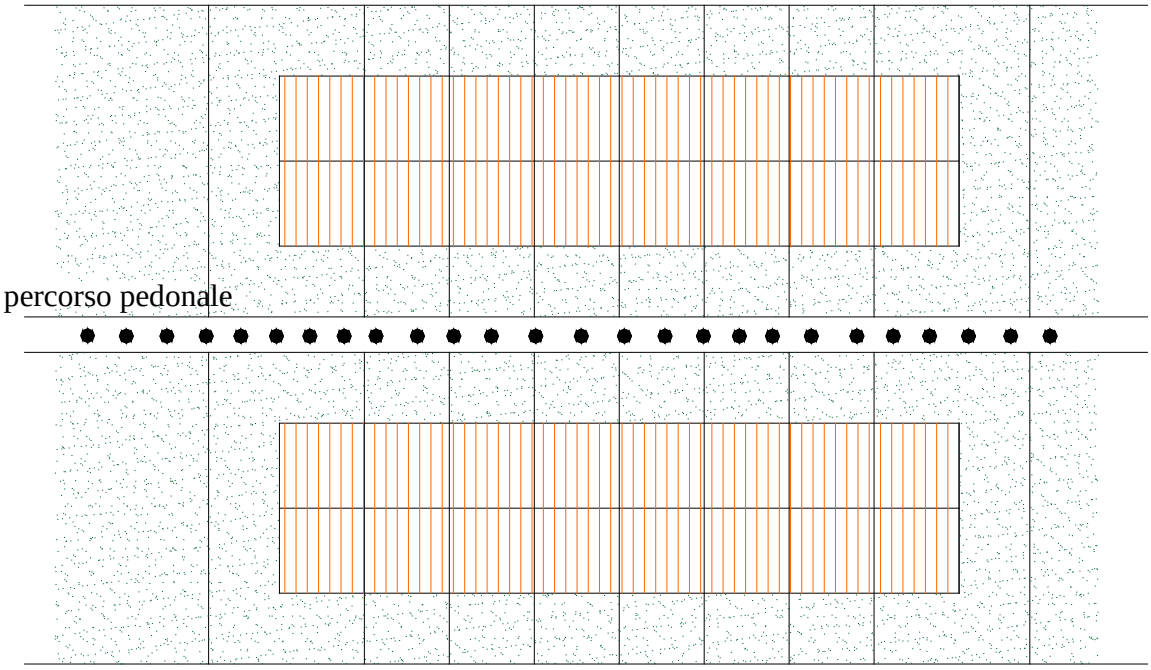
3 - Paesaggio Urbano - esempi

4 - Pavimentazioni esterne

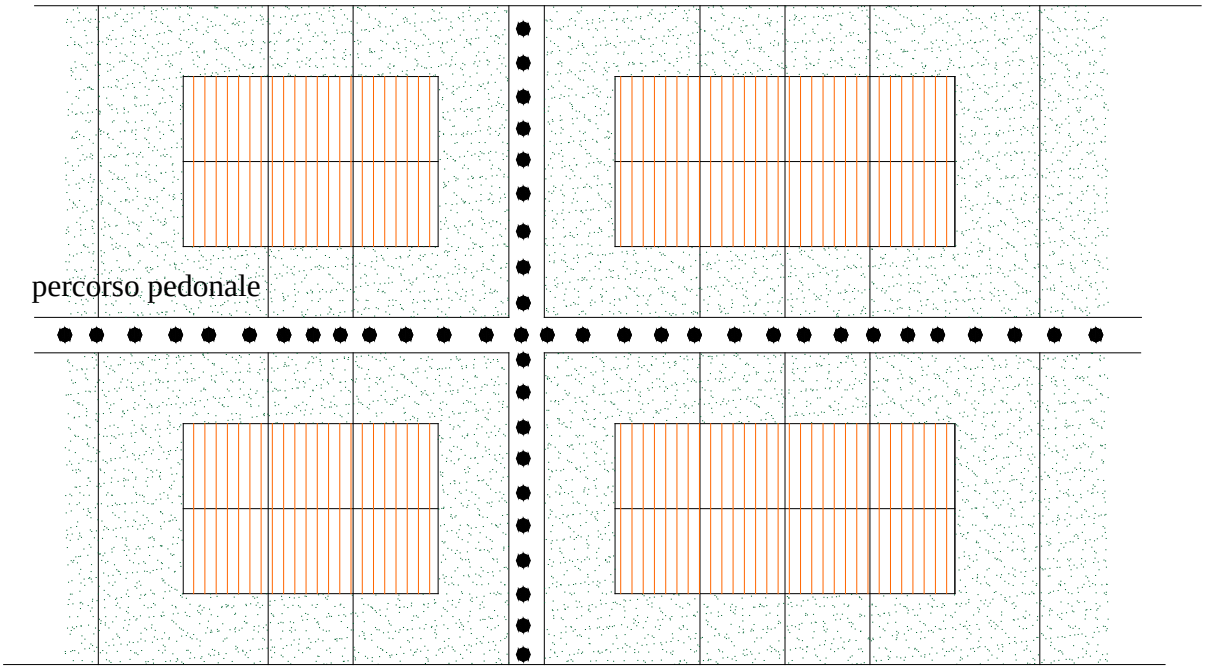
5 – Metodi di consolidamento dei pendii

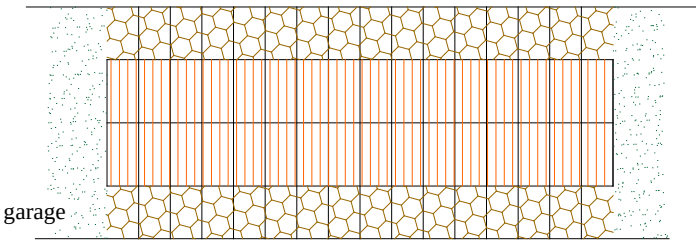
6 – Sistemazione ed arredo degli spazi lungo la costa del Lago - esempi

1) Tipologie urbanistiche edilizie - esempi

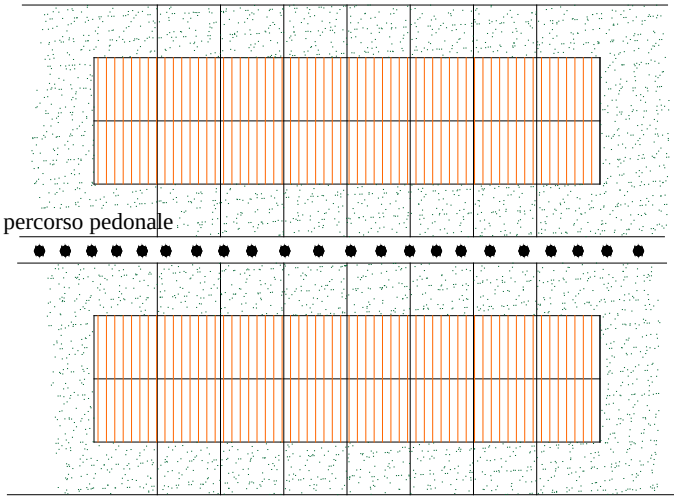


Strada

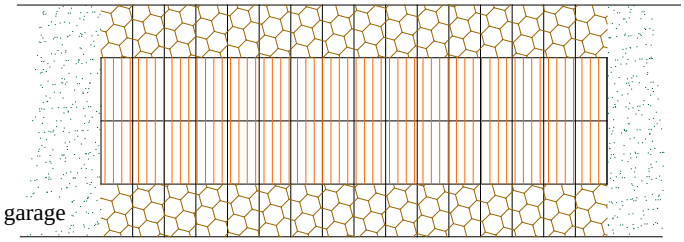




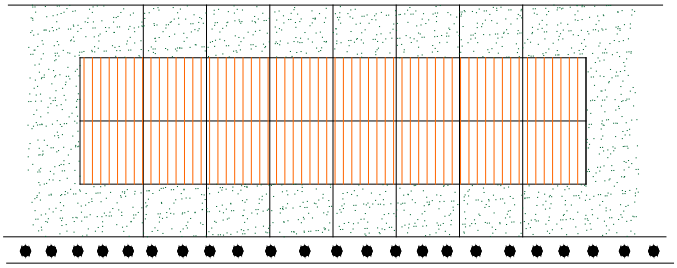
Strada

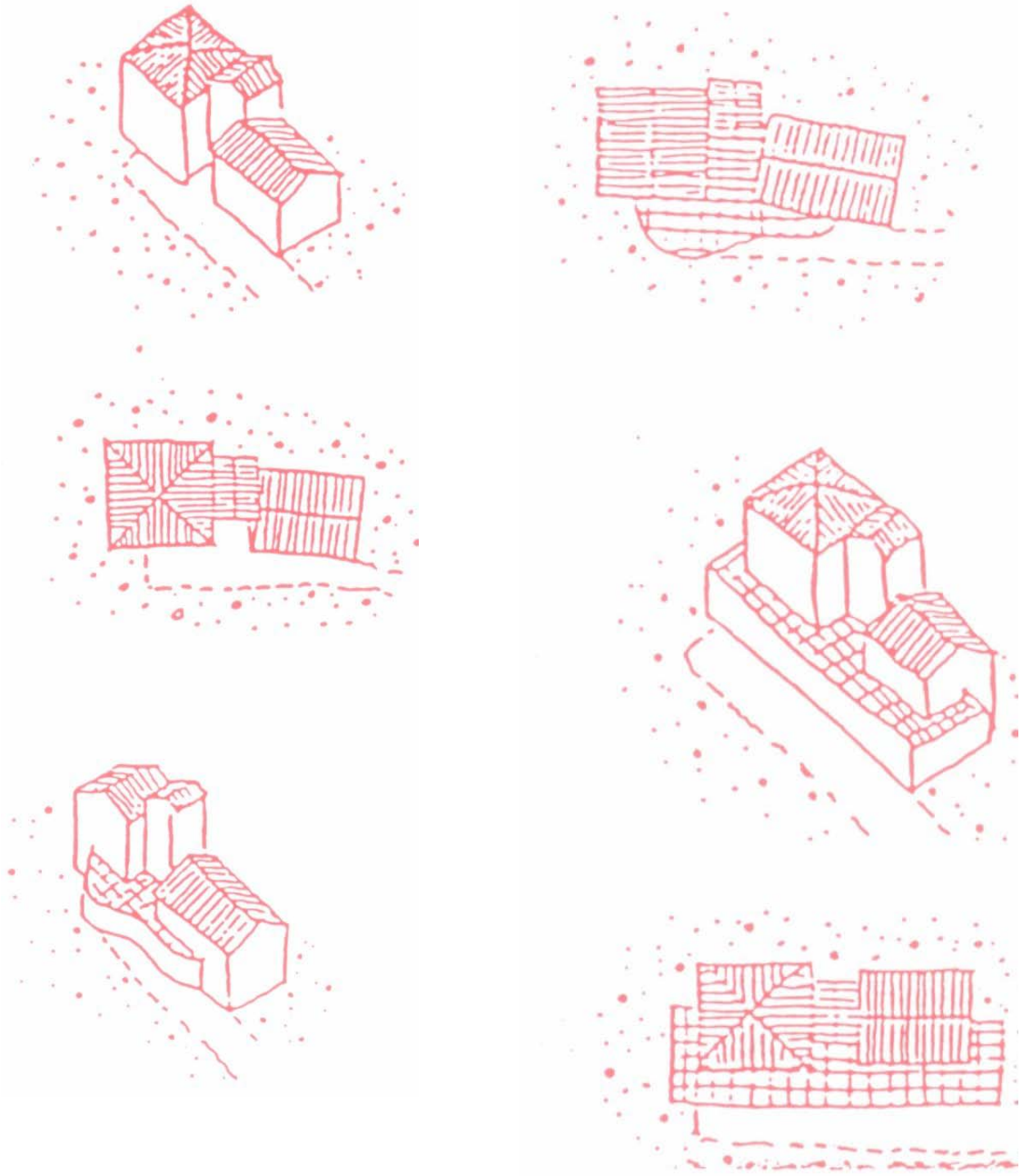


Strada

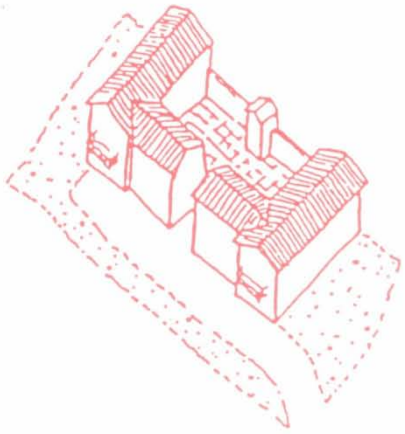


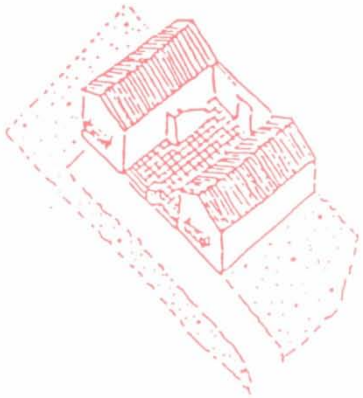
Strada

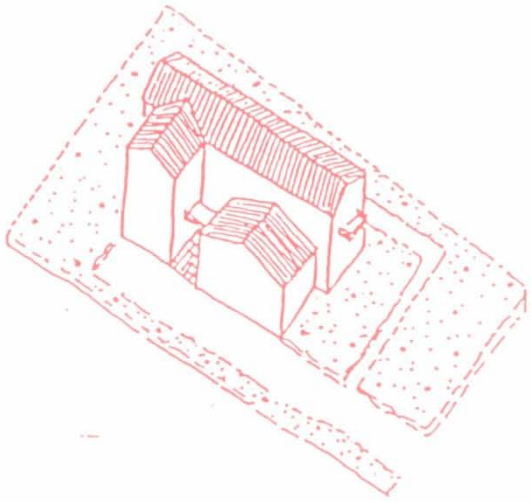




AGGREGAZIONI EDILIZIE E PAESAGGIO
ESEMPI DI INTEGRAZIONEDI NUOVI
INTERVENTI E PAESAGGIO

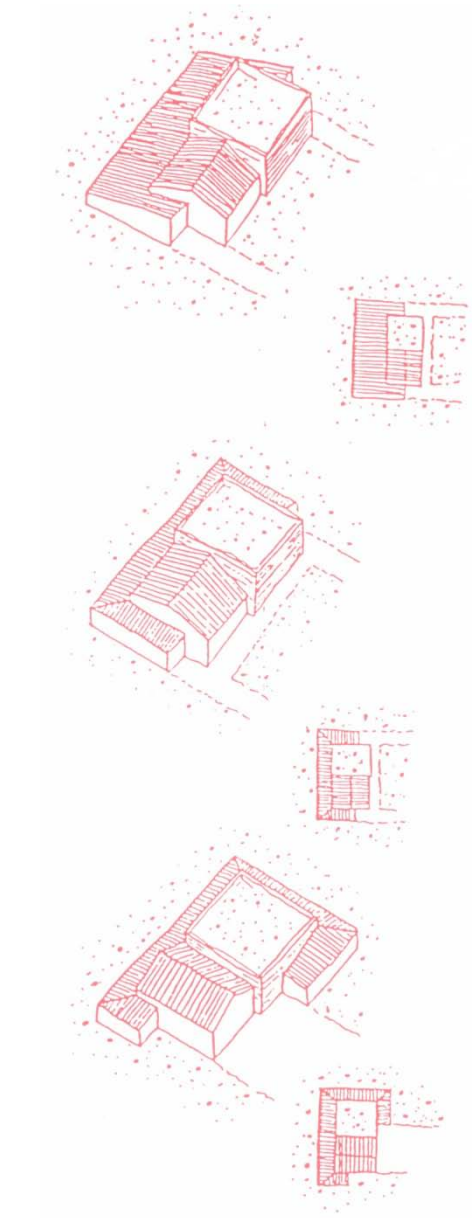






RESIDENZA – TIPI EDILIZI

Esempi di rapporto tra volumi costruiti e luogo

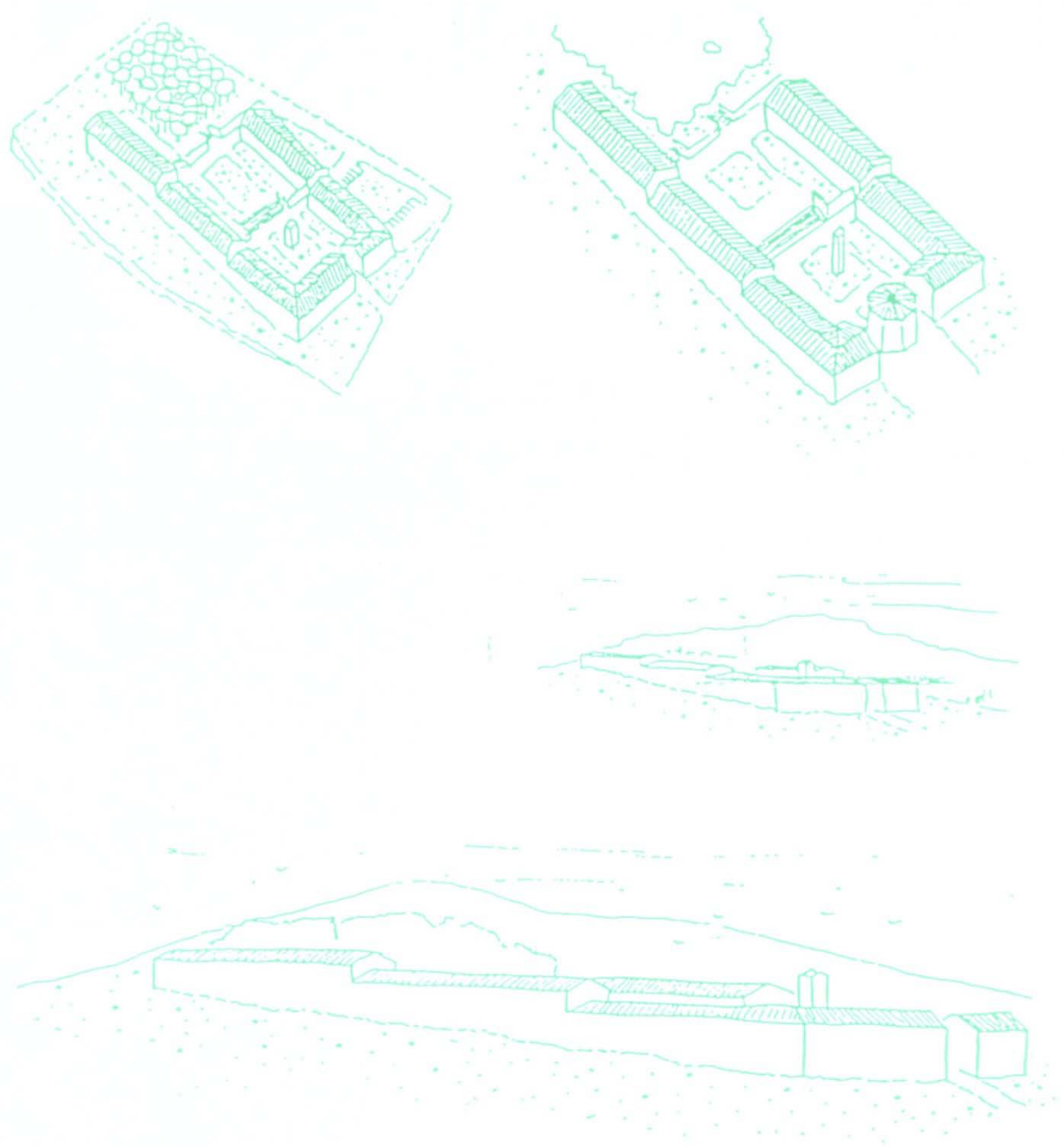


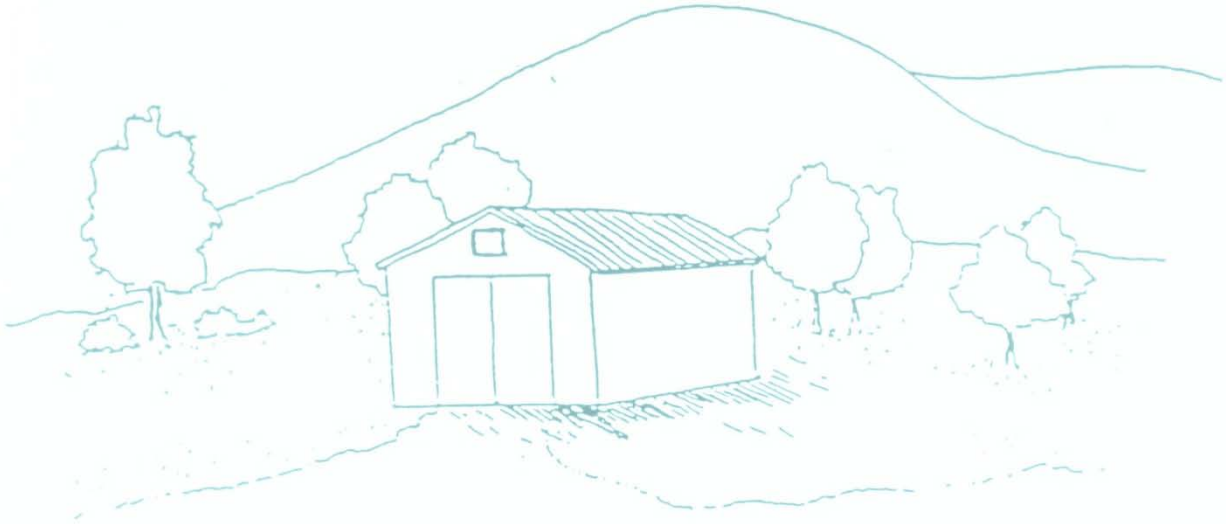
ATTIVITÀ PRODUTTIVE
TIPI EDILIZI

Rapporto tra volumi costruiti e luogo

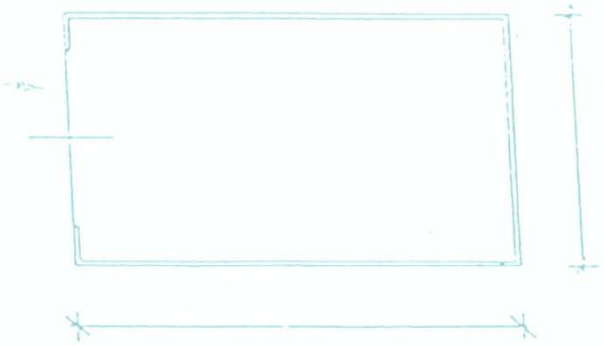
Esempi

AGGREGAZIONI EDILIZIE E PAESAGGIO
ESEMPI DI INTEGRAZIONE DI NUOVI INTERVENTI E PAESAGGIO



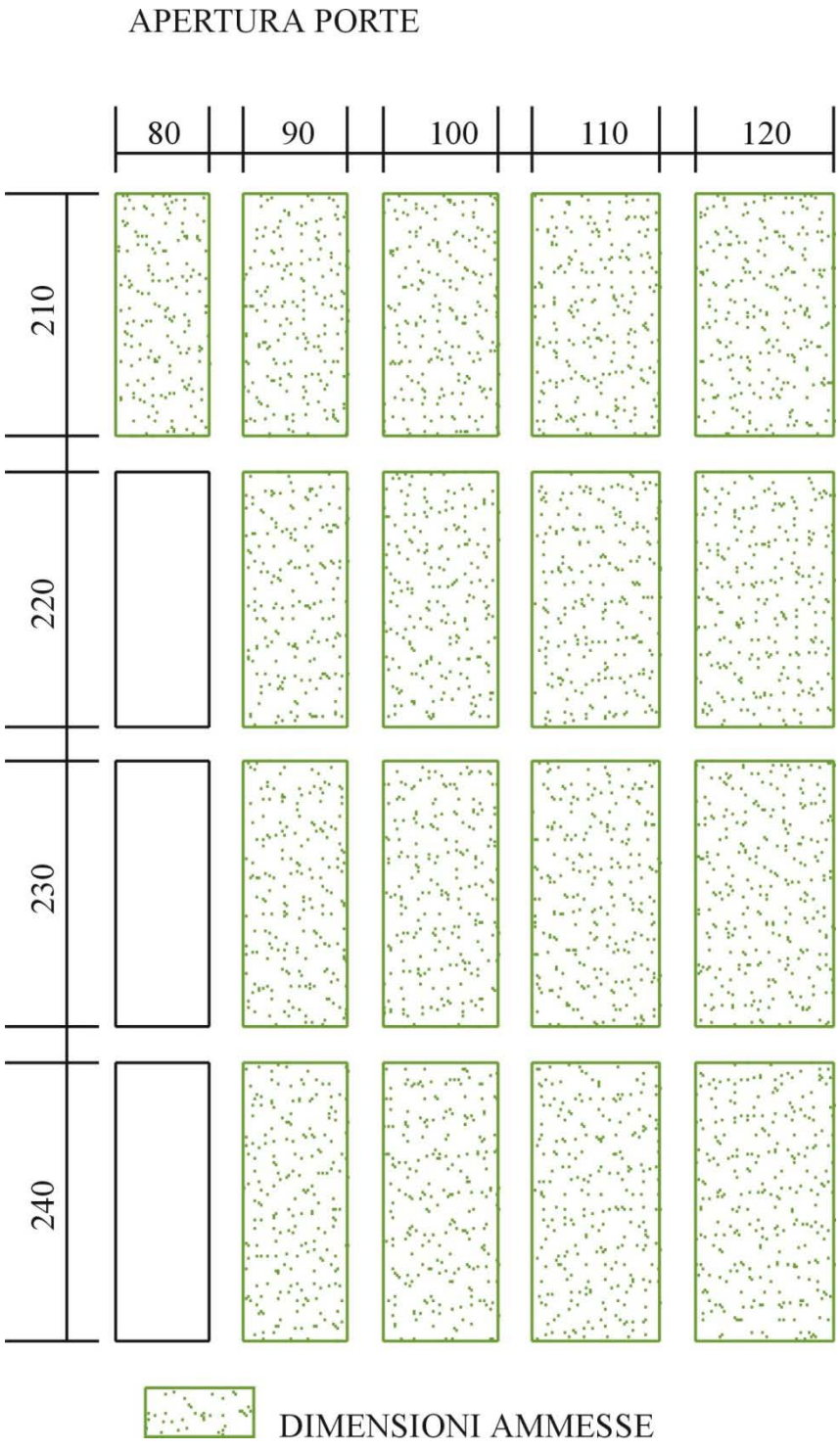


VISTA PROSPETTICA



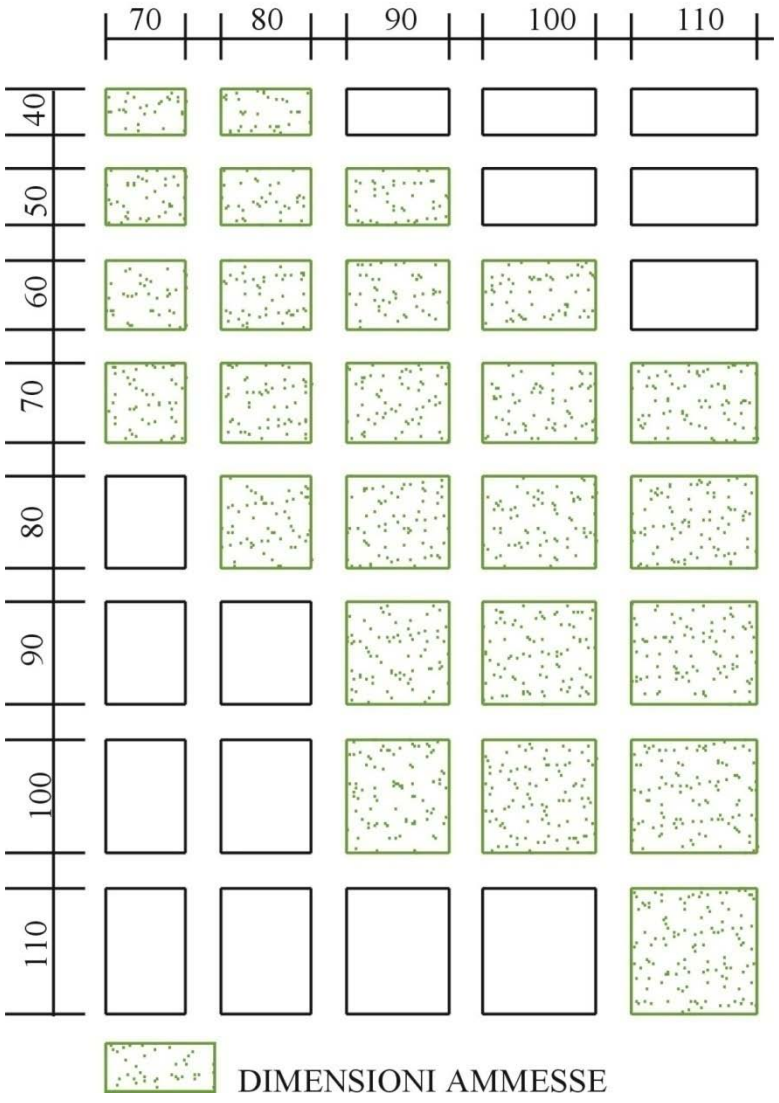
RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI
PIANTA

2) Caratteri edilizi - architettonici per nuclei di antica origine

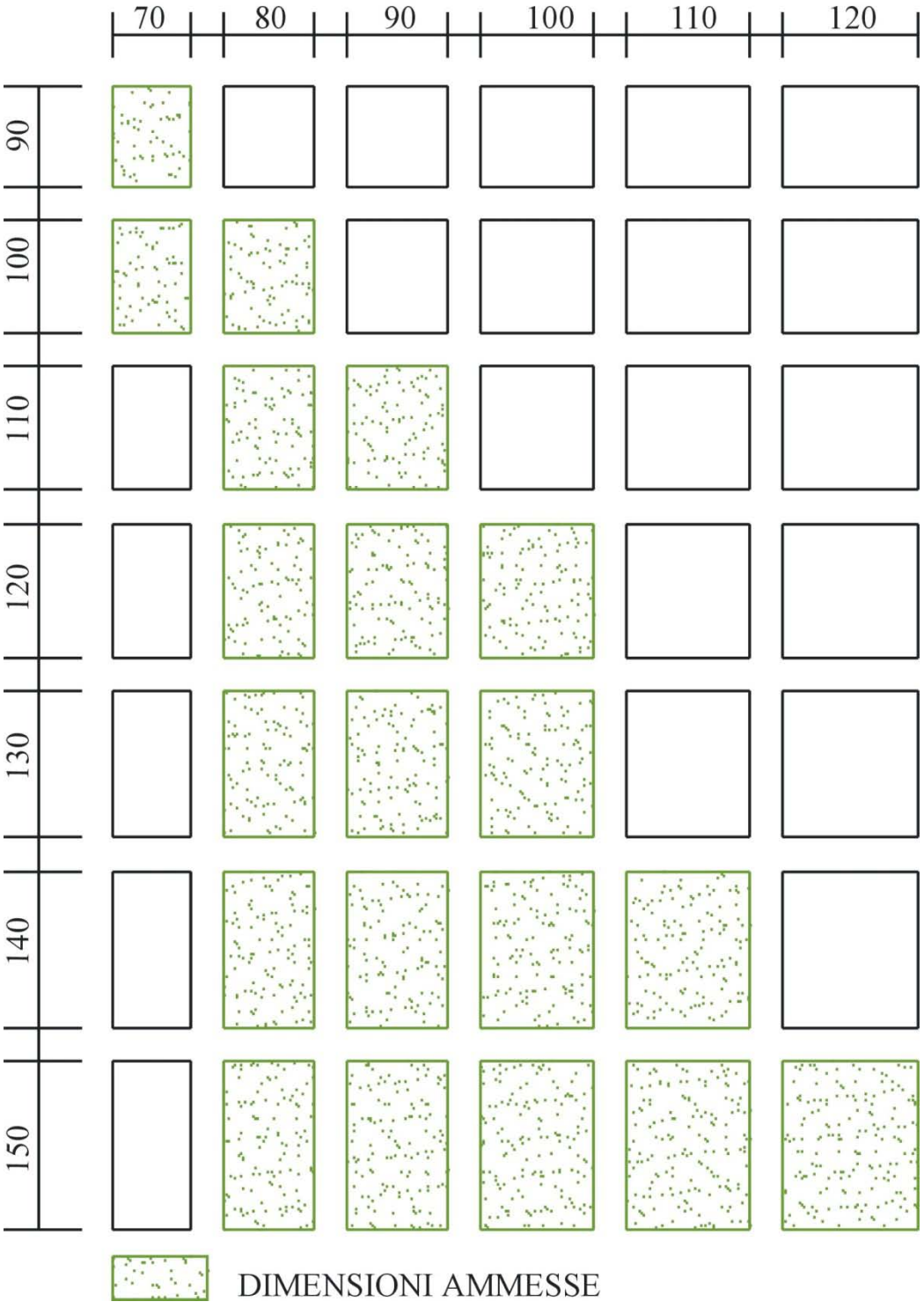

APERTURA PORTE
80
90
100
110
120
210
220
230
240
DIMENSIONI AMMESSE

APERTURE FINESTRE

FINESTRE SU ANNESSI RUSTICI

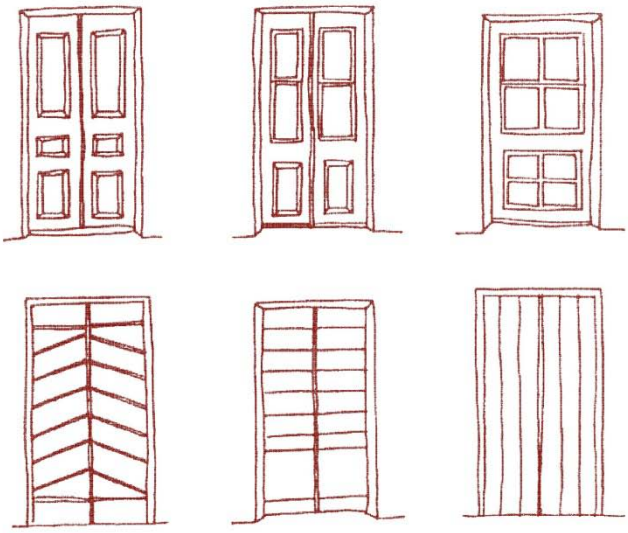


FINESTRE SU VANI RESIDENZIALI

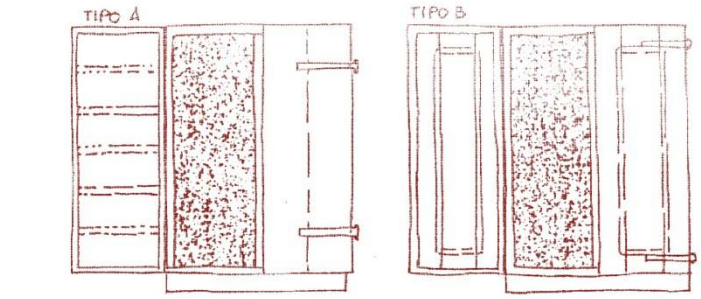


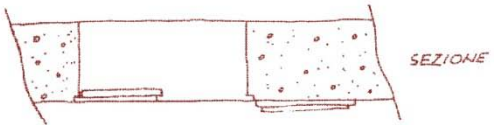
PORTONCINI E BALCONI

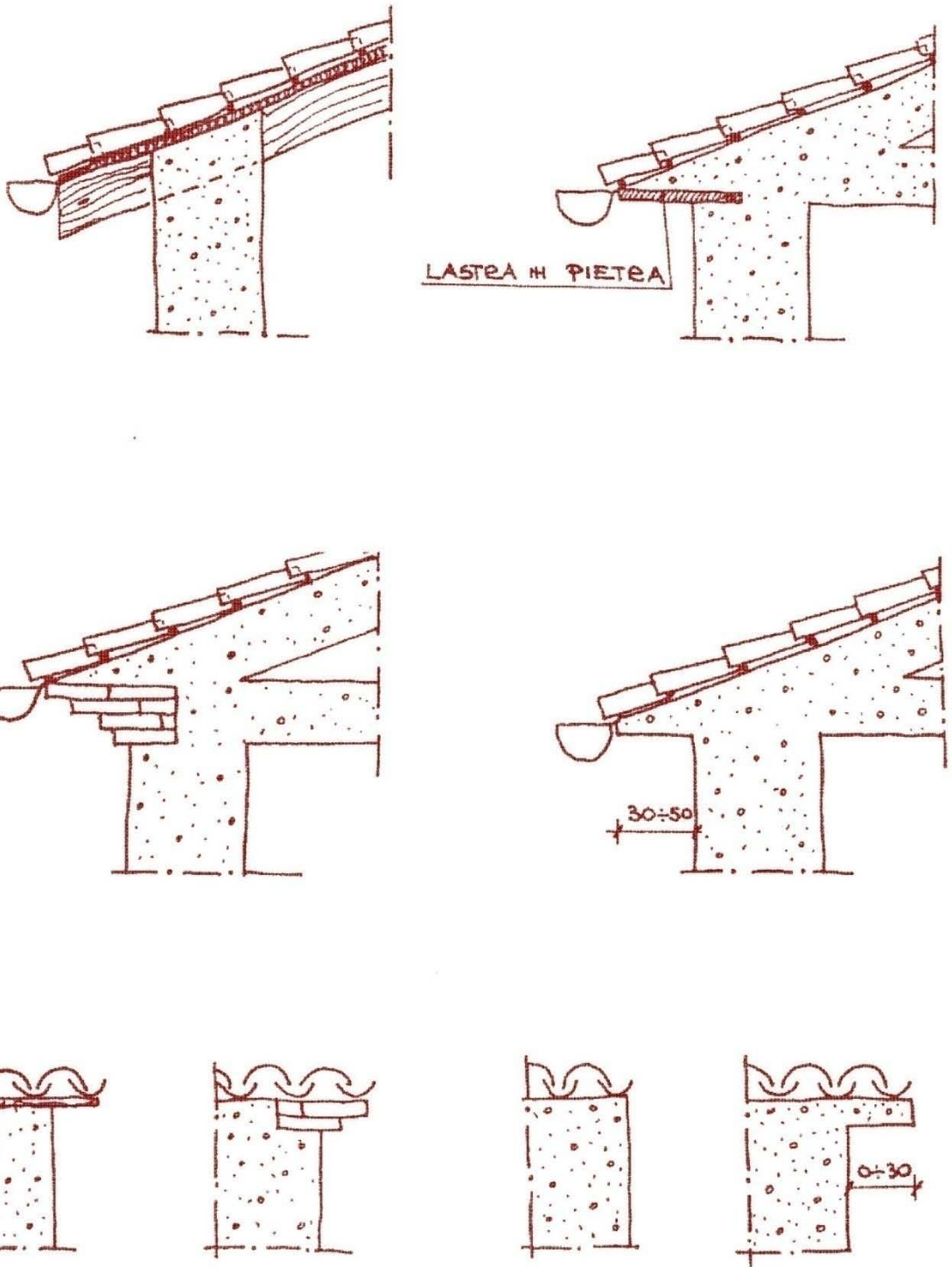
PORTONCINI ESTERNI IN LEGNO



PROSPETTO

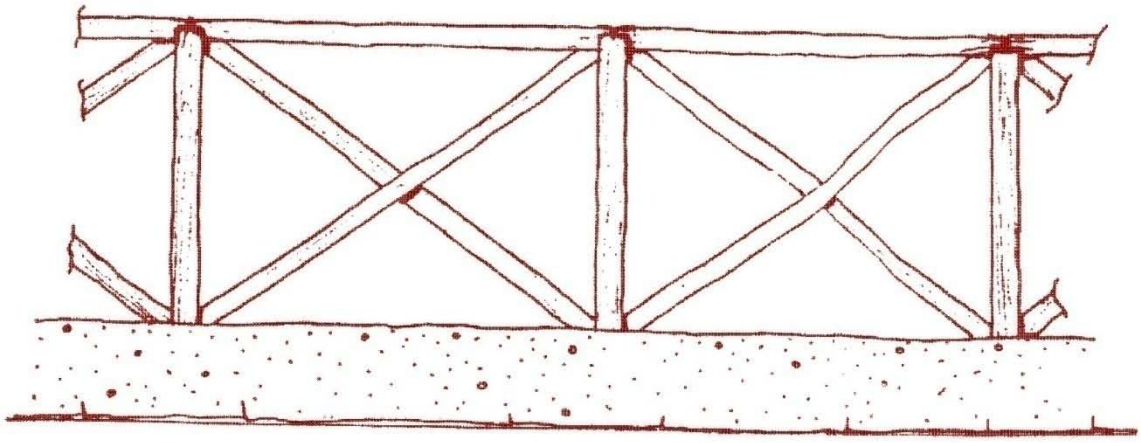


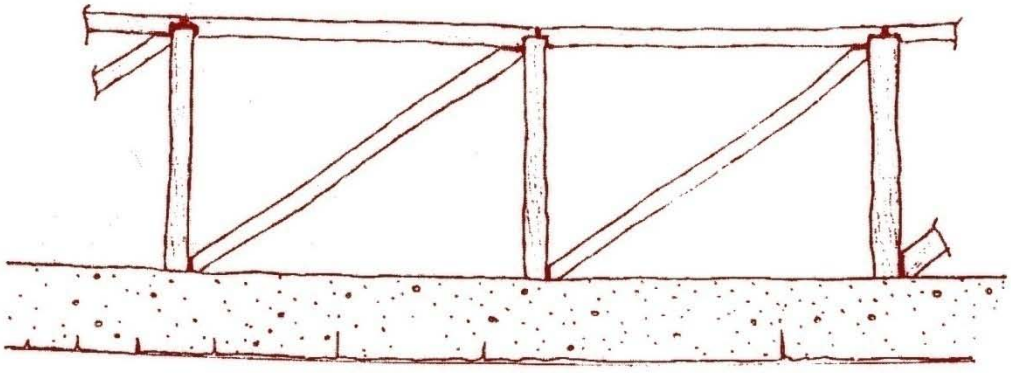




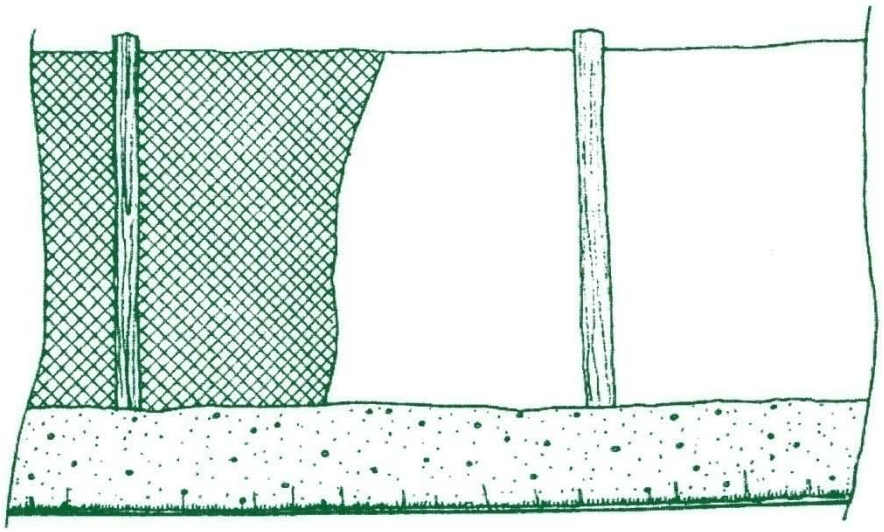
GRONDE E AGGETTI

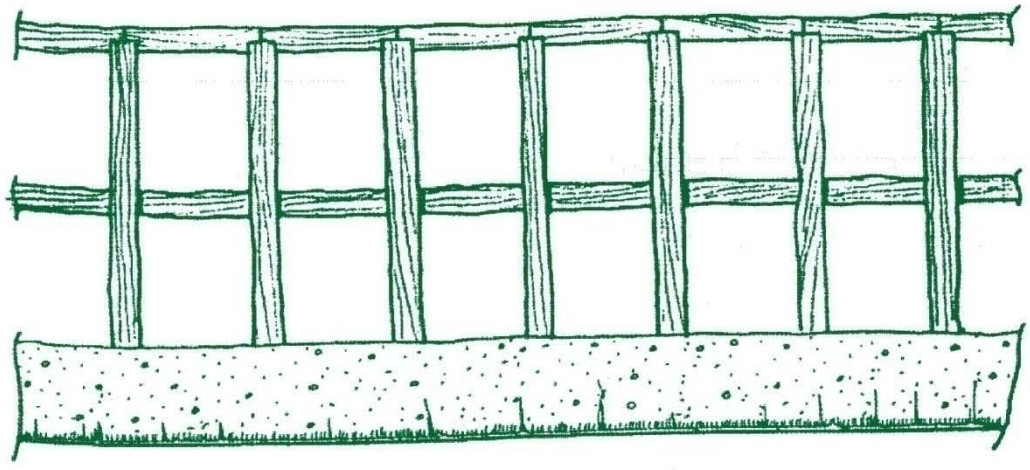
3) Paesaggio urbano – esempi





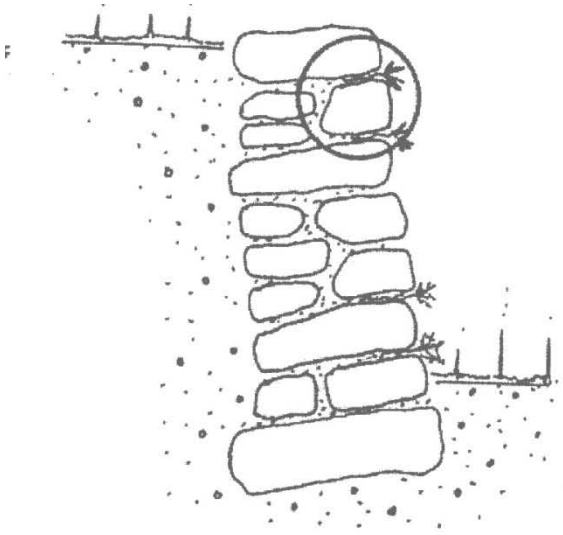
ESEMPI DI RECINZIONE IN LEGNO

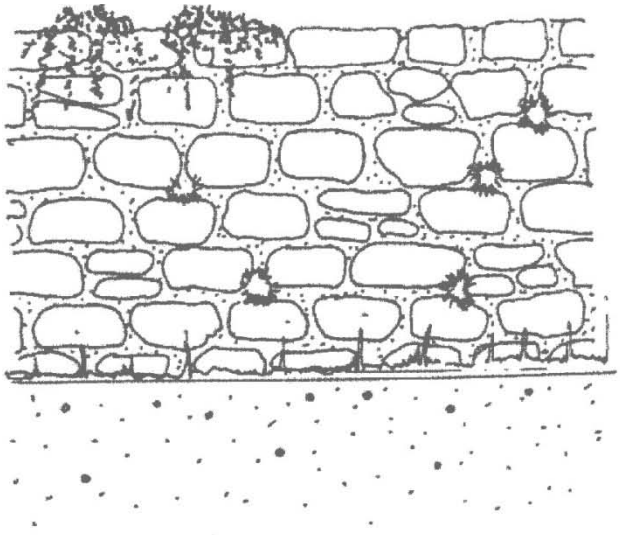


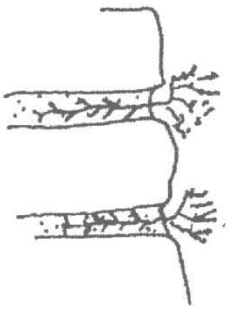


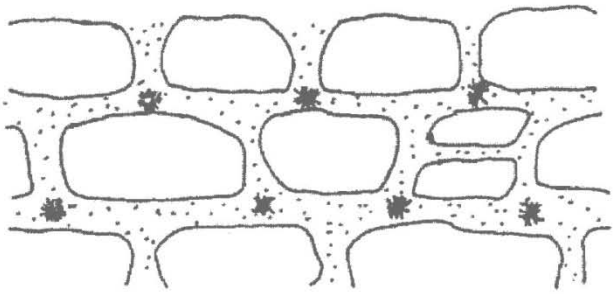
ESEMPI DI RECINZIONE IN LEGNO

SEZIONE **PROSPETTO**



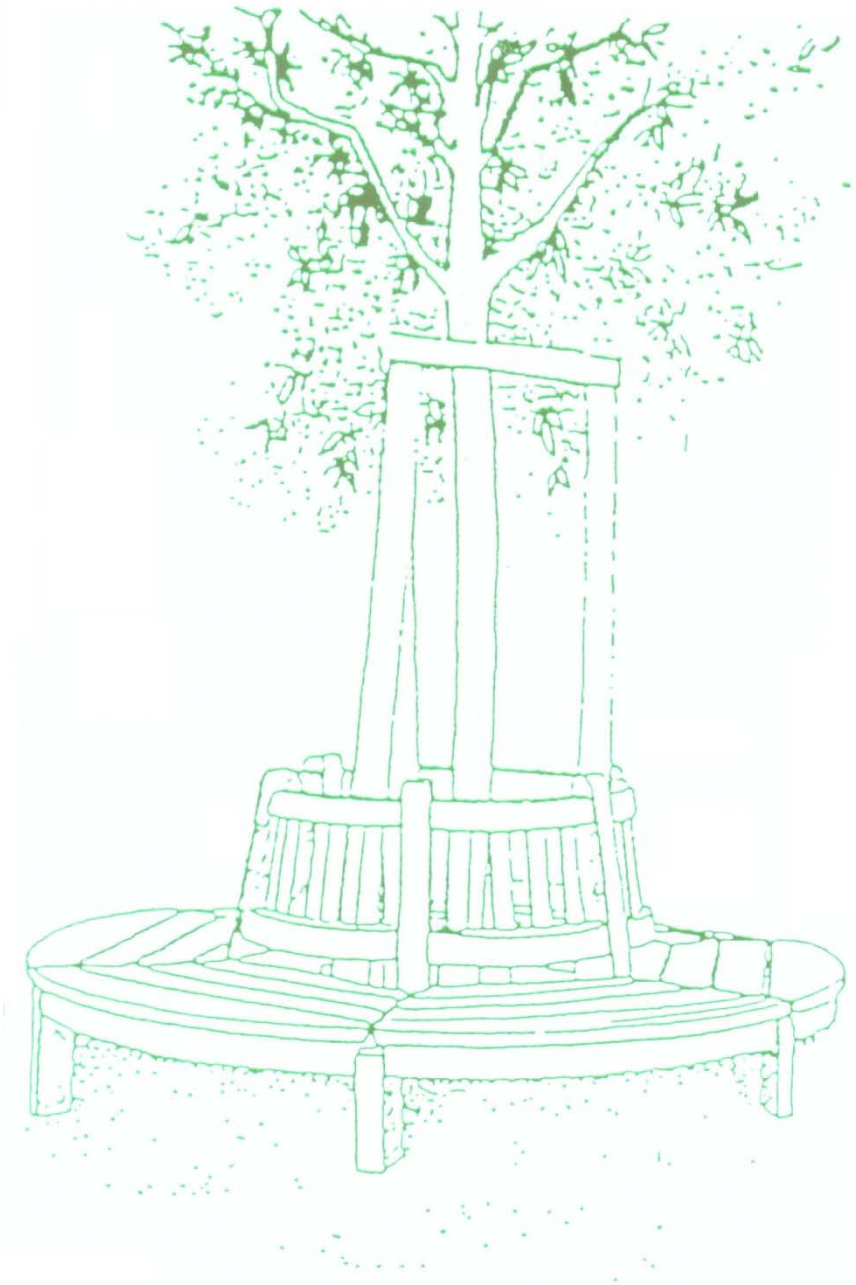






INSERIMENTO PIANTINE **POSIZIONAMENTO PIANTINE**

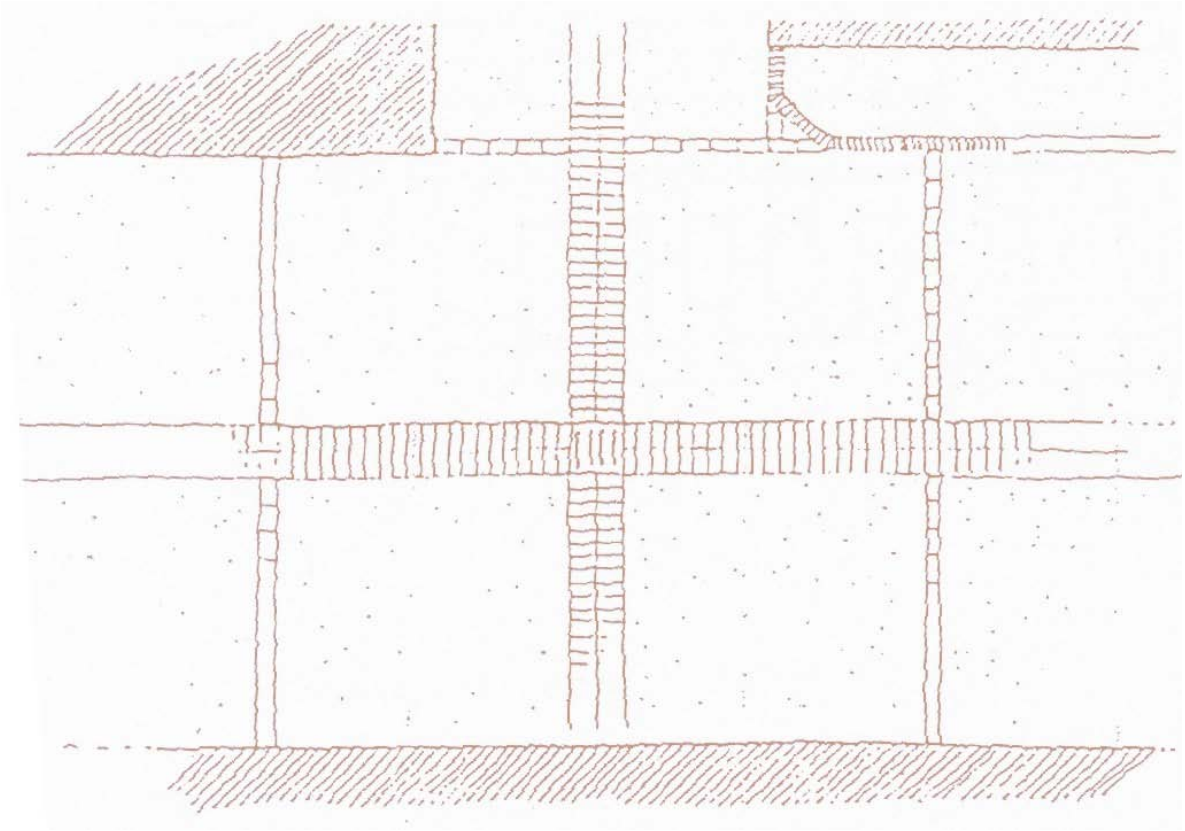
MURETTI IN BASALTO O PIETRA DI FIUME PREDISPOSTI PER L'INSERIMENTO DI PIANTE E FIORI



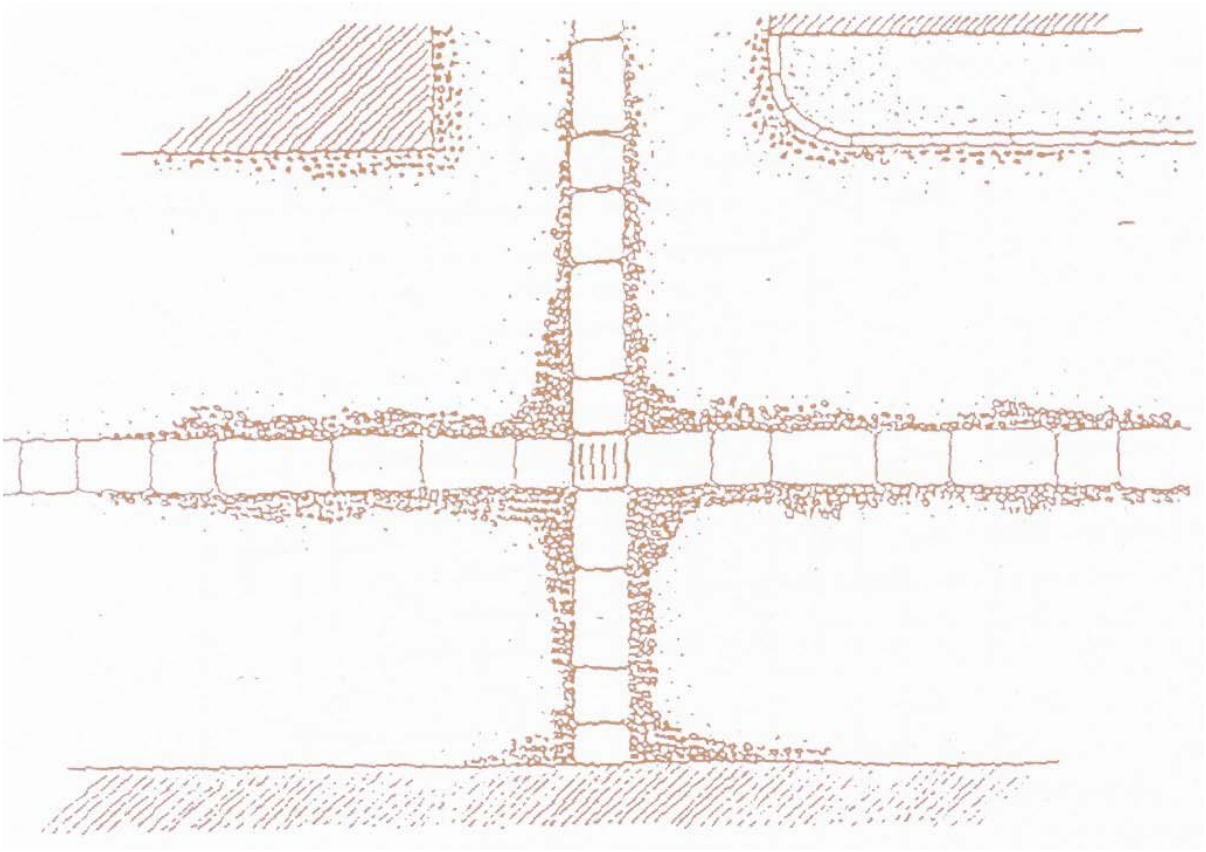
PROTEZIONE DEL TRONCO CON ELEMENTI DI SEDUTA A SEZIONE CIRCOLARE IN LEGNO E ANCORAGGIO DELL'ALBERO CON PALI TUTORI COLLEGATI A FORMA DI TREPPIEDE

PROTEZIONE DEL TRONCO CON ELEMENTI DI SEDUTA IN METALLO, SOLUZIONE SEMPRE PIÙ DIFFUSA NEGLI ATTUALI INTERVENTI DI ARREDO URBANO

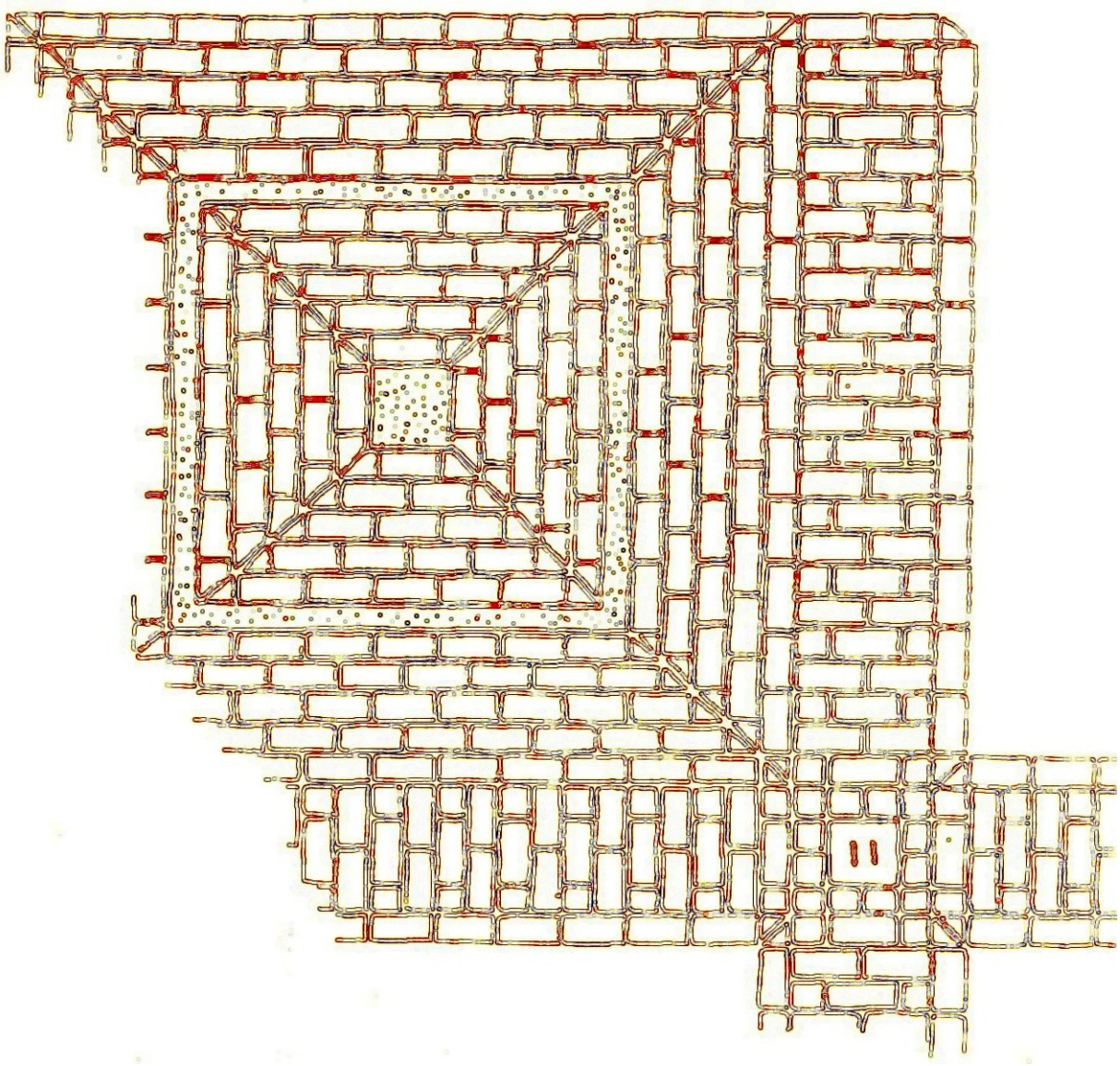
4) Pavimentazioni esterne



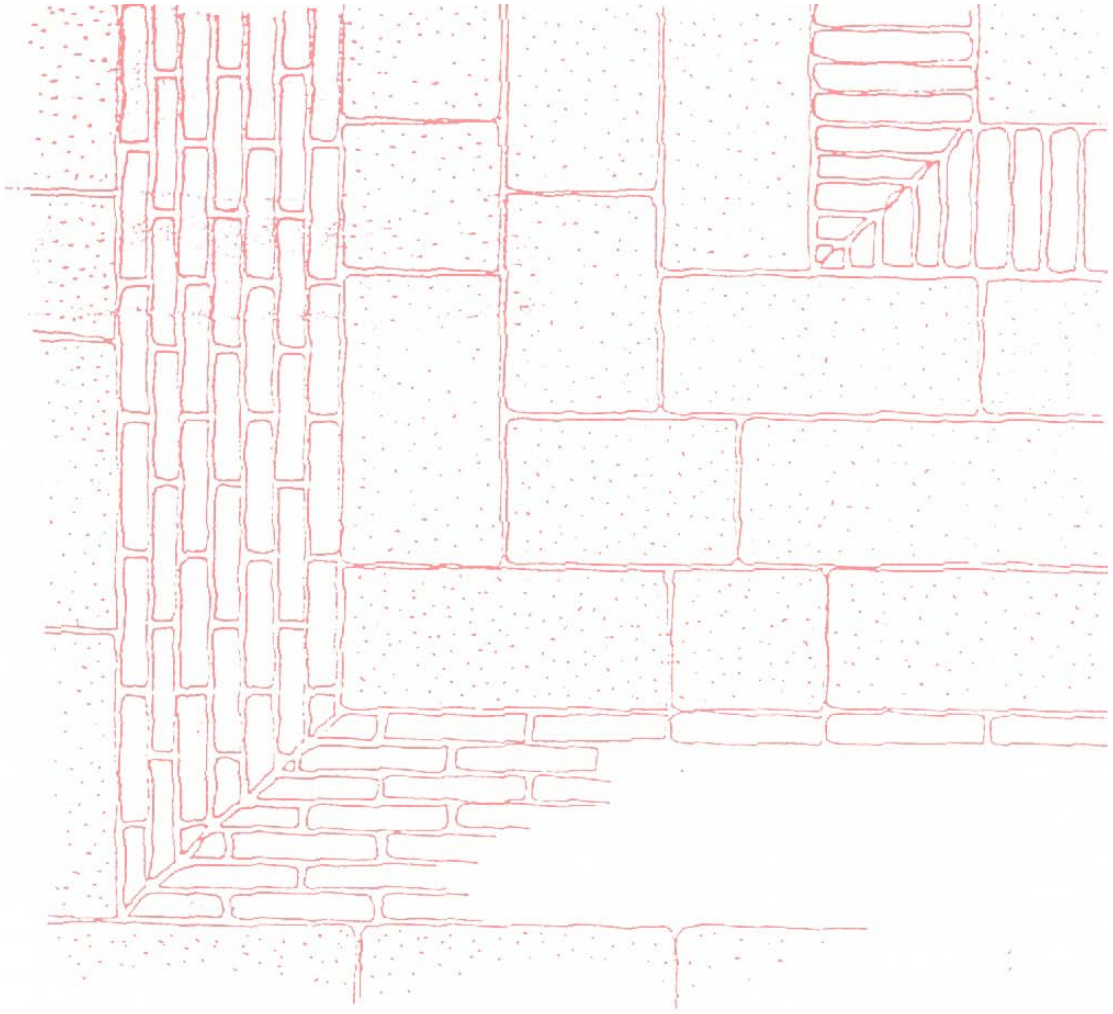
TIPO E MATERIALE PER PAVIMENTAZIONI ESTERNE



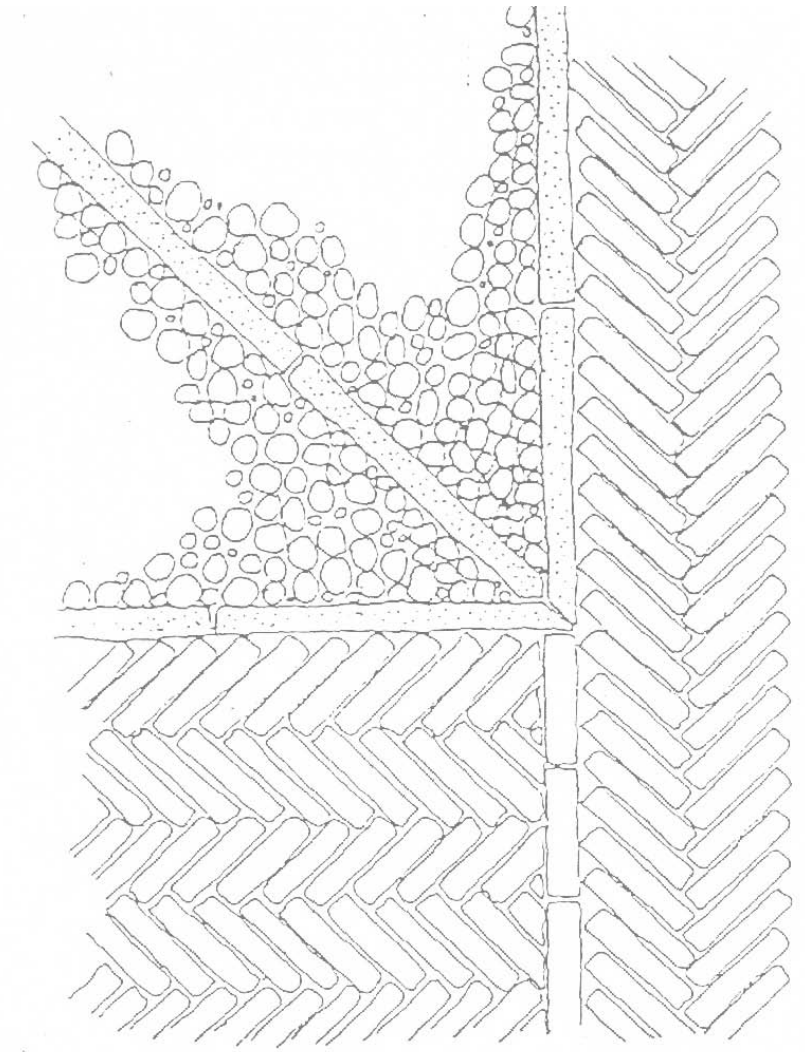
TIPO E MATERIALE PER PAVIMENTAZIONI ESTERNE



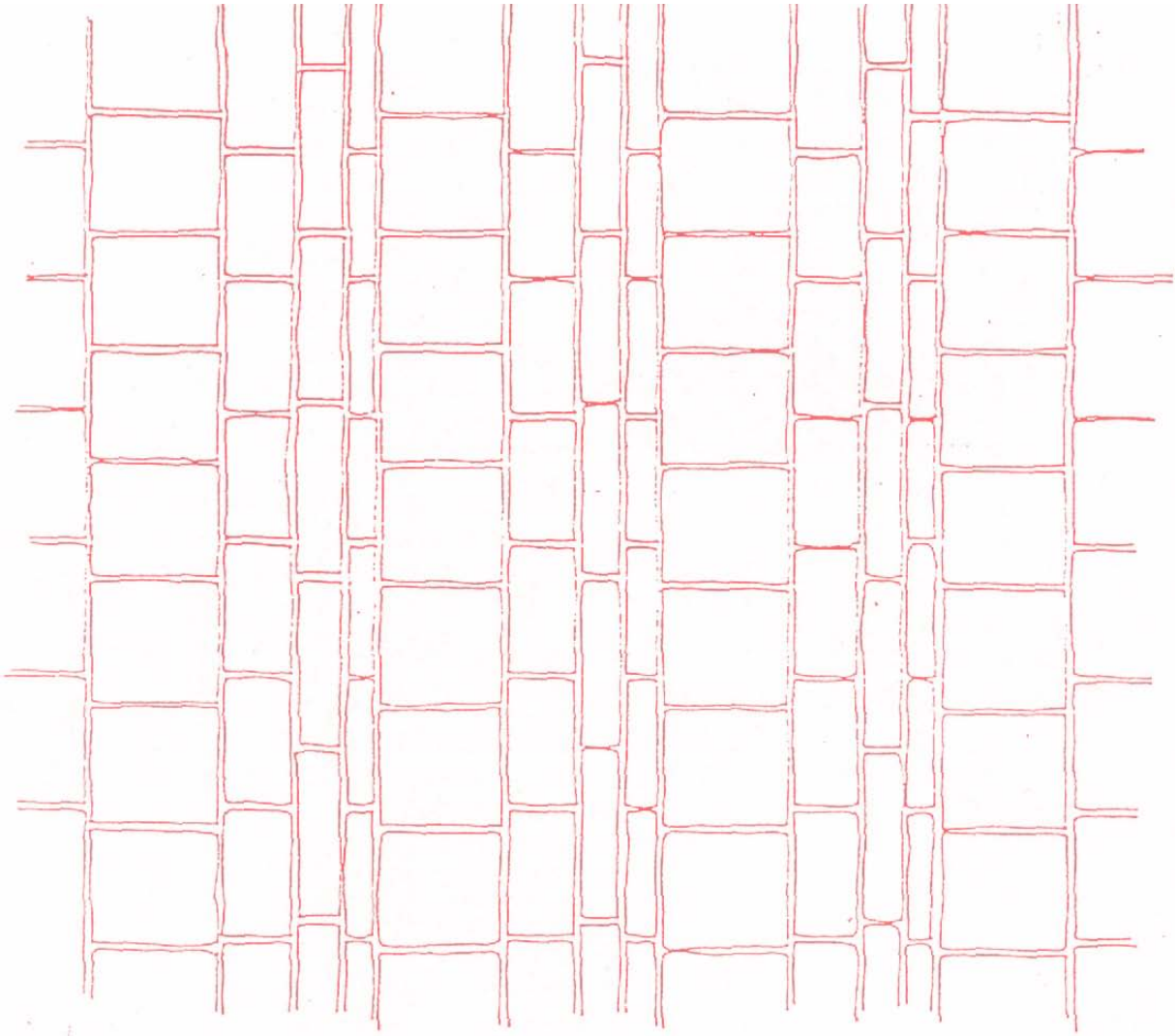
COMPOSIZIONE COTTO



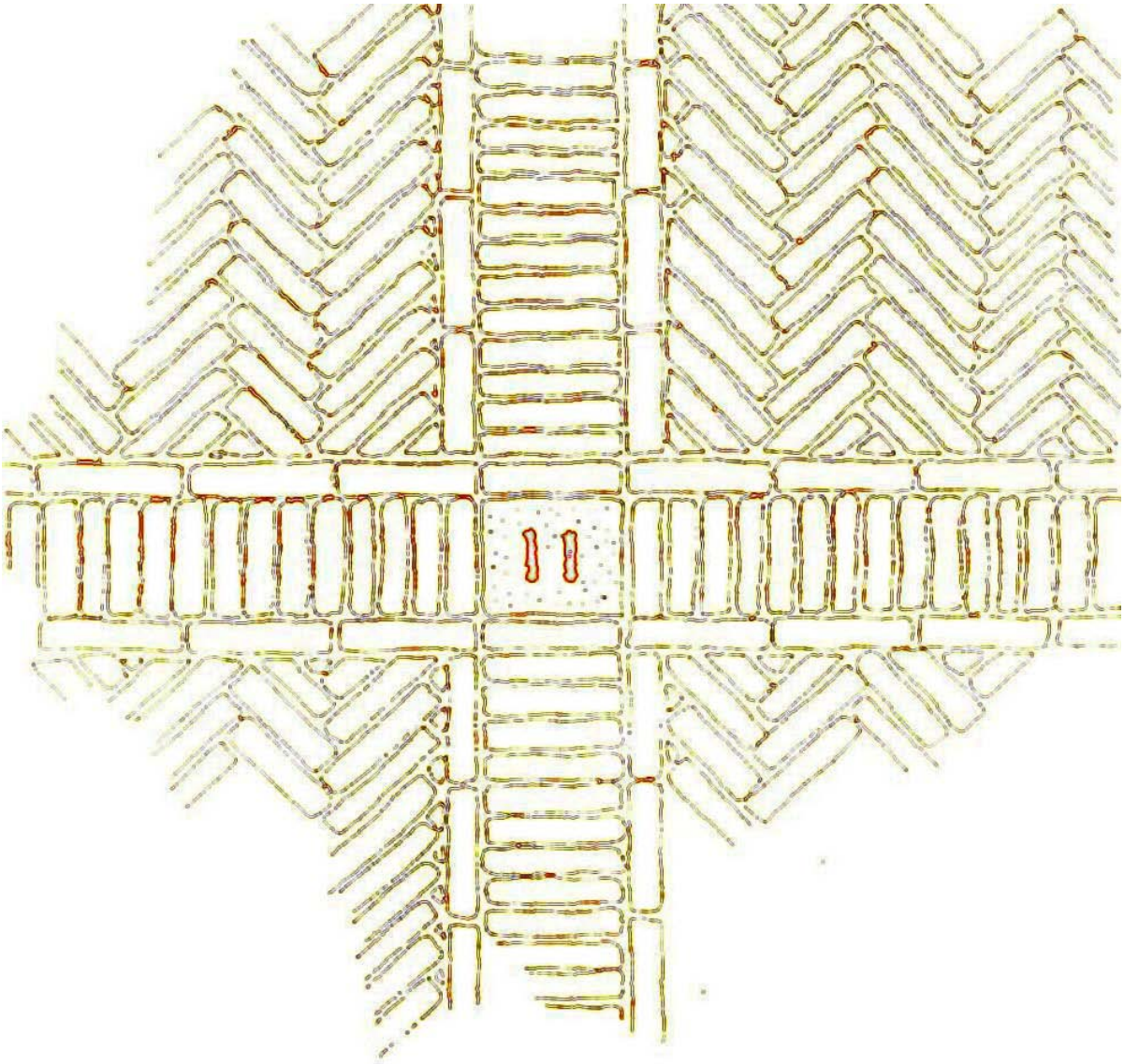
COMPOSIZIONE COTTO - MARMO



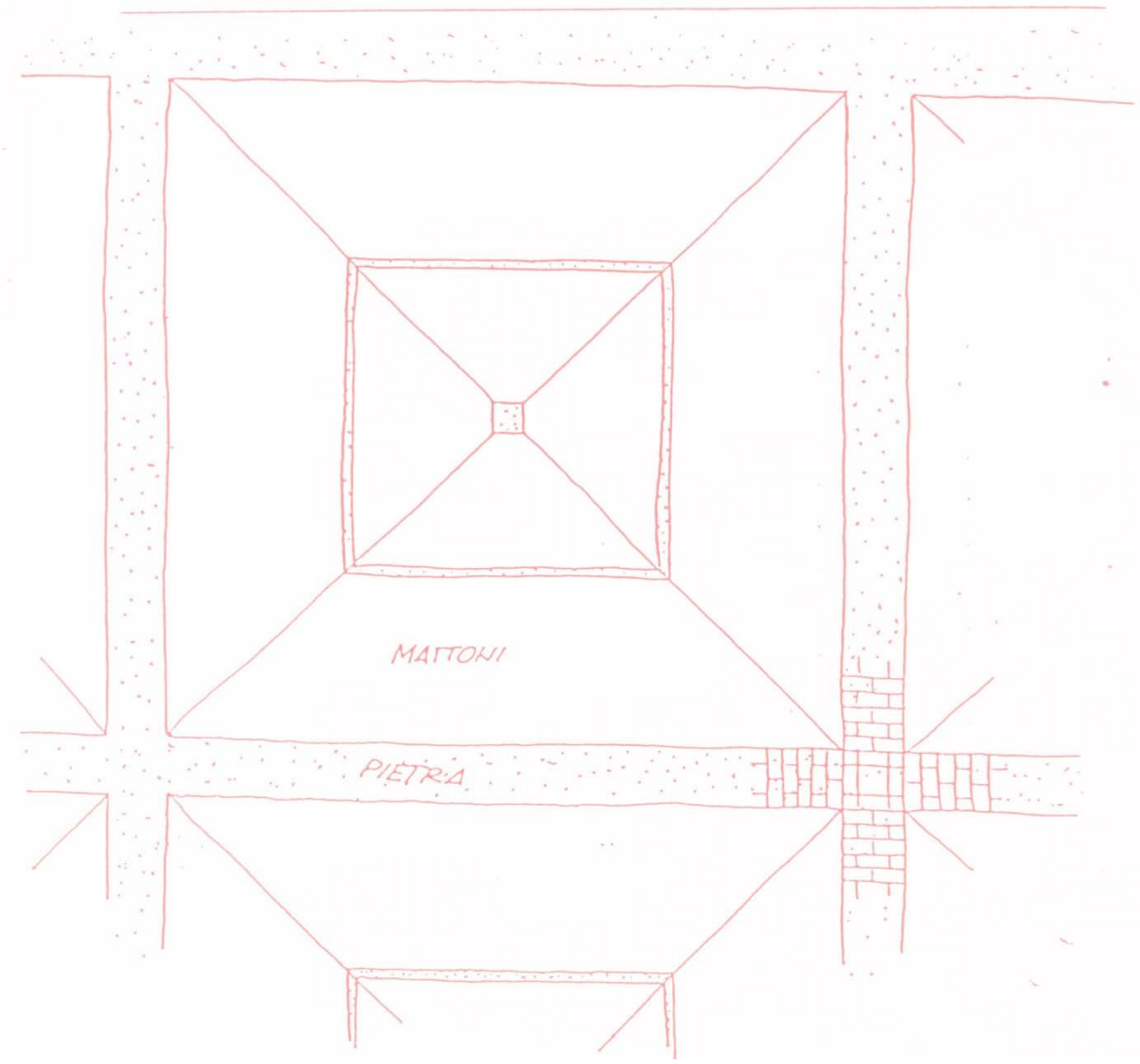
COMPOSIZIONE COTTO · CIOTTOLATO · MARMO

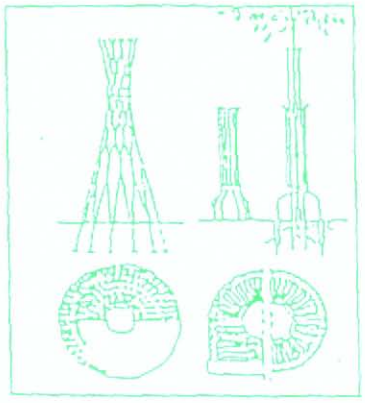


COTTO - COMPOSIZIONE 'ROMANA'



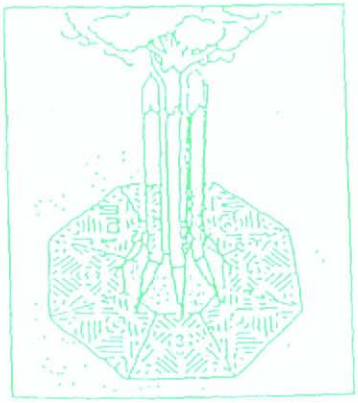
COTTO COMPOSIZIONE


MATTONI
PIETRA



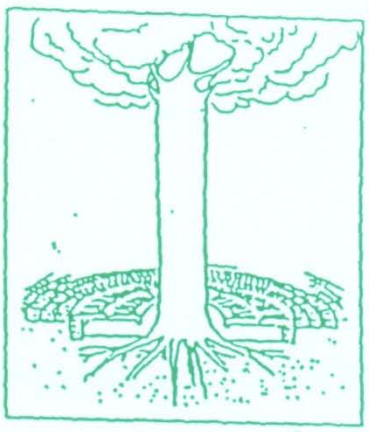
PROTEZIONE DEL FUSTO E DELLE RADICI UTILIZZATA NEL SECOLO SCORSO.

GRIGLIA PROTETTIVA IN CLS GENERALMENTE ADOTTATA PER SUPERFICI ERBOSE



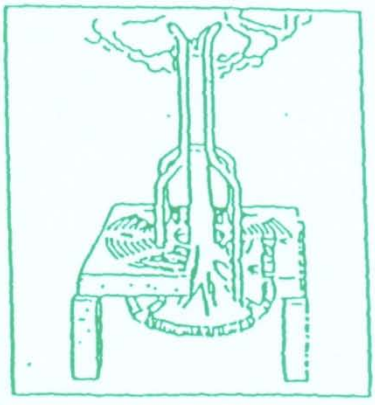
GRIGLIA IN GHISA INTEGRATA DAL SISTEMA DI PROTEZIONE DEL FUSTO IN ACCIAIO

GRIGLIA IN GHISA A MODELLO CONCENTRICO COMPONIBILE CON COPERCHIO IN ALLUMINIO COLLEGATO CON UN TUBO POROSO PER IL PASSAGGIO DELL'ACQUA E DEGLI ELEMENTI NUTRITIVI.



GRIGLIA IN GHISA E GABBIA IN CEMENTO PER LA PROTEZIONE DELLE RADICI CONTRO L'ECCESSIVA COMPATTAZIONE DEL TERRENO.

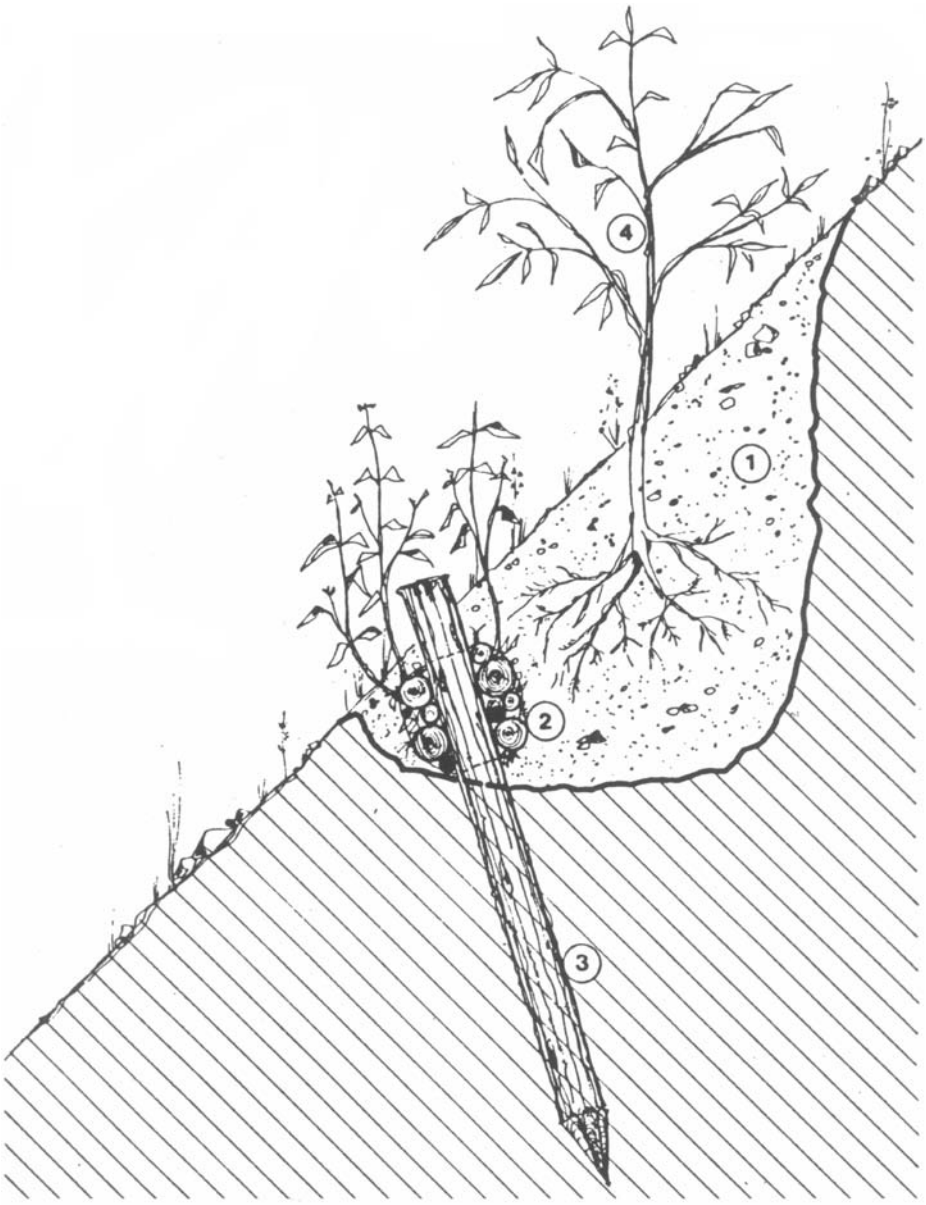
PROTEZIONE DEL TRONCO CON GRIGLIA IN GHISA E SISTEMA DI IRRIGAZIONE E DRENAGGIO CON TUBO POROSO.



5) Metodi di consolidamento dei pendii

FASCINATA

(con messa a dimora di piantine radicate)

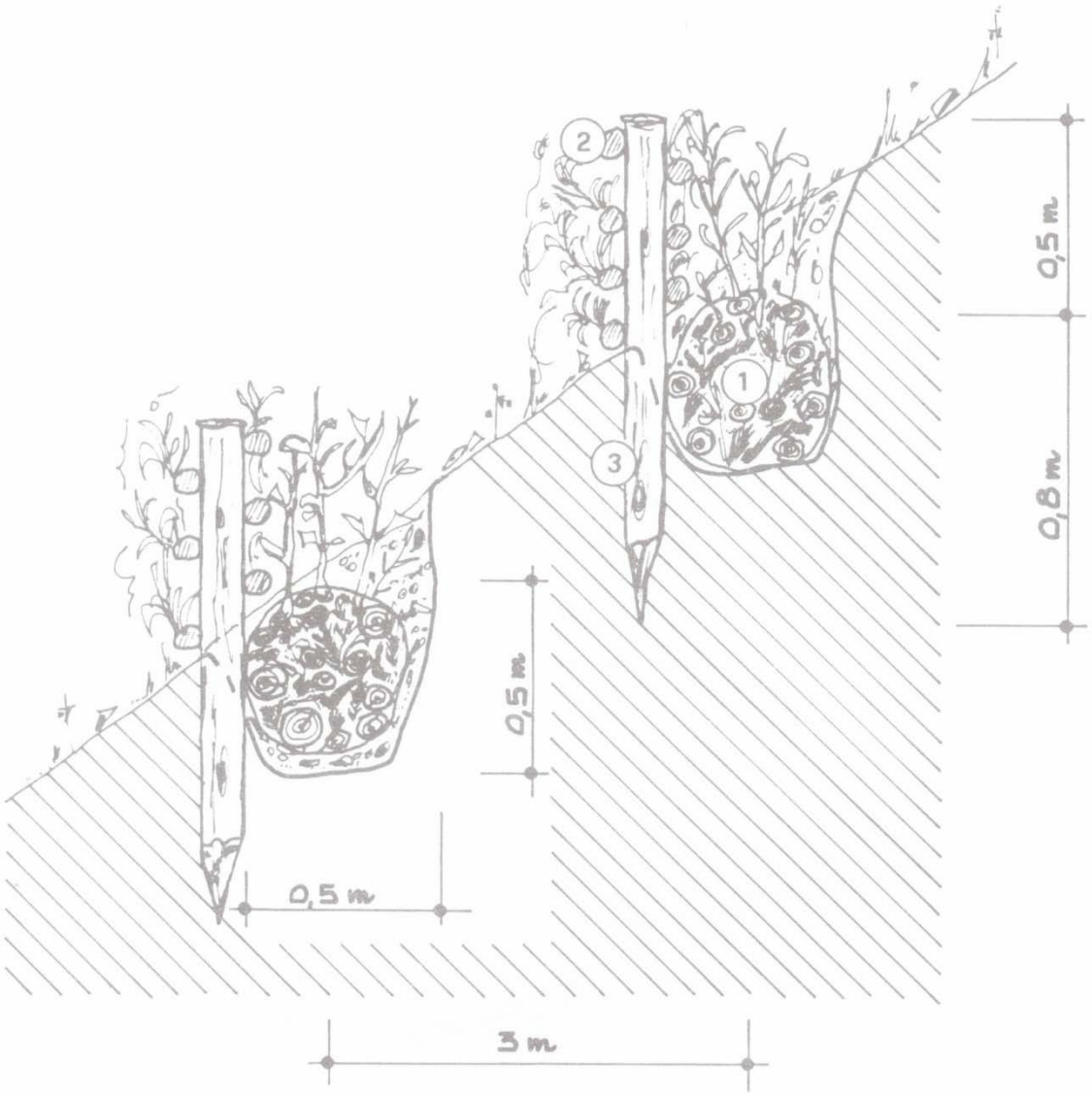


LEGENDA:

1. Fosso profondo 50 cm. e largo altrettanto (riempimento con miscuglio di terreno vegetale e di terreno di scavo).
2. Fascine vive con almeno 5 rami di diametro > 1 cm.
3. Paletti di legno posti ogni 80-100 cm. e di lunghezza > 60 cm.
4. Piantine radicate (densità: 1-2 ogni metro).

FASCINATA

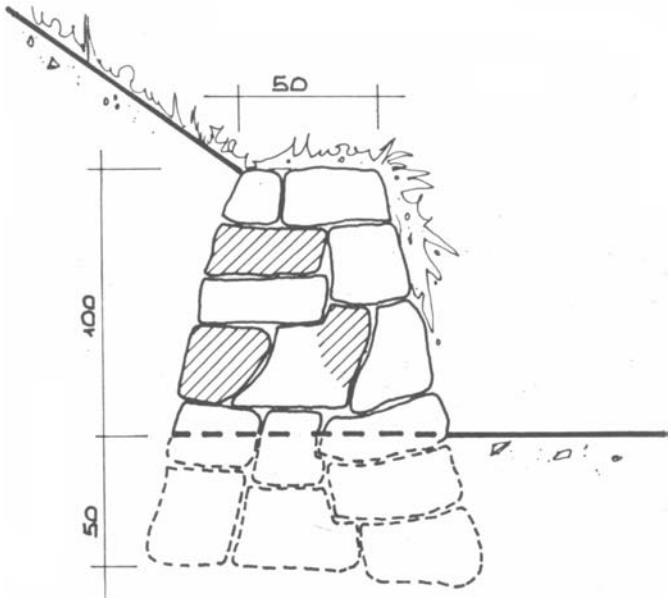
(con viminata)

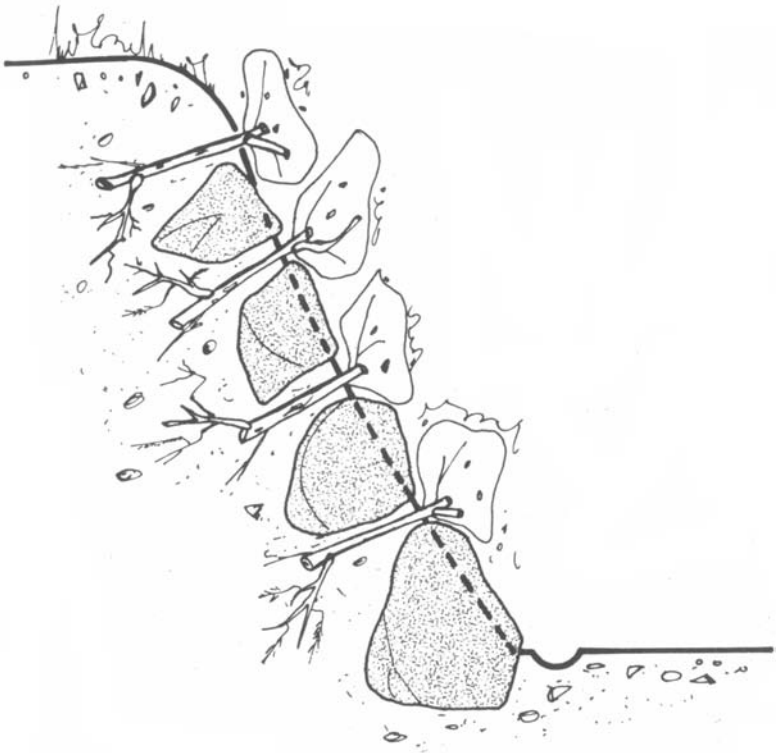


LEGENDA:

1. Fascine con almeno 5 rami di diametro > 1 cm.
2. Verghe di salice di diametro: 2-3 cm.
3. Paletti di legno di diametro: 5-10 cm.

MURO DI SOSTEGNO IN PIETRAME
(a secco)





Gradinata con talee (dopo 4 anni)

Gradinata con talee (dopo 5 anni)

Gradinata con talee (fase di realizzazione)

Gradonata con talee (dopo 1 anno)

Gradonata con talee (fase di realizzazione)

Gradonata con talee (a 3 anni dall'intervento)

Gradonata con talee

Palificata in legname
con messa a dimora
di piantine
(fase di realizzazione)

(iii)

Palificata in legname
con messa a dimora
di piantine
(dopo 5 mesi)

Palificata in legname
con messa a dimora
di piantine
(dopo 2 anni)

Palizzata in legname ed inerbimento con coltre protettiva di paglia e bitume (dopo 8 anni)

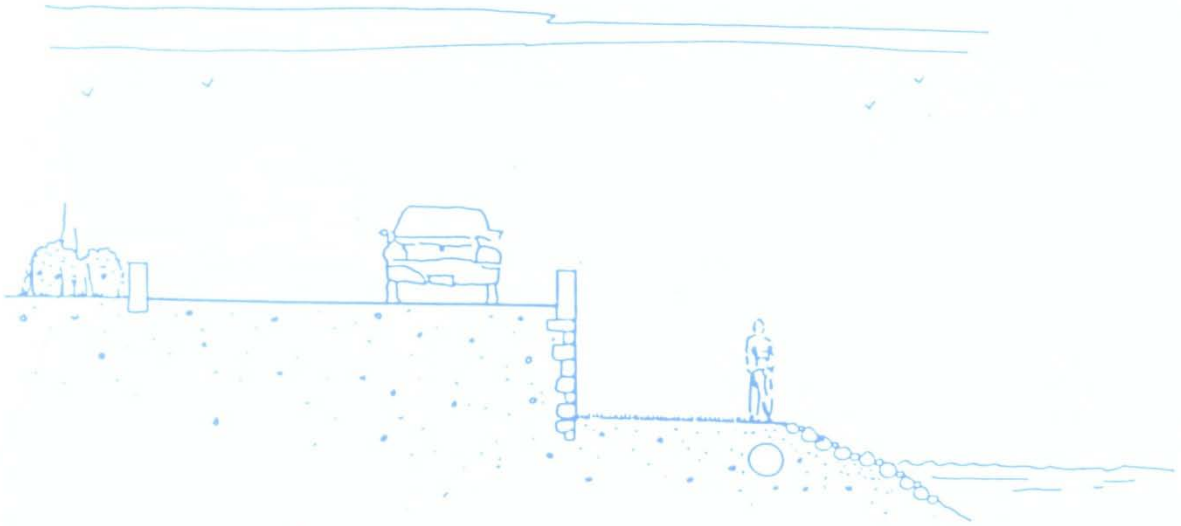
Palizzata in legname ed inerbimento con coltre protettiva di paglia e bitume (fase di realizzazione)

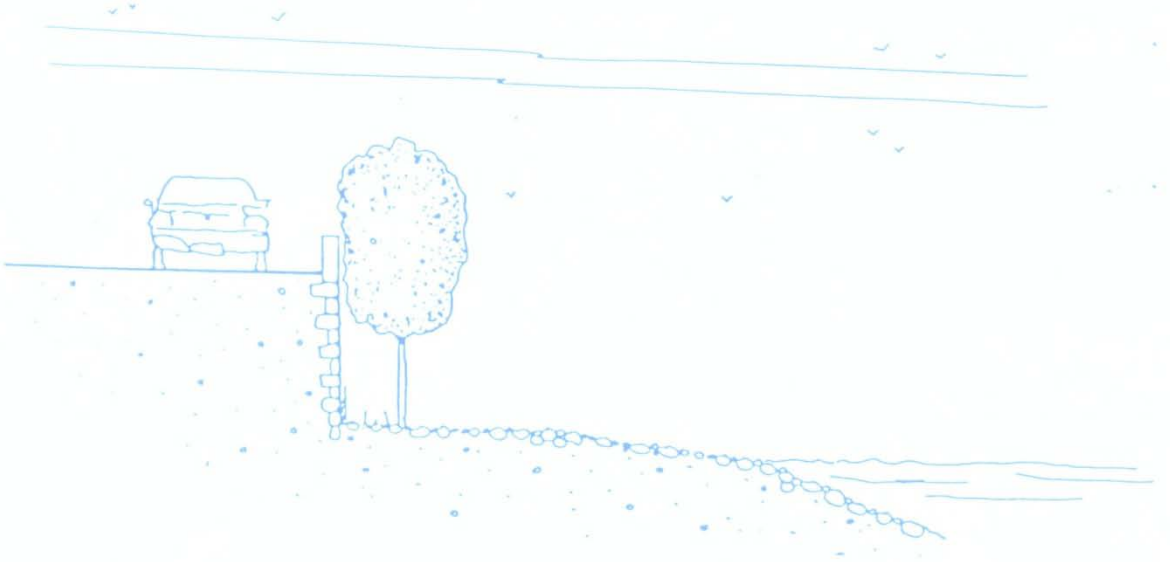
Palizzata in legname ed inerbimento con coltre protettiva di paglia e bitume (fase di realizzazione)

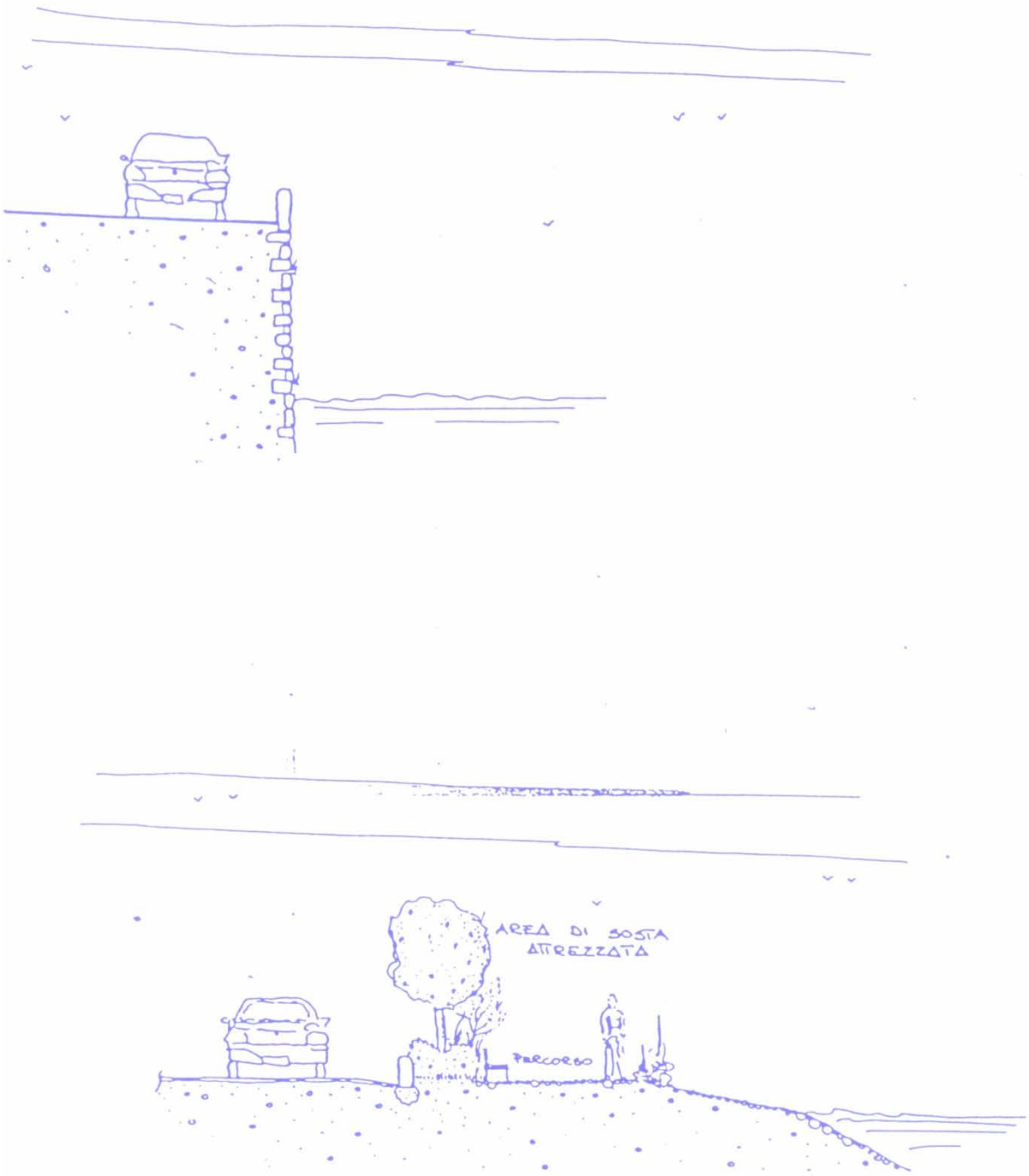
Muro di sostegno con armatura metallica

(iv)

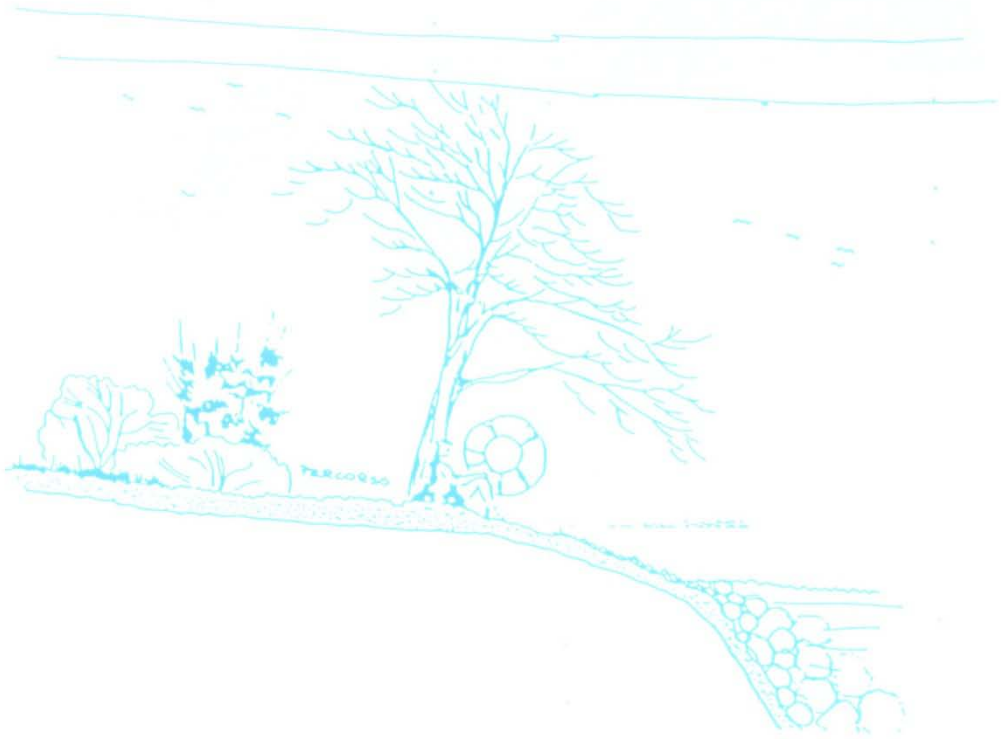
6) Sistemazione ed arredo degli spazi lungo la costa del Lago - Esempi

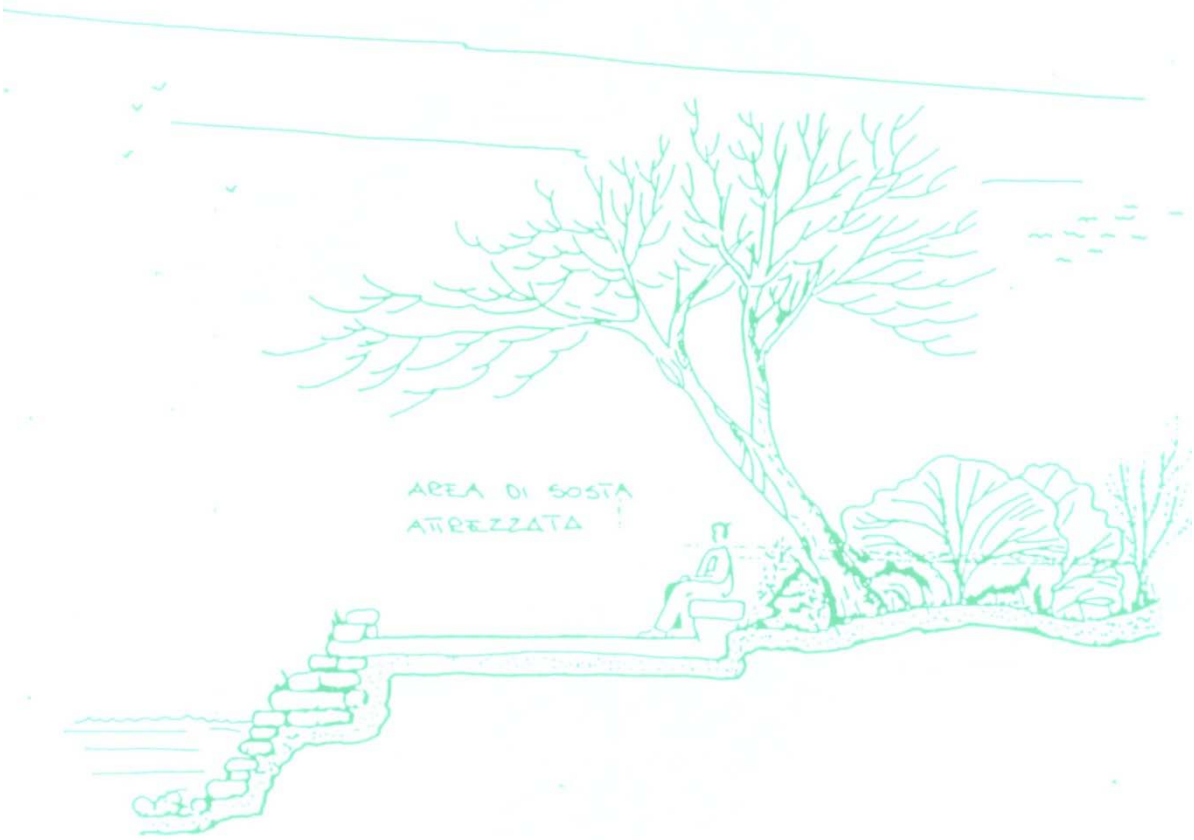




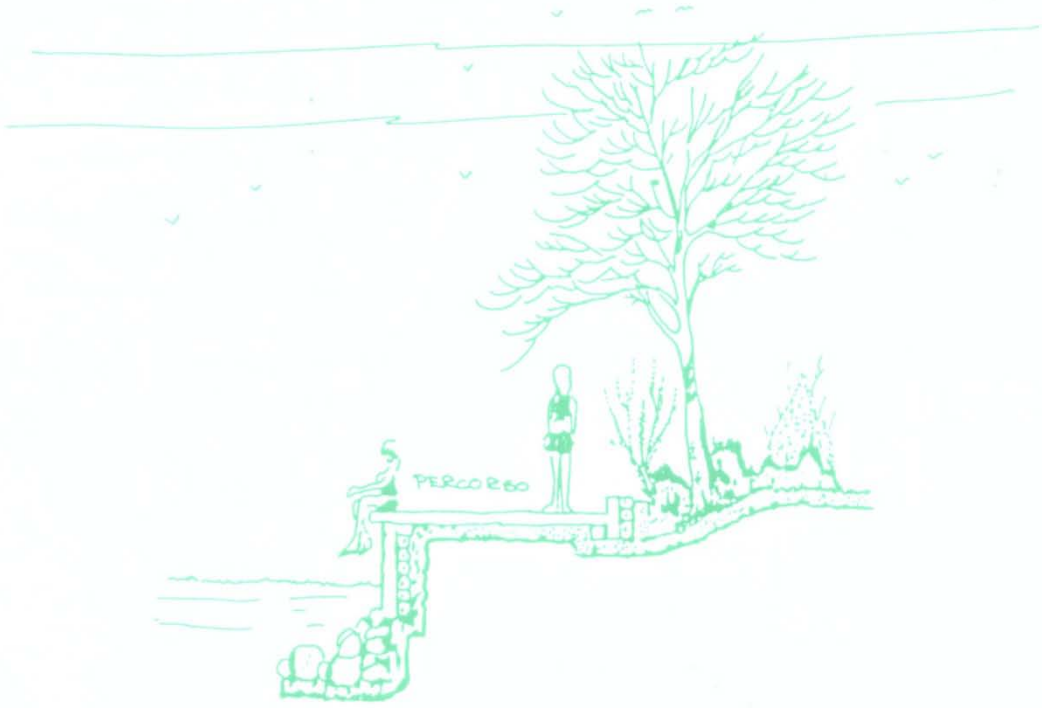

AREA DI SOSTA
ATTREZZATA
PERCORSO

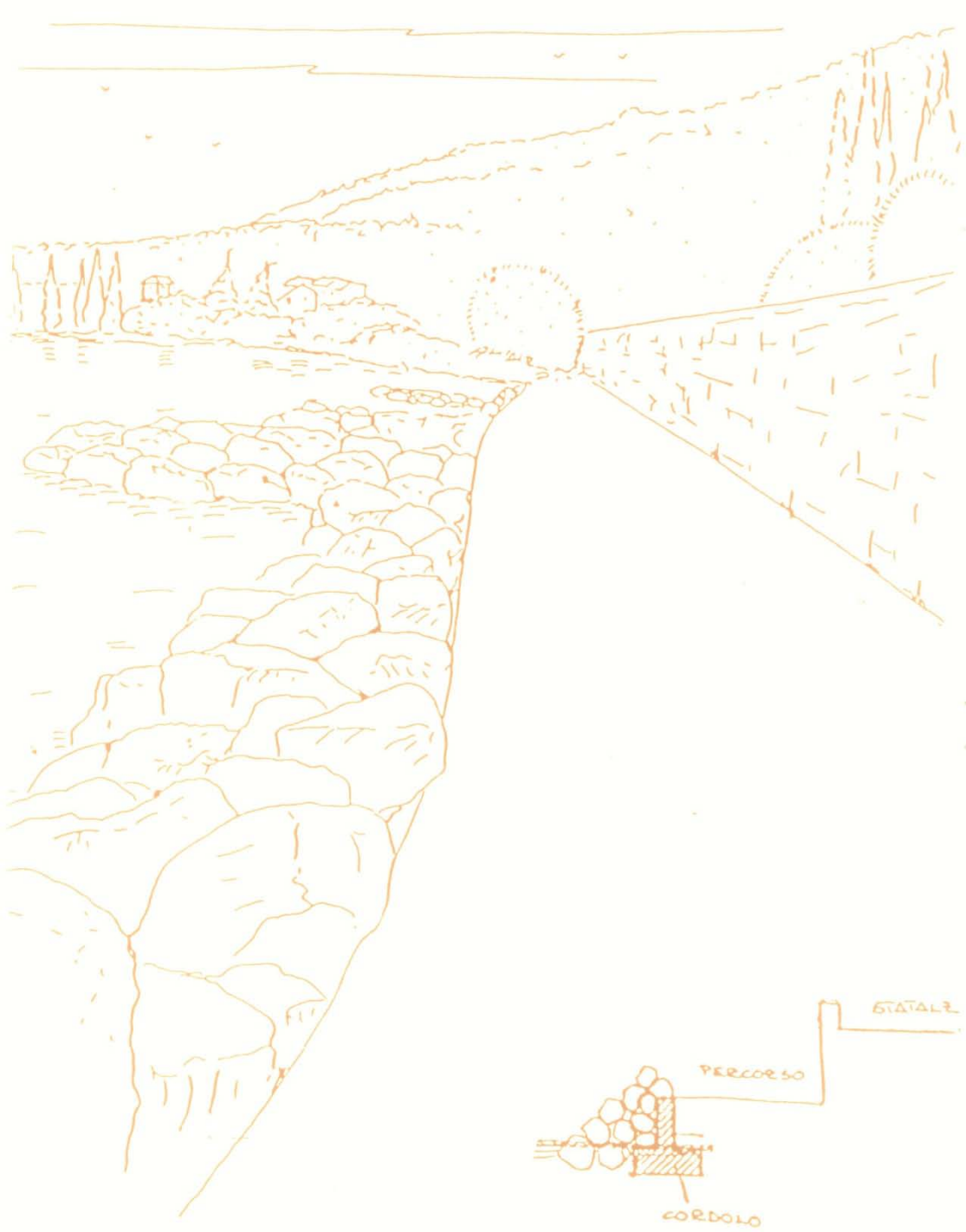
PERCORSO

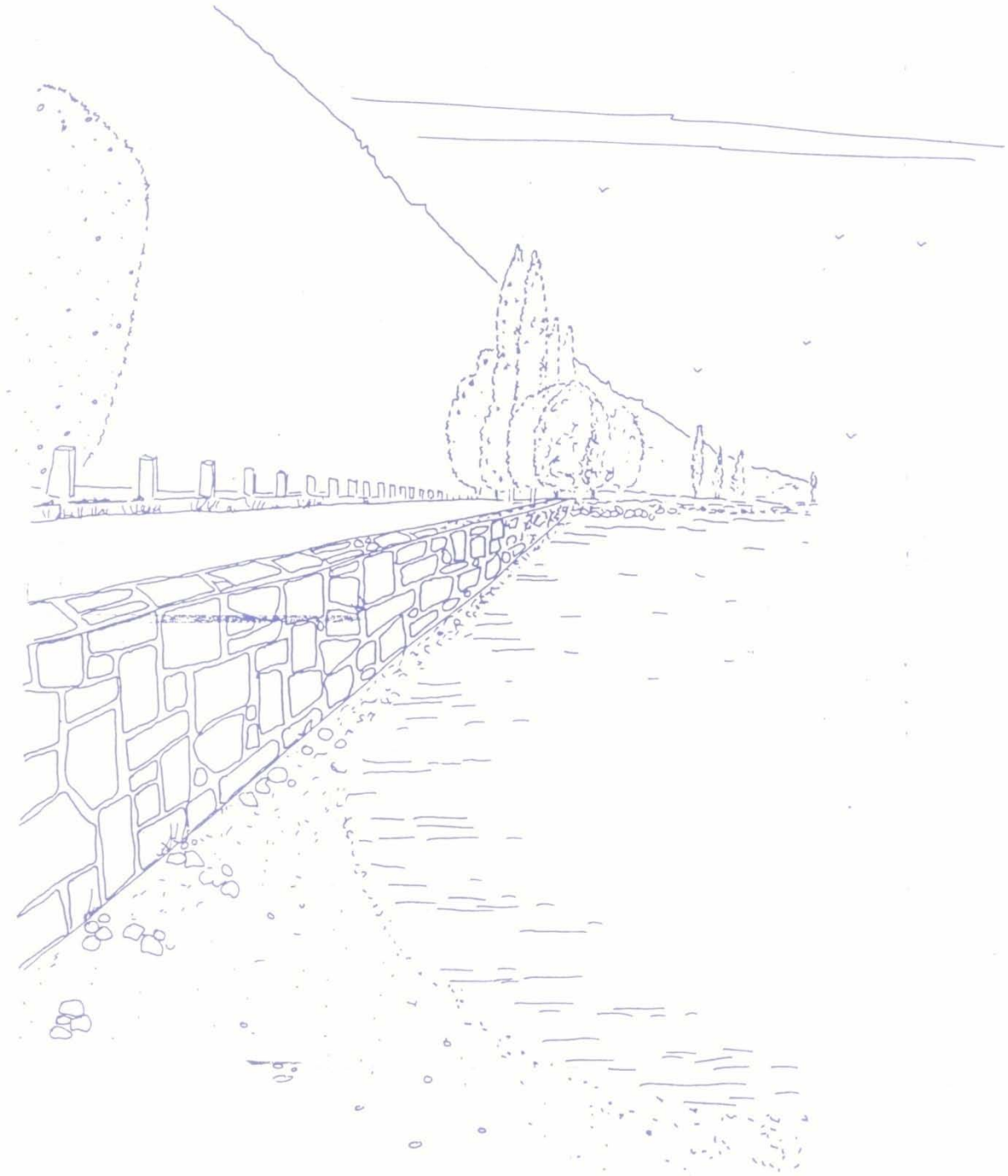

PERCORSO

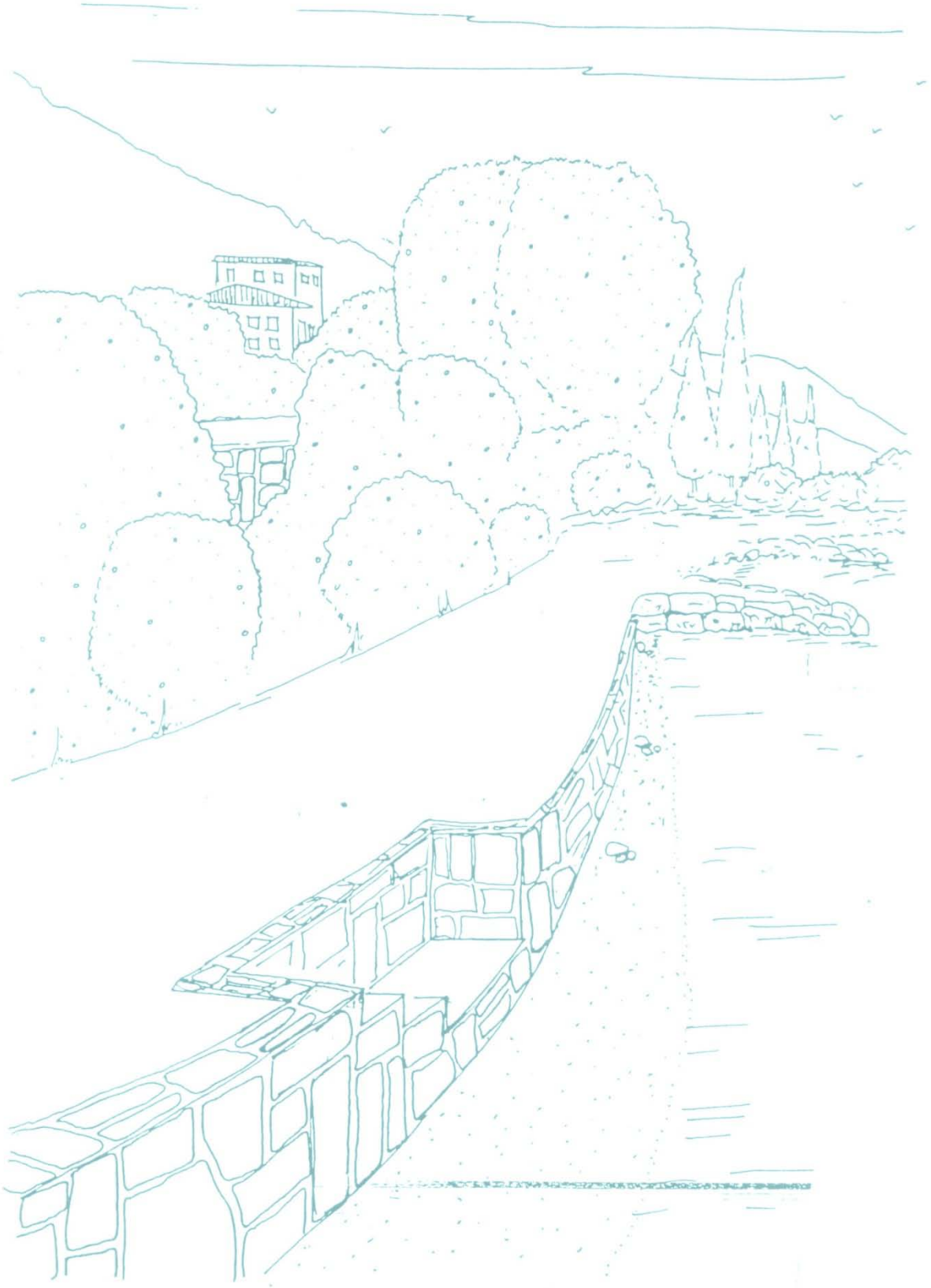

AREA DI SOSTA
ATTREZZATA

PERCORSO

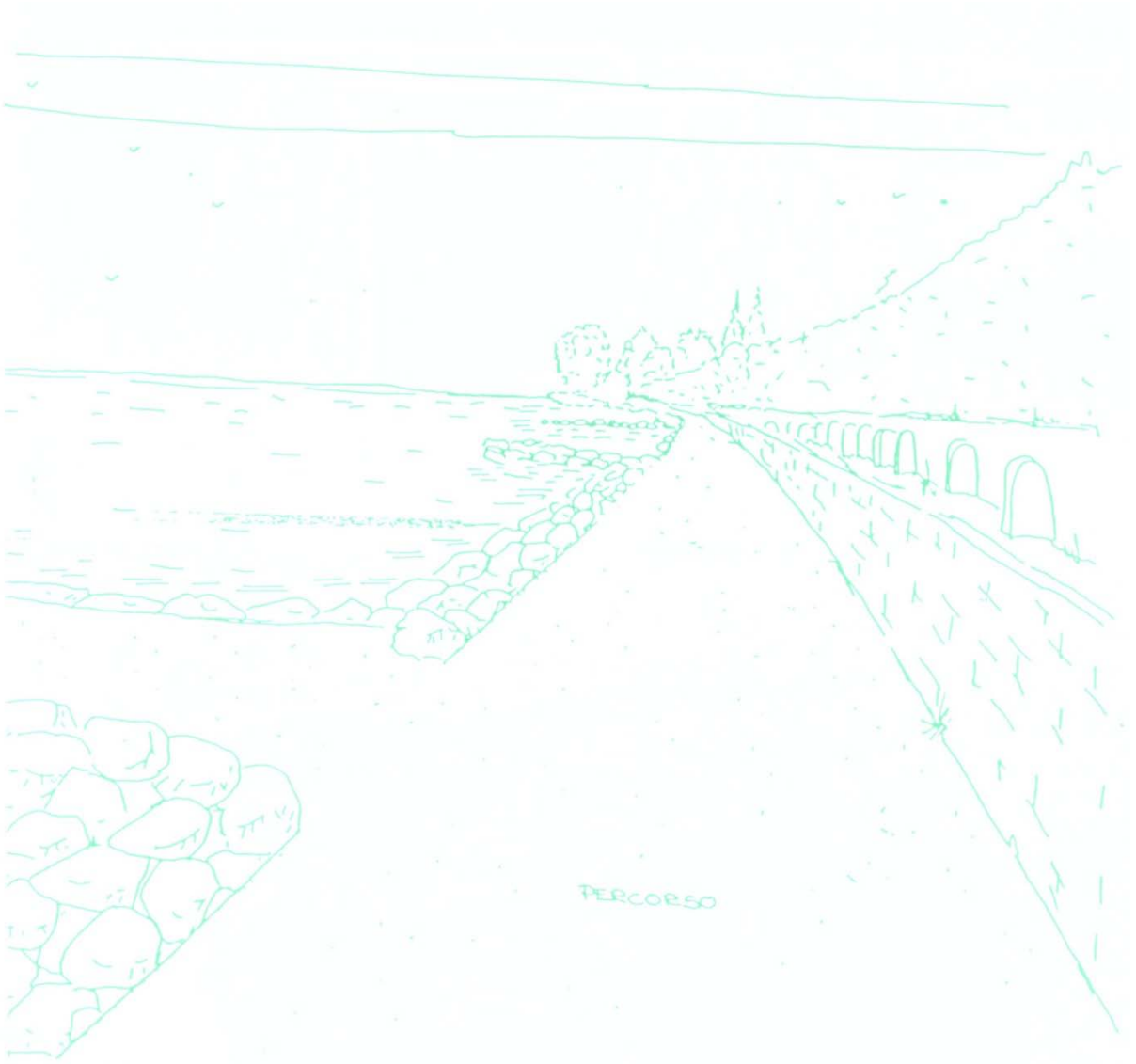

PERCORSO

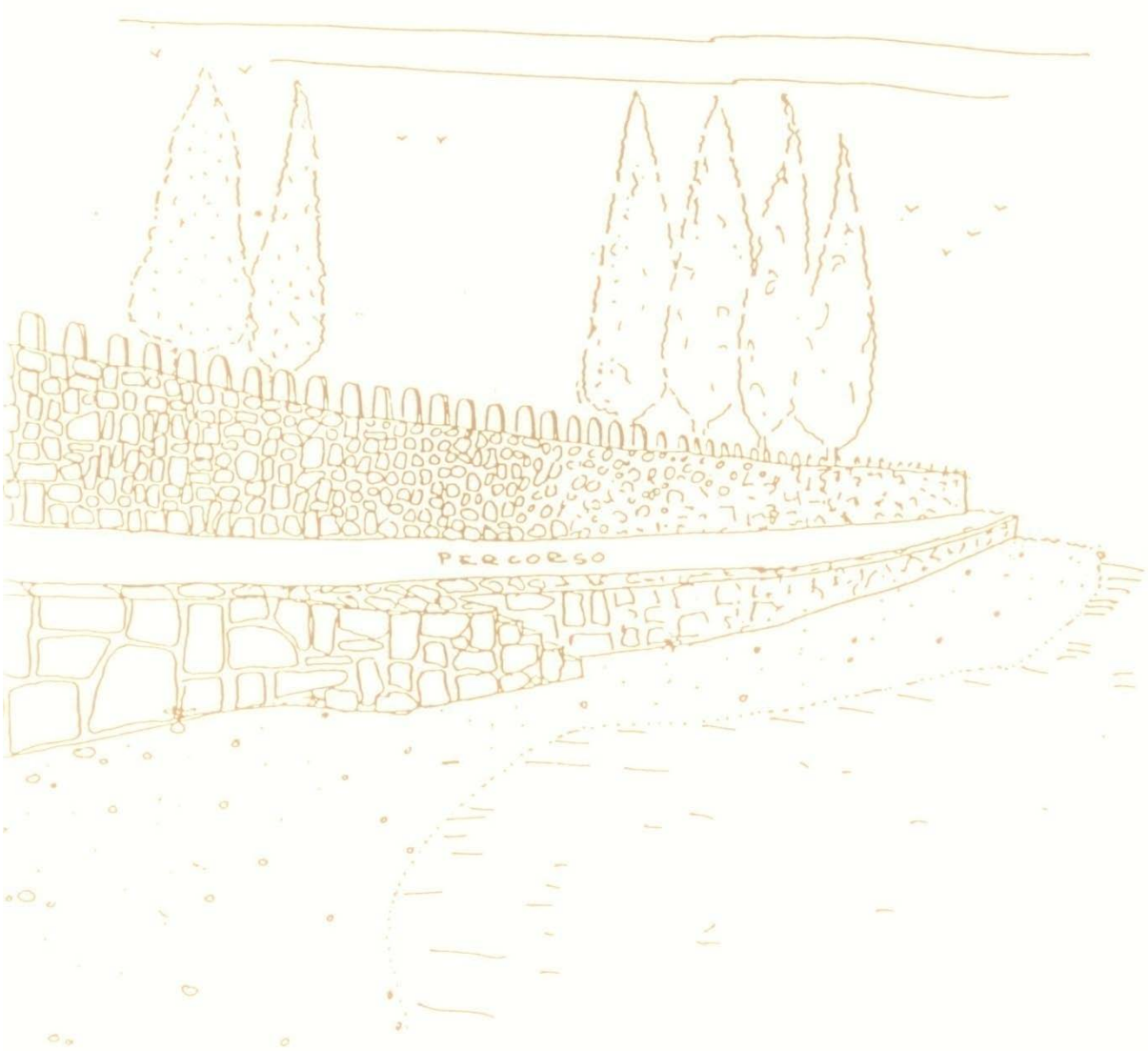

STATALE
PERCORSO
CORDOLO





LIMITE PENNELLO
ATTUALE


PERCORSO


PERCORSO

ZONE “A”

ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI [11]
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 capoluogoe 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.

[11] Modificato con la variante 2 BIS

Tabella indici stereometrici

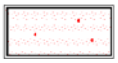
ZONA "A CENTRO STORICO CORTI RURALI		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	Valgono gli indici stereometrici di cui al P.R.G. approvato con Delibera di G.R.V. n° 5062 del 25 Settembre 1984
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	(vedi norme di zona)
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	mq./mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	
Cavedi	--	
Cortili chiusi	--	

Tabella indici stereometrici

ZONE “C1”

ZONA "C1" – RESIDENZIALE ATTUALE

1. Trattasi di zona occupata totalmente o parzialmente da edilizia esistente, sita al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e/o a schiera e/o binati.
3. L'intervento diretto, è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria di cui alle lettere a)- c) – d) – e)- f). Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
4. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione sarà attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio di Edilizia Pubblica in istruttoria su richiesta del Responsabile del procedimento.
5. La distanza dalle strade viene fissata in ml. 5,00, con facoltà del Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti esistenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6. Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'articolo 22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi.
7. Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2 Aprile 1968, n° 1444.
8. Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1 (residenziale attuale), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. che avessero saturato la potenzialità edificatoria del lotto, è ammesso un ampliamento "una tantum" del volume esistente nella misura di 30 mc. per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In caso di edificio plurifamiliare con non più di quattro abitazioni è possibili cumulare l'ampliamento previsto per singola unità immobiliare residenziale anche a favore di una o le altre delle quattro esistenti; la stessa volumetria potrà essere utilizzata per ampliamento dei vani comuni quali ascensori,

vani scala condominiali, atri e centrali termiche, anche per fabbricati con un numero di abitazioni superiore a quattro. [12]

[12] Modificato con la variante 4 e 7

Tabella indici stereometrici

ZONA "C1" **RESIDENZIALE ATTUALE**		sottozone			
		a	**b**	**c**	**d**
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	----------			
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	1,30	1,00	0,80	0,60
Superficie minima del lotto	mq.	----------			
Superficie massima del lotto	mq.	----------			
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	35%	30%	25%	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3	2		
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,00	7,50		
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi norme di zona)			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	70%		80%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	30%		20%	
Cavedi	--	Esclusi			
Cortili chiusi	--	Esclusi			

ZONA “C1e” - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1) Trattasi di ambiti siti nel Capoluogo e nella frazione Pai di Sotto che in attuazione della normativa del precedente P.R.G. sono stati assoggettati a P.P. di iniziativa pubblica, al fine di migliorare la qualità urbana degli stessi.

2) Vengono pertanto confermati gli strumenti attuativi in vigore che sono quelli riportati nei grafici allegati, la cui normativa deve intendersi pertanto come qui integralmente riportata.

3) L’edificazione dovrà avvenire previa stipula di convenzione urbanistica disciplinante gli oneri a carico dei concessionari in relazione alle opere da realizzare per ogni singolo intervento.

4) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall’articolo 22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell’altezza degli edifici stessi.

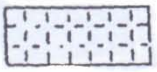
CAPOLUOGO

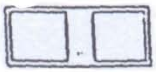
LEGENDA

COMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA

PERCORSI PUBBLICI LASTRICATI

" " ACCIOTTOLATI


PERCORSI PRIVATI PAVIMENTATI


PIAZZA

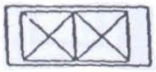
ZONE DI VERDE PUBBLICO

MURI IN SASSO DA CONSERVARE E/O RIPRISTINARE

RECINZIONE CON MURETTO E CANCELLATA

PARACARRI IN PIETRA

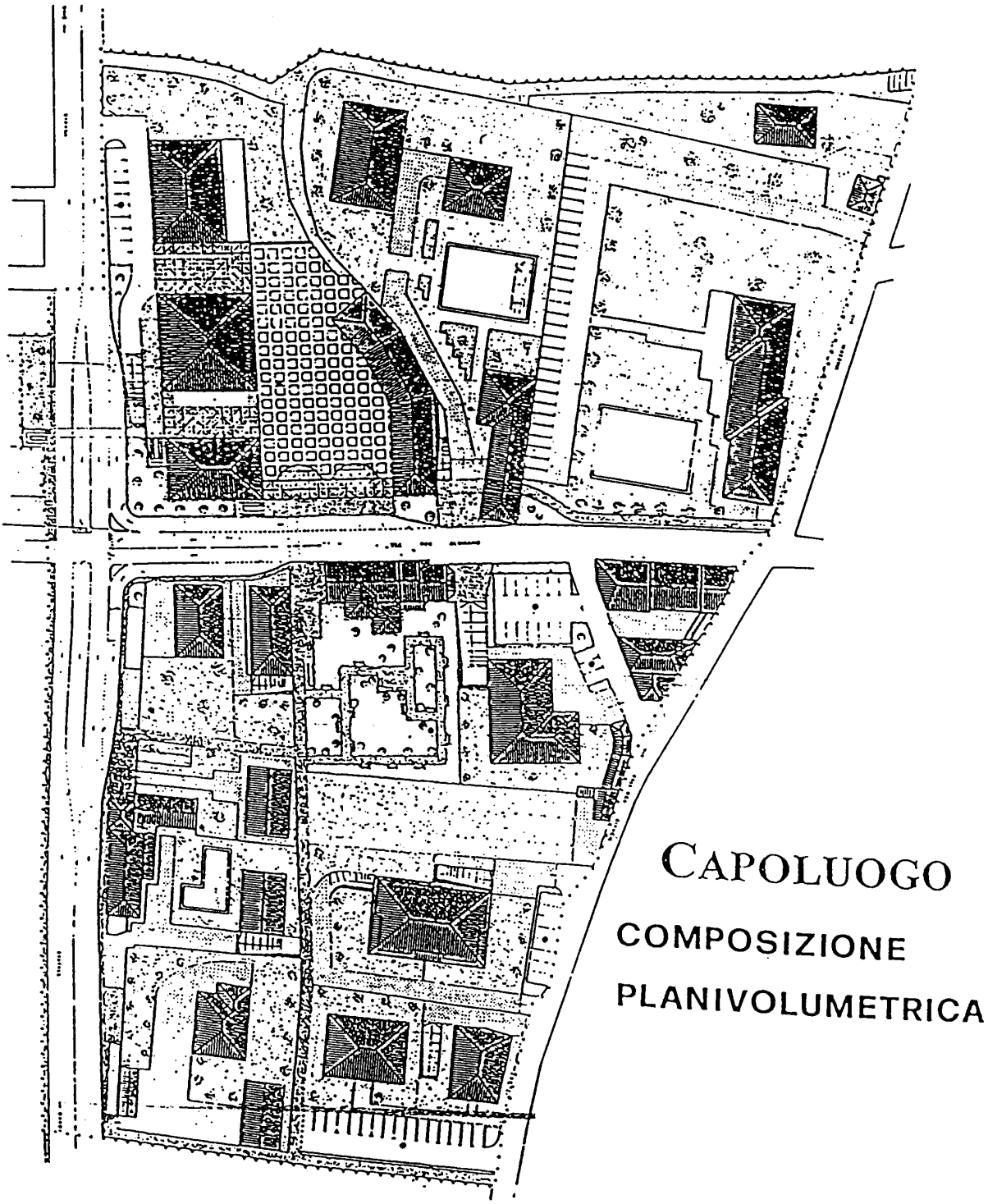
PARCHEGGIO PUBBLICO


PORTICATO

VERDE PRIVATO

DISSUASORI DI SOSTA

AMBITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO


CAPOLUOGO
COMPOSIZIONE
PLANIVOLUMETRICA

CAPOLUOGO

PRESCRIZIONI EDILIZIE

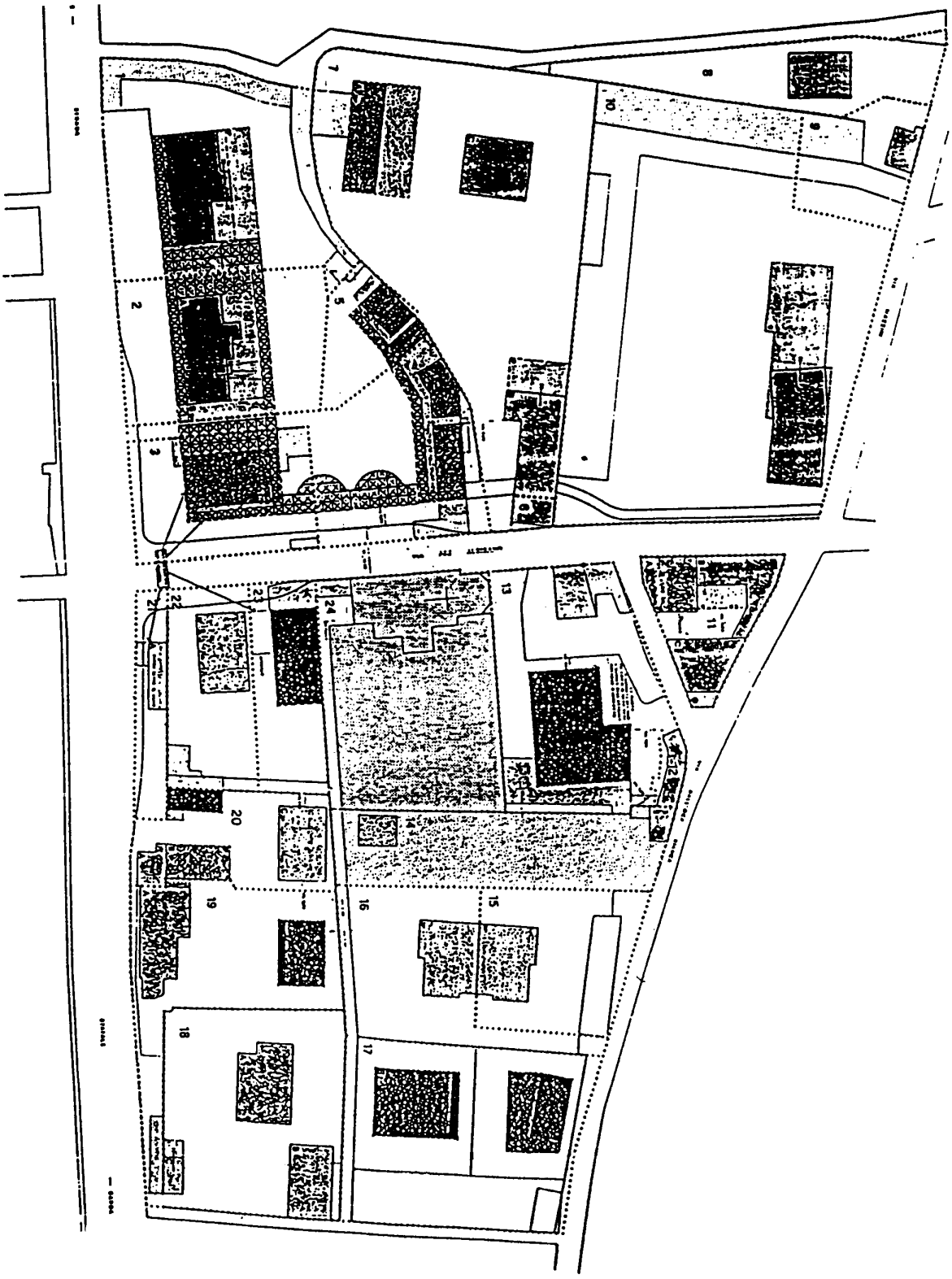
LEGENDA

- EDIFICI CONFERMATI CON VOLUME ATTUALE
- VOLUMI DA DEMOLIRE
- NUOVI VOLUMI IN INCREMENTO
- NUOVI VOLUMI IN SOSTITUZIONE
- AREA A SERVIZI
- PORTICATI
- N — NUMERO DEL LOTTO
- 1P — H MAX = 4,00 ML
- 2P — H MAX = 8,00 ML
- 3P — H MAX = 11,00 ML
- PER H VEDI PROFILI TAV. N. 12
- AMBITO DI SALVAGUARDIA DELLE LIMONAIE

VOLUMI IN INCREMENTO	LOTTO	VOLUMI IN SOSTITUZIONE
MC 600	1	—
MC 1520	2A	—
MC 240	2B	—
—	3	MC 3000
—	4	MC 2100
—	5	MC 700
—	6	—
—	7A	MC 2100
MC 600	7B	—
—	7C	—
—	8	—
—	9	—
MC 800	10	—
MC 200	11A	—
MC 300	11B	—
MC 100	11C	—
—	12	—
—	13	MC 3400
MC 100	14	—
MC 800	15	—
MC 500	16	—
—	17A	MC 1200
—	17B	MC 1600
—	18A	—
—	18B	—
MC 50	18C	—
MC 27	19A	—
—	19B	MC 800
—	20A	—
—	20B	MC 223
MC 900	20C	—
—	20D	MC 150
MC 140	21A	—
MC 300	22	—
—	23	MC 1400
—	24	—
MC 7177	TOTALI	MC 16873

DEFINIZIONE DELLA QUOTA D'IMPOSTA DEI NUOVI FABBRICATI:

- ● PARI ALLA QUOTA DEL TERRENO NATURALE CIRCOSTANTE
- ■ UGUALE ALLA QUOTA DEL PIANO DI CALPESTIO DEL PORTICATO DELL'EDIFICIO N°2 SULLA STRADA



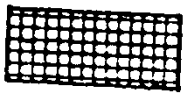
CAPOLUOGO PRESCRIZIONI EDILIZIE

LEGENDA

EDIFICI

Residenza e attivita' connesse

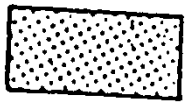
Albergo o struttura ricettiva



-Piano terra : Attivita commerciali e bar
-Altri piani : Residenza

Porticato

AREE



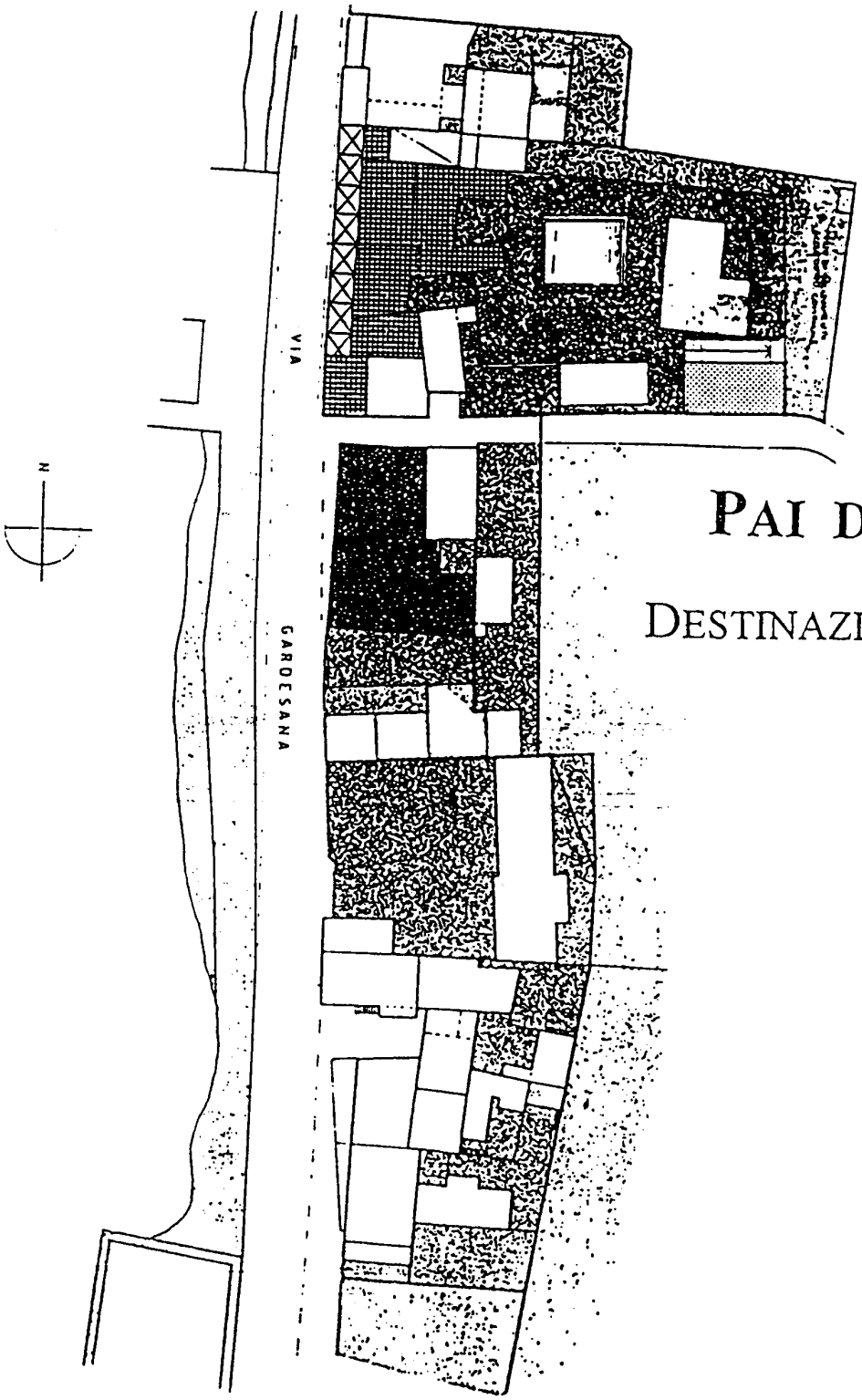
Parcheggi

Aree private

PAI DI SOTTO

DESTINAZIONE D'USO

NUOVE COSTRUZIONI - SAGOMA di MASSIMO INGOMBRO
INTEGRAZIONE PLANIALTIMETRICA
PERCORSO PEDONALE
PORTICATO
PARCHEGGI
EDIFICI CONFERMATI
VIA GARDESANA
PAI DI SOTTO
COMPOSIZIONE
PLANIVOVOLUMETRICA



PAI DI SOTTO

DESTINAZIONE D'USO

ZONA "C1f" - RESIDENZIALE ESTENSIVA

1) Trattasi di zona parzialmente occupata da edilizia residenziale, all'interno della quale vi sono ancora dei lotti residui, che non raggiungono i limiti di cui all'art. 24 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

2) In tale zona è ammesso l'intervento diretto trattandosi di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

3) Al fine di preservare le tipologie edilizie esistenti in tali zone, viene fatta esclusione della possibilità di utilizzazione della compensazione dei volumi, ammettendo solo ed esclusivamente edifici isolati unifamiliari.

4) Gli edifici esistenti estendono sul terreno di proprietà, alla data di adozione del P.R.G., vincolo *non aedificandi* sulla superficie fondiaria corrispondente ai volumi esistenti, sulla base degli indici di tabella.
Pertanto tali superfici non possono essere utilizzate ulteriormente per la realizzazione di nuovi volumi.

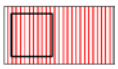
5) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1f (residenziale estensiva), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., è ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura del 10% del volume esistente con un massimo di 30 mc. per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In caso di edificio plurifamiliare con non più di quattro abitazioni è possibili cumulare l'ampliamento previsto per singola unità immobiliare residenziale anche a favore di una o le altre delle quattro esistenti; la stessa volumetria potrà essere utilizzata per ampliamento dei vani comuni quali ascensori, vani scala condominiali, atri e centrali termiche, anche per fabbricati con un numero di abitazioni superiore a quattro. [13]

6) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'articolo 22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi.

7) L'indice di edificabilità fondiaria di cui alla tabella stereometrica va applicato unicamente alle parti perimetrate in cartografia scala 1:2.000 e derivanti dalla tavola del dimensionamento del P.R.G.

[13] Modificato con la variante 4 e 7

Tabella indici stereometrici

ZONA "C1f" **RESIDENZIALE ESTENSIVA**		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	0,30
Superficie minima del lotto	mq.	1.000
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	----------
Numero massimo dei piani abitabili	n°	----------
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi norme di zona)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA “C1g” - RESIDENZIALE SATURA

1) Trattasi di agglomerati di abitazione e di edifici isolati siti al di fuori del centro edificato e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.

2) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1g (residenziale satura), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., è ammesso un ampliamento “una tantum” nella misura del 10% del volume esistente con un massimo di 30 mc. per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali.

3) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall’articolo 22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell’altezza degli edifici stessi.

Tabella indici stereometrici

ZONA "C1g" RESIDENZIALE SATURA		
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	----------
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi norme di zona)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "C1h" – RESIDENZIALE SPECIALE

1) Trattasi di agglomerati di abitazione e di edifici isolati siti in prossimità del centro edificato di San Zeno di Montagna e non aventi le caratteristiche di abitazioni rurali.

2) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1h (residenziale speciale), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., è ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura del 10% del volume esistente con un massimo di 30 mc. per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In caso di edificio plurifamiliare con non più di quattro abitazioni è possibili cumulare l'ampliamento previsto per singola unità immobiliare residenziale anche a favore di una o le altre delle quattro esistenti; la stessa volumetria potrà essere utilizzata per ampliamento dei vani comuni quali ascensori, vani scala condominiali, atri e centrali termiche, anche per fabbricati con un numero di abitazioni superiore a quattro. [14]

3) In tale zona è ammessa la variazione della destinazione d'uso in residenze ed in funzioni comunque compatibili con la residenza.

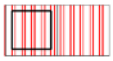
4) Per i lotti inedificati evidenziati nella tav. di P.R.G. si applicano gli indici stereometrici di tabella; pertanto la nuova edificabilità è limitata a quella prevista nei lotti evidenziati dalla variante generale al P.R.G.

5) La distanza delle strade viene fissata in ml. 5,00 con facoltà del Funzionario Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanza diversi allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'articolo 22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi.

7) Gli edifici che avranno fruito dell'ampliamento di cui alla presente norma non potranno essere ulteriormente ampliati.

[14] Modificato con la variante 4 e 7

Tabella indici stereometrici

ZONA "C1h" RESIDENZIALE SPECIALE		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	0,30
Superficie minima del lotto	mq.	2.000
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	6,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi norme di zona)
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	- Per i fabbr. esistenti distanza attuale - Per i nuovi fabbr. ml. 10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	80%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	20%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA "C1i" - OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI

1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.
   Vanno pertanto rispettati gli indici stereometrici di cui alle convenzioni urbanistiche stipulate in attuazione delle previsioni del precedente P.R.G. che, debbono intendersi come qui integralmente riportati.

2) L'edificazione è subordinata alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

3) Per la zona destinata a PEEP individuata come zona "C1" valgono gli indici stereometrici di cui al Piano di zona approvato con i vincoli e le normative particolari di cui alle leggi 167/62 e 865/71.

4) Per i P.d.L. approvati e convenzionati in attuazione del precedente P.R.G. vengono confermate in toto le previsioni planovolumetriche in essi contenute.

5) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'articolo 22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi.

Tabella indici stereometrici

ZONA "C1i" OGGETTO DI STRUMENTI ATTUATIVI APPROVATI		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	Valgono gli indici stereometrici di cui agli strumenti urbanistici attuativi in vigore anche dopo la loro scadenza
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	
Superficie massima del lotto	mq.	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	(vedi norme di zona)
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	mq./mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	
Cavedi	--	
Cortili chiusi	--	

ZONA "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA

1) 1 trattasi delle zone site al di fuori dei centri edificati e prospocenti la costa del lago e comprese tra quest'ultima e il vecchio percorgo della gardesana, individuate nella tavola di prg come asse viario pedonale attrezzato.
2) Esse risultano interessate da fenomeni insediativi di varie tipologie realizzati nel corso degli ultimi decenni e in alcuni casi con la manomissione del territorio a volte anche pesantemente.
3) I nuovi piani interrati sono ammessi solo se interessanti l'area di sedime del fabbricato attuale e dell'ampliamento ammesso.
4) L'intera zona in relazione alla cratterizzazione dei fenomeni insediativi viene suddivisa in :

ZONA "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DI TIPO "A"

1) In tale zona gli insediamenti risultano realizzati intensivamente con opere di urbanizzazione in larga massima totalmente presenti.
   Vi è però la necessità e l'opportunità di dettare delle Norme che tendano a tutelare maggiormente il territorio e a tal fine viene prescritto il rispetto degli indici di tabella.

2) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457.

3) Nel caso in cui attraverso gli interventi di ristrutturazione si dovesse procedere a demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti l'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare l'altezza di tabella anche in presenza di altezza maggiore.

4) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1l (residenziale di salvaguardia di tipo A), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., è ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura massima di 50 mc. per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In caso di edificio plurifamiliare con non più di quattro abitazioni è possibili cumulare l'ampliamento previsto per singola unità immobiliare residenziale anche a favore di una o le altre delle quattro esistenti; la stessa volumetria potrà essere utilizzata per ampliamento dei vani comuni quali ascensori, vani scala condominiali, atri e centrali termiche, anche per fabbricati con un numero di abitazioni superiore a quattro. [15]

[15] Modificato con la variante 4 e 7

5) L'altezza della parte in ampliamento non deve superare quella degli edifici attuali, se superiori a ml. 6,50, altezza massima prevista. E' sempre ammessa l'altezza massima di ml. 6,50. [16]

6) È ammessa la trasformazione della destinazione d'uso in funzioni residenziali ed attività connesse a condizione che vengano reperiti gli standard di legge.

7) È in ogni caso ammessa la realizzazione di piscine, campi da bocce, campi da tennis, ecc., emergenti dal terreno e non comportanti la realizzazione di volume fuori terra.

8) La manomissione del terreno attuale è ammessa solo ed esclusivamente al fine della razionalizzazione delle colture praticate precisando che vanno in ogni caso salvaguardati tutti gli ambiti colturali interessati dall'olivo e/o da boschi e che pertanto vanno totalmente salvaguardati.

9) I terrazzamenti potranno essere realizzati con muretti in pietra lavorata secondo la tradizione locale.

10) L'edificazione dovrà conformarsi a composizioni architettoniche semplici avendo riguardo della particolare connotazione ambientale della località e rispettando le norme di valorizzazione ambientale dettate dal presente P.R.G..

11) In tale zona le recinzioni dovranno essere realizzate esclusivamente in siepe o in legno.

12) È ammesso realizzare piscine al servizio dei soli fabbricati esistenti, nella misura di 1 per fabbricato, con un massimo di 50 mq. di superficie purché ricadenti totalmente entro un raggio di 20 ml. dal perimetro dell'edificio ad eccezione di comprovata necessità di ordine geologico e/o morfologico. In tali casi sarà la Commissione Edilizia e/o Ambientale a valutare l'opportunità di una diversa dislocazione che garantisca maggiormente il rispetto delle caratteristiche naturali del terreno di pertinenza degli edifici ai quali si riferiscono le nuove strutture accessorie, fermo restando quanto previsto al comma 13 dell'art. 26 delle presenti N.T.A. relativamente alle distanze massime dai fabbricati.
Solo ai fini della realizzazione delle piscine, gli edifici a schiera con più di due abitazioni, vengono considerati fabbricati unitari.

13) Nella parte interessata dalla fascia di rispetto stradale e lacustre si applica la relativa normativa.

[16] Modificato con la variante 4

14) In tutta la presente Sottozona "C1l", che risulta essere caratterizzata dalla coltura dell'oliveto, si esclude ogni altra forma di utilizzazione agricola al fine di incentivare tale tipica coltura.
Nel caso di espianto e/o di abbattimento, per qualsiasi motivo, si fa obbligo di ripiantare un numero doppio di piante.

15) Tale zona in relazione alle diverse ubicazioni viene suddivisa in:

Sottozona A1
Sottozona A2
Sottozona A3

Sottozona A1

1) Trattasi dell'area sita in località Eremitaggio sita a sud del Capoluogo in prossimità di punta San Vigilio.

2) Essa è caratterizzata da insediamenti di notevole densità confinanti con il retrostante costituendo Parco del Monte Luppia.

3) Nelle aree libere si deve incentivare la coltura dell'oliveto, escludendo ogni altra forma di utilizzazione.

4) Le aree non attualmente occupate da edifici possono essere accorpate ai lotti edificati, ma non sono trasformabili e non è possibile estirpare né la coltura dell'olivo né l'eventuale bosco.

Sottozona A2

1) Trattasi dell'area sita immediatamente a nord del Capoluogo dalla località Villaggio Cristina alla località Frader.

2) Anch'essa è caratterizzata da insediamenti di buona densità inferiori a quella della Sottozona A1 con la presenza di spazi colturali a olivi e sporadicamente di boschi.

3) Nelle aree libere si deve incentivare la coltura dell'oliveto, escludendo ogni altra forma di utilizzazione.

4) Le aree non attualmente occupate da edifici possono essere accorpate ai lotti edificati, ma non sono trasformabili e non è possibile estirpare né la coltura dell'olivo né l'eventuale bosco.

Sottozona A3

Sita a sud della frazione Pai dalla Valle Valzana alla località Villaggio Erica.

1) Tale area orograficamente più scoscesa rispetto alle altre è interessata da fenomeni insediativi di buona densità con opere di urbanizzazione sufficienti per i bisogni derivanti dall'utenza.

Tabella indici stereometrici [17]

ZONA "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DI TIPO "A"		
Indice di edificabilità fondiaria della zona	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	1
Altezza massima dei fabbricati	ml.	6,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	10%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

[17] Modificato con la variante 12

ZONE "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DI TIPO "B"

1) Trattasi anche in questo caso delle aree site lungo la sponda del Lago e delimitate ad est dal percorso pedonale attrezzato.

2) Esse sono perimetrate nella tavola di P.R.G..

3) Per gli edifici esistenti si ammette il mantenimento dei volumi attuali consentendo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457.

4) Nel caso in cui, attraverso gli interventi di ristrutturazione, si dovesse procedere a demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti l'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare l'altezza di tabella anche in presenza di altezze maggiori.

5) L'altezza della parte in ampliamento non deve superare quella degli edifici attuali, se superiori a ml. 6,50, altezza massima prevista. E' sempre ammessa l'altezza massima di ml. 6,50.

6) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1l (residenziale di salvaguardia di tipo B), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., è ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura massima di 50 mc. per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali In caso di edificio plurifamiliare con non più di quattro abitazioni è possibili cumulare l'ampliamento previsto per singola unità immobiliare residenziale anche a favore di una o le altre delle quattro esistenti; la stessa volumetria potrà essere utilizzata per ampliamento dei vani comuni quali ascensori, vani scala condominiali, atri e centrali termiche, anche per fabbricati con un numero di abitazioni superiore a quattro. [18]

7) Le recinzioni degli edifici esistenti sono ammesse solo ed esclusivamente se realizzate con siepe o legno e potranno interessare, fatta esclusione dei lotti esistenti costruiti e recintati, solo ed esclusivamente una superficie fondiaria corrispondente ad un rapporto di copertura del 20% da calcolarsi sulla base della superficie coperta dell'edificio.

[18] Modificato con la variante 4 e 7

8) All’interno di tali lotti è ammessa la realizzazione di piscine, campi da tennis campi da bocce, ecc., emergenti dal terreno e non comportanti la realizzazione di volume fuori terra.

9) Per le zone ricadenti nella parte interessata dalla fascia di rispetto stradale e lacustre si applica la relativa normativa.

Tabella indici stereometrici [19]

ZONA "C1l" RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA DI TIPO "B"		
Indice di edificabilità fondiaria della zona	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	1
Altezza massima dei fabbricati	ml.	6,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	10%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

[19] Modificato con la variante 12

ZONE "C1m" RESIDENZIALE ESTENSIVA DI SALVAGUARDIA

1) Trattasi di insediamenti a carattere residenziale, permanente e turistico, siti al di fuori del centro edificato.

2) Esse sono perimetrate nella tavola di P.R.G.

3) Per gli edifici esistenti si ammette il mantenimento dei volumi attuali consentendo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457.

4) Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone C1m (residenziale estensiva di salvaguardia), per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., è ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura massima di 50 mc. per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. In caso di edificio plurifamiliare con non più di quattro abitazioni è possibili cumulare l'ampliamento previsto per singola unità immobiliare residenziale anche a favore di una o le altre delle quattro esistenti; la stessa volumetria potrà essere utilizzata per ampliamento dei vani comuni quali ascensori, vani scala condominiali, atri e centrali termiche, anche per fabbricati con un numero di abitazioni superiore a quattro. [20]

5) L'altezza della parte in ampliamento non deve superare quella degli edifici attuali se superiori a ml. 7,00, altezza massima prevista. E' sempre ammessa l'altezza massima di ml. 7,00.

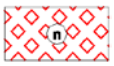
6) Le recinzioni degli edifici esistenti sono ammesse solo ed esclusivamente se realizzate con siepe o legno.

7) All'interno di tali lotti è ammessa la realizzazione di piscine, campi da tennis campi da bocce, ecc., emergenti dal terreno e non comportanti la realizzazione di volume fuori terra.

8) Per le zone ricadenti nella parte interessata dalla fascia di rispetto stradale si applica la relativa normativa.

[20] Modificato con la variante 4 e 7

Tabella indici stereometrici [21]

ZONA "C1m" **RESIDENZIALE ESTENSIVA** **DI SALVAGUARDIA**		
Indice di edificabilità fondiaria della zona	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	10%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

[21] Modificato con la variante 12

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;
  qualora vi fossero incongruenze tra la rappresentazione grafica e la localizzazione degli interventi singoli su base catastale indicate nelle N.T.A. prevale quest'ultima, sempre che si tratti di area che rimane comunque all'interno dell'ambito di intervento individuato dalle tavole grafiche; nel caso in cui vi fossero errori cartografici (v. diverso posizionamento di strada comunale esistente e del conseguente allargamento previsto dal P.R.G.), deve essere preso in considerazione il tracciato rilevato in loco con la conseguente traslazione della strada tracciata, del previsto ampliamento e della conseguente fascia di rispetto stradale. Inoltre qualora, alla data di presentazione della richiesta e del rilascio del permesso di costruire, porzioni dell'intero ambito di intervento individuato dalla variante n. 5, fossero di proprietà di ditte diverse dal soggetto richiedente e non in possesso dei requisiti di cui ai punti 1, 3 e 4 del comma 1, potranno non essere prese in considerazione ai fini di tutta l' edificazione prevista; quindi eventuali porzioni delle suddette aree contenute all'interno dell'ambito della variante n,. 5, diverse da quella del richiedente il permesso di costruire, il cui proprietario non sia in possesso dei requisiti di cui ai punti i 1, 3 e 4 del presente comma 1, non saranno considerate edificabili; sarà comunque garantita al restante ambito, la volumetria massima prevista; alla presentazione del permesso di costruire dovrà essere allegato il consenso scritto che preveda l'accettazione delle suddette clausole, da parte di tutte le ditte interessate.

- E' sempre consentito, che il proprietario di porzioni dell'ambito d'intervento, possa trasferire la capacità edificatoria ad altra ditta comproprietaria all'interno dello stesso ambito, con atto registrato e trascritto nei Pubblici Registri Immobiliari,; in tal caso dovrà essere

dimostrato che la ditta che trasferisce la capacità edificatoria sia in possesso degli originari requisiti ai fini della presente variante.

- Nel caso di previsione di interventi unitari a seguito di quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. e/o dalle prescrizioni regionali impartire con l'approvazione della variante n. 5 al P.R.G., dovranno essere approvati con il permesso di costruire sul singolo ambito, anche gli elaborati grafici sottoscritti da tutti gli interessati aventi diritto all'edificazione, che rappresentino unitariamente l'edificazione relativa alle previsioni di urbanizzazione di tutti gli ambiti interessati; tali elaborati rimarranno vincolanti per ogni eventuale futura edificazione.

- 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.; " si prescrive che l'edificazione prevista rimane comunque subordinata ad una ulteriore valutazione a chiarimento e specificazione da parte del competente Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona (sezione antisismica); in tal caso ogni intervento edificatorio dovrà essere eventualmente realizzato secondo tali chiarimenti; in tal caso ogni intervento edificatorio dovrà essere eventualmente realizzato secondo tali chiarimenti.

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 enorme 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. [22]

[22] Inserito con la variante 5

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 m^3/m^2
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 m^3/m^2
31	11°	425-2298		UNIFAMILIARE	APPLICAZIONE DEL VIGENTE INDICE DI ZONA DI 0,30 m^3/m^2
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**		

ZONE “C2”

ZONA “C2” - ESPANSIONE RESIDENZIALE

1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l’insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.

2) L’edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo così come previsto dalle tavole di P.R.G. ed alla stipula della convenzione, di cui all’art. 14 delle presenti norme, che dovrà interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati.

3) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici binati, a schiera e isolati.

4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario, edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia conseguenziale a quella preesistente e l’organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma, urbana complessiva e dell’impianto urbanistico delle zone limitrofe.

5) In sede di redazione degli strumenti attuativi, sia pubblici che privati, per le zone residenziali si prescrive che almeno il 30% del volume residenziale realizzabile venga convenzionato con il Comune, al fine di consentire l’immissione in mercato di alloggi a costi predeterminati da assegnare sulla base di graduatorie che saranno compilate dal Comune previo bando di assegnazione.

6) Sono ammesse le trasposizioni di cui all’ultimo comma dell’art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61, così come modificata dalla L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.

7) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall’articolo 22 delle presenti Norme di Attuazione circa la distanza dalle strade in funzione dell’altezza degli edifici stessi.

8) Nella zona sita nel Capoluogo in località Santa Croce, e assoggettata dal P.R.G. alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato,ammettendo comunque la possibilità in caso di inerzia da parte del Comune la possibilità di intervenire attraverso un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, si prescrive la cessione del totale delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (35,50 mq/ab) all’interno dell’ambito di intervento, escludendo ogni possibilità di monetizzazione. Tali aree dovranno essere localizzate tenendo particolare conto dell’orografia del territorio precisando che comunque le aree a servizi individuate all’interno di tale ambito, concor-

rono sia alla quantificazione del volume massimo ammesso nella zona che al raggiungimento dello standard complessivo previsto.

9) Nella zona destinata all'Edilizia Economico e Popolare e disciplinata dalle leggi n° 167/1962 e n° 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, sita nella frazione Albisano in località Bardino, sono ammesse solo ed esclusivamente le funzioni residenziali così come previste dalle succitate leggi.
Le aree relative dovranno pertanto essere acquisite al patrimonio pubblico e poi assegnate a soggetti aventi i requisiti previsti dalle stesse leggi sulla base di graduatorie stilate dal Comune in attuazione di Bandi di Assegnazione.
Le aree boscate ricomprese all'interno del perimetro di tale Zona non possono essere intaccate sulla base dei disposti contenuti nel P.T.R.C.

Tabella indici stereometrici

ZONA "C2" **ESPANSIONE RESIDENZIALE**						
		a	**b**	**c**	**d**	**e**
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	0,80	0,60	0,60		2,00
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------				
Superficie minima del lotto	mq.	----------				
Superficie massima del lotto	mq.	----------				
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	30%		25%		35%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2		1		3
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50		3,50	3,00	9,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi norme di zona)				
Distanza minima dai confini	ml.	5,00				
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00				
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00				
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	80%				
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	20%				
Cavedi	--	Esclusi				
Cortili chiusi	--	Esclusi				

ZONE “D”

ZONA “D1” - ARTIGIANALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO E CONVENZIONATO

1) Trattasi di zona già oggetto di Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato che viene confermato nella sua globalità.

2) Gli interventi dovranno discendere e rispettare quanto contenuto nella convenzione urbanistica stipulata, le cui norme debbono intendersi come qui integralmente riportate.

3) 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.

4) La concessione edilizia relativa all’abitazione dovrà contenere vincolo, a tempo indeterminato, da costituirsi con apposita convenzione, registrata e trascritta, di non utilizzazione e di non alienazione della parte abitativa indipendentemente dalla parte produttiva.
Non sono ammesse abitazioni a servizio di strutture quali depositi di attrezzature di imprese edili e simili.
Non saranno rilasciati Certificati di Abitabilità per le residenze in assenza della presentazione di idonea documentazione comprovante l’inizio dell’attività produttiva.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D1" ARTIGIANALE CON STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO E CONVENZIONATO		
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	Valgono le previsioni dello strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato che debbono intendersi come qui integralmente riportate
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	(vedi norma di zona)
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	mq./mq.	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	
Cavedi	--	
Cortili chiusi	--	

ZONA "D2" - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

1) Trattasi di zone destinate all'insediamento di:
   - attività artigianali, depositi e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio del Funzionario Responsabile del Servizio risultino incompatibili con la destinazione di zona, magazzini e laboratori, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.

2) In dette zone è ammessa la costruzione di un alloggio per il titolare dell'attività o per il custode, sino ad un volume massimo di 400 mc. per unità produttiva, e comunque per lotto, da realizzare contestualmente o dopo la costruzione della struttura produttiva nella misura di 100 mc. ogni 100 mq. di superficie coperta ed a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività non risulti inferiore a mq. 700, tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo.
   La superficie relativa a tale volume concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso.
   La concessione edilizia relativa all'abitazione dovrà contenere vincolo, a tempo indeterminato, da costituirsi con apposita convenzione, registrata e trascritta, di non utilizzazione e di non alienazione della parte abitativa indipendentemente dalla parte produttiva.
   Non sono ammesse abitazioni a servizio di strutture quali depositi di attrezzature di imprese edili e simili.
   Non saranno rilasciati Certificati di Abitabilità per le residenze in assenza della presentazione di idonea documentazione comprovante l'inizio dell'attività produttiva.

3) L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.R.G..
   L'ambito perimetrato dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.
   Dovranno pertanto essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive e/o artigianali e i flussi di traffico che interessano la Strada Comunale delle Volpare.
   Dovranno inoltre essere previsti gli standard di cui alle presenti norme, unitamente a idonee soluzioni progettuali di arredo, delle connessioni con la viabilità principale e con le aree da destinare a standard urbanistici.

4) Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50.

Non sono, in ogni caso, ammesse le coperture a volta.
L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i ml. 8,50, misurati al colmo; fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata.

5) Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 8,50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione non sia superiore alla superficie del lotto.

6) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61, così come modificata dalla L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.

Tabella indici stereometrici

ZONA "D2" **ARTIGIANALE DI ESPANSIONE**		
Indice di edificabilità territoriale	mc. mq.	----------
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	40%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edi	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq. mq.	20%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	80%
Cavedi	--	Ammessi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONA “D3” - ATTREZZATURE RICETTIVE ALL’APERTO (Campeggi) [23]

1) Ai fini delle presenti norme, sono considerate strutture ricettive all'aperto:

   a) i villaggi turistici;

   b) i campeggi.

   a) i villaggi turistici:
   Sono villaggi turistici le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento in unità abitative fisse o mobili. I villaggi turistici possono anche disporre di piazzole di campeggio, attrezzate per la sosta ed il soggiorno di turisti, provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

   b) i campeggi:
   Sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate destinate alla sosta ed al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. I campeggi possono anche disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, autocaravan o camper, e di unità abitative fisse, per la sosta ed il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

2) Realizzazione di complessi ricettivi.

   La realizzazione delle opere di strutture ricettive all'aperto è soggetta a permesso di costruire ai sensi del DPR 380 del 06/06/2001 e della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e/o integrazioni.
   Le aree destinate a strutture ricettive all'aperto sono classificate Zone Territoriali Omogenee (ZTO) D3 conformemente alle indicazioni contenute nella deliberazione della Giunta regionale n.2705 del 24 maggio 1983 "Grafia e simbologia regionale unificata".
   Ai fini della determinazione del contributo di concessione, l'indice di fabbricabilità fondiaria convenzionale, di cui all'articolo 85 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 , limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, è determinato in misura pari a 0,3 mc/mq.
   L'area di insediamento di nuove strutture ricettive non può essere inferiore a 5.000 metri quadrati, ad eccezione dei campeggi di transito, e comunque non inferiore ai singoli ambiti di intervento unitario previsti dal P.R.G..

[23] Inserito con la variante 2

L'indice di fabbricabilità territoriale da assegnare alle nuove strutture ricettive all'aperto per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative, è pari a 0,10 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'alloggio del personale non potrà superare i
mc 350. Il rapporto di copertura territoriale comunque deve essere contenuto entro il dieci per cento, escluse le superfici necessarie alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'altezza dei fabbricati non deve superare un piano fuori terra.
Non sono soggetti al permesso di costruire gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti devono:

a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
b) non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento;
c) non essere integrati con porticati, logge, tende, tettoie di qualsiasi genere e/o struttura, se non del tipo amovibile e per il tempo strettamente necessario al loro uso, escludendo comunque il periodo di chiusura della struttura ricettiva all'aperto

3) Per queste zone valgono le seguenti norme:

- il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esclusivamente per la sottozona "b", essendo le sottozone "a" strutture esistenti;

- sono ammesse costruzioni complementari all'attività della zona quali ricezione, uffici, bar, ristoranti, negozi, self-service, spacci, alloggio del personale, servizi igienici ecc.;

- è prescritto il recupero dei volumi esistenti la cui destinazione d'uso dovrà essere precisata nello strumento attuativo;

- rispetto delle alberature esistenti ed obbligo di nuove piantumazioni, se imposte per la tutela ambientale;

- gli allestimenti mobili di pernottamento quali roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, se non di dimostrata proprietà del gestore della struttura ricettiva all'aperto, non possono sostare all'interno della struttura nel periodo di chiusura stagionale della stessa.

- per ogni altra disposizione si deve fare riferimento al T.U. legge R.V. n° 33 del 04/11/2002.

4) In tali aziende è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento così come previsto dal T.U. legge R.V. n° 33 del 04/11/2002.

5) Si prescrive, inoltre, al fine di addivenire ad un insediamento ordinato e rispettoso del sito, che l'esecuzione dell'impianto e delle opere di urbanizzazione, dei vari elementi dell'arredo urbano ivi compresi i movimenti di terra, le alberature e le tinteggiature avvengano in sintonia con le caratteristiche del territorio circostante.

6) Il progetto relativo alla realizzazione di nuovi campeggi, dovrà comprendere a compendio di quanto elencato all'art. 12 delle presenti norme:

   a) il rilievo planovolumetrico del terreno, con l'indicazione delle essenze arboree, delle costruzioni e dei manufatti esistenti (scala 1:500);

   b) il progetto dell'impianto, atto ad illustrare le caratteristiche urbanistiche distributive interne e relazionali con l'esterno contenente l'individuazione dei vari servizi, impianti fissi, piazzole di sosta, viabilità interna, ecc. (scala 1:200);

   c) lo schema progettuale delle infrastrutture a rete e della loro connessione con la rete comunale (scala 1:200);

   d) il progetto edilizio delle attrezzature fisse da costruire (scala 1.100);

   e) la relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente i dati urbanistici principali dell'insediamento, le caratteristiche dimensionali e qualitative della ricettività, l'eventuale Piano di attuazione per stralci del complesso.

7) Si precisa che qualsiasi intervento, sia su area di nuova previsione che sull'esistente, data la particolare natura del terreno vincolato ai sensi del Decreto Legislativo n° 490/99, il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'esecuzione delle costruzioni nonché delle opere di urbanizzazione, con riferimento ai vari elementi dell'arredo urbano, ivi comprese le alberature e i movimenti di terra, è subordinato all'acquisizione del parere previsto dall'art. 151 del sopraccitato Decreto Legislativo.

8) Ai fini della determinazione del contributo del Permesso di Costruire, il contributo stesso è calcolato applicando i costi teorici ed i parametri della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione di uso turistico, oltre che alle attrezzature fisse, anche alle superfici delle piazzole destinate alle unità di soggiorno temporaneo, sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0.3 mc/mq.

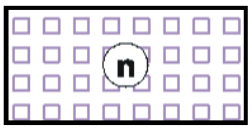
9) La realizzazione delle opere necessarie al corretto funzionamento del campeggio, gestito da impresa turistica, è soggetta al permesso di costruire.

10) In tutto il territorio comunale, ad esclusione della presente Z.T.O. D3, è vietato l'installazione di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, ad esclusione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

11) Per quanto riguarda il Campeggio sito in località San Felice, si prescrive che l'area di Centro Storico individuata nella tavola 13.3 con asterisco può essere utilizzata solo ed esclusivamente per la realizzazione di aree verdi a servizio del campeggio esistente.

12) Per quanto riguarda i due campeggi siti in località San Felice, individuati nelle Tavole di P.R.G. con il n° 41 e 42 gli interventi ammessi, oltre a quelli previsti dalle norme di zona, sono definiti nella specifica scheda, nel rispetto della normativa regionale in materia.

Tabella indici stereometrici

ZONA D3 PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (CAMPEGGI)			
		a	**b**
Indice di edificabilità territoriale della zona	mq./mq.	0.10*	
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------	
Superficie minima del lotto	mq.	----------	
Superficie massima del lotto	mq.	----------	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	10% sulla Superficie Territoriale*	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	1	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	4,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00	
Distanza minima dai confini	ml.	10,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	90%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	10%	
Cavedi	--	Esclusi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

*****Esclusi i volumi e le superfici necessarie alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale

ZONE "E"

ZONA “E” - RURALE

a) Generalità

1) Sono le parti del territorio comunale destinate all’agricoltura e alla silvicoltura.

2) In attuazione del disposto dell’art. 11 della legge regionale 5 Marzo 1985 n° 24, la zona territoriale omogenea “E RURALE” è stata classificata come sottozona “E1” in relazione alle caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.

3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 che si propone di disciplinare l’uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:

- salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
- promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate e civili degli addetti all’agricoltura;
- favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole;
- salvaguardare le caratterizzazioni ambientali tipiche del territorio comunale con particolare riferimento all’integrità dell’ambiente naturale tipico delle zone lacustri.

b) Definizioni

1) Ai fini dell’applicazione delle presenti norme sono definite:

a) **zone agricole:** i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2 Aprile 1968 n°.1444, individuati come tali nel P.R.G.;

b) **fondo rustico:** l’insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di ml. 4.000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina di ml. 8.000 per quelle di montagna, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 Ottobre 1980, n° 88;

c) **azienda agricola vitale:** il complesso dei beni organizzati dall’imprenditore per l’esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superfi-

cie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dalle presenti norme;

d) **casa di abitazione:** il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;

e) **annessi rustici:** il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;

f) **insediamenti di tipo agro-industriali:** il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;

g) **allevamenti zootecnici e impianti di acquacoltura:** il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;

h) **aggregato abitativo:** il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100 nelle zone di pianura.

SOTTOZONA "E1"

1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e con particolari connotazioni ambientali.

2) In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:

a) Residenza

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5 Marzo 1987 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;

2) per le residenze stabilmente abitate da almeno sette anni dalla data di richiesta della concessione, è ammesso un ampliamento del volume esistente sino alla concorrenza massima di 800 mc. compreso l'esistente.

3) Per usi agrituristici, e solo per i richiedenti aventi titolo ai sensi della vigente legislazione regionale, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

5) Non sono ammesse nuove costruzioni destinate a residenza.

b) Annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli

1) La costruzione di locali per il ricovero di attrezzi per la coltivazione del fondo rustico è ammessa, nei limiti di una superficie lorda di pavimento massimo di 10 mq. e a condizione che abbiano a disposizione almeno 3.000 mq. di terreno coltivato e non boschivo.

Per i fondi con ampiezza superiore ai 3.000 mq. la superficie coperta dell'annesso rustico rimane fissata in un massimo di 10 mq.
Tali annessi sono ammessi solo ed esclusivamente se realizzati in legno con caratteristiche di amovibilità, escludendo qualsiasi elemento che li fissi al terreno, con altezza massima in gronda di ml. 2,00 e in colmo di ml. 2,30.
Per quanto riguarda le aziende agricole, così come definite dall'art. 2 con l'ampiezza superiore a quella di cui all'art. 3 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 la possibilità di realizzare annessi rustici viene ammessa con un rapporto di copertura dello 0,5%.

2) Le serre fisse sono equiparate a tutti gli effetti agli altri annessi rustici e sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura massimo del 5% della superficie del fondo.

3) Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497.

4) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona; ad eccezione degli annessi rustici di cui al precedente punto 1, data la loro caratteristica di amovibilità.

5) Si precisa che non è ammesso realizzare annessi rustici al piano terra e/o seminterrato di edifici residenziali.

c) Edifici in fregio alle strade e alle zone

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 Aprile 1968, n° 1404, e nelle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

   a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457;

   b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

   c) ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc. 50 nei limiti e con le modalità di cui al punto 2) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;

d) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

2) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

3) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione per inderogabili motivi di pubblica incolumità, è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

NORME DI CARATTERE GENERALE CHE DEBBONO TROVARE APPLICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"

1) Equipaggiamento paesaggistico

All'interno della zona E1 Rurale il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti prescrivendo il rafforzamento delle zone coltivate ad oliveto e dei cipressi esistenti con riferimento di massima alla Carta delle Colture in atto [vedi analisi di P.R.G.].
Gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale, nelle quali si prescrive la messa a dimora di nuove essenze privilegiando le seguenti specie:

- Cercis siliquastrum
- Quercus sessiflora
- Quercus ilex
- Carpinus betulus
- Fraxinus excelsior
- Fraxinus ornus
- Pinus nigra austriaca

2) Fognature

a) Secondo le prescrizioni di cui alla legge 10 Maggio 1976 n° 319 e relativa circolare di attuazione nonché del P.R.R.A. della Regione Veneto, la abitazioni in zona

agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento.

3) Disposizioni finali

Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24.

CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE

1) Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

2) Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 e a integrazione di quanto previsto nelle norme generali.

a) Residenza

1) Posizionamenti

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica del veronese.

2) Coperture - Gronde - Pluviali

a) È obbligatorio l'uso di coperture a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore.
Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.
La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 30% ed il 35%.
Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.
Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino, con eventuali restauri delle parti danneggiate.

b) È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare, e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.
La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.
Le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 80 cm.

3) Elementi Architettonici

a) Gli edifici dovranno essere un unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, ecc., dovranno essere collocati di norma all'interno dell'abitazione, in locali anche seminterrati od interrati.

c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale.

d) Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

e) Le finestrature potranno essere riquadrate esternamente da cornici, in mattoni eventualmente intonacati, pietra naturale o tufo, sporgenti dalla muratura fino a cm. 8 e per uno spessore minimo di cm. 8 e massimo di cm. 14.

f) In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

g) Sono vietati i poggioli a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensione, se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio

4) Pareti esterne

a) Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

b) È consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

c) La finitura delle pareti dovrà essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi.

d) Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

5) Serramenti, Porte e Portoni d'Ingresso consigliati

a) Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato al naturale.

b) È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

c) Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno naturale o verniciato al naturale.

d) Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al filo delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

e) Sono vietati portoni in alluminio e vetro e i serramenti in alluminio o in materiale plastico di qualsiasi genere.

6) Camini esterni

a) I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni tipiche della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda e con comignolo di semplice fattura, con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

7) Recinzioni

a) Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm. 50 per un'altezza totale massima di ml. 2,00.
È vietato l'uso di acciaio, alluminio e lamiera zincata.
Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

b) Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno ml. 4,00 dal filo della strada con collegamenti non inferiori a 50 gradi centesimali verso l'esterno.

b) Annessi rustici

1) Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

c) Deroghe

1) Sono ammesse deroghe ad alcune delle prescrizioni di cui sopra, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità ed in contiguità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

2) Per il fabbricato individuato nelle tavole di P.R.G. con una “stella φ” sito in prossimità della frazione Pai viene ammessa la possibilità di realizzare una residenza, previa variazione della destinazione d’uso attuale, sino ad un massimo di 300 mc. compreso l’esistente nel rispetto degli indici stereometrici di zona.

Tabella indici stereometrici

ZONA "E1" RURALE		
Indice di edificabilità fondiaria	mc. mq.	----------
Superficie minima del lotto	mq.	----------
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq. mq.	----------
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,00
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20,00
Distanza minima dai confini	ml.	5,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi nel-lo stesso fondo rustico	ml.	10,00
Distacco minimo tra fabbricati di fondi rustici diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini: minimo	mq. mq.	----------
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq. mq.	----------
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

ZONE “F”

ZONE "F" - SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

1) In tali zone sono ammessi edifici pubblici o di pubblico interesse come: municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche ecc..

2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

3) Si possono riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi, previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

4) All'interno della zona a servizi sita in località Fornare ed individuata con un asterisco potranno essere realizzati esclusivamente gli interventi di cui alle lettere C e D della presente norma di zona (Parco, Gioco, Sport e Parcheggi).

a) Istruzione

1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre ecc.

2) Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, con un massimo di 500 mc.

3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 18 Dicembre 1975 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5 Agosto 1975 n° 412.

4) Per la scuola materna individuata con una stella nella tavola di P.R.G. in scala 1:2.000, in considerazione della limitata disponibilità di superficie fondiaria, l'indice di edificabilità esposto nella tabella stereometrica va aumentato a 3,00 mc./mq.

b) Interesse comune

1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali, assistenziali, culturali e ricreative, case di riposo, servizi di interesse generale, ecc..

2) Sono ammesse per il personale di custodia abitazioni con un massimo di 500 mc.

3) Nell'area sita in località Bardino, individuata con il numero 27, che ai sensi dell'elenco di cui alla tav. n° 9 delle Grafie Unificate individua le strutture da destinare alla terza età, è ammesso realizzare solo ed esclusivamente una struttura assistenziale per anziani (Casa di Riposo e/o di Soggiorno).

4) L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica che dovrà prevedere l'utilizzo e la sistemazione dell'intera area.

c) Parco gioco, sport

1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc..

2) In esse è ammessa l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

3) Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

4) L'area sita in frazione Albisano a ridosso degli impianti sportivi è destinata alla realizzazione di strutture di supporto e miglioramento delle attività sportive in genere che possono praticarsi nel rispetto della morfologia del territorio e degli ambiti boscati presenti che debbono essere salvaguardati.

d) Parcheggio

1) Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

2) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

3) È altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio, come distributori di benzina e simili.

4) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

5) Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

6) Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della n° 122/91.

7) Nelle aree site lungo la Strada Statale Gardesana ed individuate nelle tavole di P.R.G. con asterisco è ammessa la realizzazione di strutture di servizio oltre che ai parcheggi anche alla balneazione, quali chioschi per somministrazione bevande e generi di ristoro.
Tali strutture dovranno essere realizzate in legno con altezza massima pari a ml. 3,00 e con superficie coperta non superiore ad 1/20 (un ventesimo) della superficie del parcheggio.
La realizzazione di tali manufatti dovrà essere convenzionata con l'Amministrazione sulla base di un progetto di sistemazione ed arredo generale.

Tabella indici stereometrici

ZONA "F" A SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE					
		a	**b**	**c**	**d**
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	----------			
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,00 3,00 *		----------	
Superficie minima del lotto	mq.	----------			
Superficie massima del lotto	mq.	----------			
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	30%	50%	----------	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2			
Altezza massima dei fabbricati	ml.	10,50			
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	Art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444			
Distanza minima dai confini	ml.	5,00			
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00			
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00			
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	30%		90%	10%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	70%		10%	90%
Cavedi	--	Ammessi			
Cortili chiusi	--	Esclusi			

* L'indice di edificabilità fondiaria di 3,00 mc./mq. va applicato solo per la struttura individuata con una stella nella tavola di P.R.G. in scala 1:2.000.

ZONA DI RISPETTO STRADALE E TECNOLOGICO

1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali ai sensi del Nuovo Codice della Strada e di quelle pertinenti alle reti tecnologiche di particolare tutela.

2) In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, né piscine, fuori od entro terra, né la localizzazione di standard urbanistici da cedere al comune fatta esclusione per quelli previsti dal P.R.G. ad esclusione degli interventi di cui all'art. 26 comma 12.

3) Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00;
- strutture per il tempo libero non comportanti opere murarie.

4) Tali zone concorrono nel computo dei volumi edificabili nelle zone adiacenti se non diversamente classificate nelle tavole di P.R.G..

5) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26 Aprile 1993 n° 147.

6) Qualora le distanze previste nelle tavole di P.R.G., al di fuori delle zone di espansione, non coincidessero con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

7) Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G. sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento compreso il consolidamento conservativo, ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 Agosto 1978, n° 457 e recupero ad uso abitativo dei sottotetti anche con destinazione accessoria, ma già costituenti volumetria urbanistica ai sensi delle presenti norme tecniche di attuazione;

b) copertura di scale esterne;

c) adeguamento alla disciplina igienico sanitaria vigente come definito dalla Regione Veneto.

8) Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio verso il fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona di appartenenza e comunque non superiore a 50 mc. per unità immobiliare residenziale.
Gli aumenti di volume sono ammessi a condizione che vengano realizzati sul retro del fabbricato. Con tali operazioni non si deve avanzare verso l'origine del vincolo né operare allungamenti del fronte.

9) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.

10) È da rispettare in ogni caso quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 27 delle presenti norme.

11) Lungo i margini delle strade evidenziate nella tavola di P.R.G. è prescritta la messa a dimora di alberature d'alto fusto, al fine di creare delle quinte scenografiche di separazione e valorizzazione degli ambiti rurali retrostanti.

ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

1) Per le fasce di rispetto fluviale valgono i disposti dell'art. 27 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta legge vengono fissate fasce di rispetto non inferiori a ml. 10,00 per l'edificabilità e a ml. 4,00 per piantagioni e movimenti di terra.

ZONA DI RISPETTO LACUSTRE

1) Trattasi di zone di tutela della sponda orientale del Lago di Garda, individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

2) All'interno di tale fascia si applica la normativa della Z.T.O. retrostante.

3) Per gli edifici residenziali esistenti l'integrazione volumetrica eventualmente prevista dalla norme di zona, non può, in nessun caso, essere superiore a 50 mc. da realizzarsi in accorpamento con l'esistente e senza sopraelevazione o prolungamento della facciata fronte lago.

4) Per le singole strutture ricettive in genere e per gli aree classificati come zona "A – Centri Storici", Zone Turistico Ricettive e per i Campeggi valgono invece le rispettive specifiche norme di zona.

5) Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni purché aventi altezza inferiore a ml. 3,00;
- strutture per il tempo libero direttamente connesse con la residenza, quali piscine, campi da tennis, campi da bocce, ecc., a condizione che non comportino la realizzazione di alcun volume fuori terra e risultino ubicate a distanza non inferiore a ml. 30,00 dalla strada.

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1) Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.

2) Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al Testo Unico della legge sanitaria 27 Luglio 1934 n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, ecc. oltre a quanto previsto dal Testo Unico di cui sopra previo Nulla Osta del Responsabile dell'Igiene Pubblica dell'U.L.S.S.

3) Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alla zona agricola in cui l'area ricade.

4) Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone "E" limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.

5) Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo cosi come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457 ad esclusione di quanto previsto nel comma successivo;

6) Per gli edifici esistenti in zone dove vi è una sovrapposizione tra la zona di rispetto cimiteriale con la zona di rispetto stradale, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, così come modificato dalle norme del D.P.R. n. 380/01 Testo Unico per l'edilizia, ed il recupero abitativo dei sottotetti anche con destinazione accessoria, ma già costituenti volumetria urbanistica ai sensi delle presenti norme tecniche di attuazione. [24]

VINCOLI MONUMENTALI

1) Trattasi di edifici vincolati ai sensi della legge 1 Giugno 1939 n° 1089.

2) È ammesso il restauro conservativo.

3) Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza ai Beni Monumentali e Architettonici competente per territorio.

ZONA DI VINCOLI AMBIENTALI

1) In tutto il territorio comunale, vincolato ai sensi della legge 29 Giugno 1939 n° 1497 e della legge n° 431/85, gli interventi sono subordinati all'autorizzazione di cui all'art. 4 della legge n° 1497/39.

2) Nell'esecuzione delle opere si dovranno rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche degli edifici utilizzando per le eventuali sostituzioni e/o integrazioni materiali locali.

3) Va inoltre rispettato quanto riportato all'art. 44.

ZONA A VERDE PRIVATO (giardini, parchi, fabbricati, ecc.)

1) Trattasi di parchi o giardini o fabbricati di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione.

2) Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

[24] Modificato con la variante 7

3) Nei parchi, giardini, orti o particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita.

4) Per i fabbricati è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria. Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici nella misura massima di 30 mc. a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.

5) Sono fatte salve in ogni caso le norme di cui alle legge n° 1089/39 e n° 1497/39.

ZONA PORTUALE

1) Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla realizzazione di porti e di tutte le attrezzature di supporto necessarie alla navigazione lacustre.

2) In tale zona sono ammesse tutte le attrezzature previste dal Piano della Portulità.

ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO FORESTALE

1) Trattasi di zone ove, per il particolare grado di protezione, l'edificazione è subordinata al preventivo Nulla-Osta dell'Ispettorato Dipartimento delle Foreste ai sensi della legge n° 3267/23.

ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (Campeggi)

1) Ai fini delle presenti norme, sono considerati complessi ricettivi all'aperto:
   a) i villaggi turistici:
      Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento.
   b) i campeggi:
      Sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti di norma provvisti di tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper od altri mezzi mobili di pernottamento.
   c) i campeggi-villaggio:
      Sono campeggi-villaggio le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di

turisti, di norma sprovvisti di propri mezzi di pernottamento, in unità abitative predisposte dal gestore con almeno il venticinque per cento della propria capacità ricettiva in piazzole riservate ai mezzi mobili di pernottamento.

Le strutture di cui sopra, possono assumere la denominazione aggiuntiva di transito qualora si rivolgano ad una clientela itinerante, consentendo la sosta anche per frazioni di giornata. Essi possono essere ubicati in prossimità di snodi stradali, di località di interesse storico, culturale, ambientale e paesaggistico e possono essere anche abbinati ad attività di stazione di servizio, di ristorazione, di ricettività alberghiera, di parcheggio e di altre attività di servizio generale ai viaggiatori. Vanno comunque rispettati i disposti della L.R. 16 Dicembre 1999 n° 56.
Le strutture di cui sopra possono assumere la denominazione aggiuntiva di centro vacanze qualora siano dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali. Vanno comunque rispettati i disposti della L.R. 16 Dicembre 1999 n° 56.
Ogni altra occasionale breve sosta in forma campeggistica in tende, caravan, autocaravan, camper e simili mezzi mobili di pernottamento, in forma singola o collettiva, al di fuori dei complessi ricettivi di cui alle presenti norme, è disciplinata dai regolamenti comunali, in carenza dei quali sono consentite solo soste occasionali e non superiori a 12 ore.
Il campeggio mobile organizzato senza finalità di lucro, è disciplinato dalla L.R. 13 Aprile 1995 n° 21.

2) Realizzazione di complessi ricettivi.

La realizzazione delle opere di un complesso ricettivo all'aperto è soggetta a concessione edilizia ai sensi dell'articolo 76 della L.R. 27 Giugno 1985, n° 61.
Ai fini della determinazione del contributo di concessione, 1'indice di edificabilità fondiaria convenzionale, di cui all'articolo 85 della L.R. n. 61/1985, limitatamente alla superficie destinata alle unità di soggiorno temporaneo, è determinato in misura pari a 0,3 mc./mq.
L'area di insediamento di nuovi complessi ricettivi di cui alle presenti norme non può essere inferiore a mq 5.000, ad eccezione dei campeggi di transito e comunque non inferiore ai singoli ambiti di intervento unitario prescritti dal P.R.G..
L'indice di edificabilità territoriale previsto dalle presenti norme esclude i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici e dei locali tecnici.
Non sono soggetti a concessione edilizia gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan.
A tal fine i predetti allestimenti devono:

a) conservare i meccanismi di rotazione in funzione;

b) non possedere alcun collegamento permanente al terreno. Gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.

I complessi ricettivi all'aperto sono classificati in base ai requisiti e alle caratteristiche possedute secondo le prescrizioni di cui alla L.R. 16 Dicembre 1999, n° 56.

Autorizzazione all'esercizio:

L'autorizzazione all'esercizio di un complesso ricettivo è rilasciata dal Comune.

La domanda deve contenere quanto richiesto dall'art. 7 della L.R. 16 Dicembre 1999 n° 56.

Il rilascio dell'autorizzazione va comunicato alla Provincia, all'Azienda di promozione turistica competente per territorio e alla Regione.

Disciplina dei complessi esistenti e vincolo di destinazione turistica.

Ai sensi dell'articolo 8 della legge 17 maggio 1983, n. 217, i complessi ricettivi all'aperto esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 16 Dicembre 1999, n° 56 sono soggetti a vincolo destinazione turistica ricettiva dalla medesima data.

Per le strutture destinate all'attività ricettiva successivamente alla entrata in vigore della suddetta legge, il vincolo sorge dalla data del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio.

La rimozione del vincolo di destinazione prevista dal quinto comma dell'articolo 8 della legge n. 217/1983 è autorizzata dal Comune, previa restituzione di contributi ed agevolazioni pubbliche eventualmente percepite e opportunamente rivalutate, ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento stesso. Le conseguenti modifiche della destinazione d'uso dei complessi ricettivi devono rispettare la vigente disciplina urbanistica.

3) Per queste zone valgono le seguenti norme:

- il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo esclusivamente per la sottozona "b", essendo le sottozone "a" strutture esistenti;

- sono ammesse costruzioni complementari all'attività della zona come: ricezione, uffici, bar, ristoranti, negozi, self-service, spacci, casa del custode, servizi igienici ecc.;

- è prescritto il recupero dei volumi esistenti la cui destinazione d'uso dovrà essere precisata nello strumento attuativo;

- la superficie coperta per la realizzazione dei servizi previsti dalla L.R. 3 Luglio 1984 n° 31 non deve superare il 10% della superficie disponibile comprese le superfici coperte attuali;

- rispetto delle alberature esistenti ed a discrezione del Funzionario Responsabile del Servizio obbligo di nuove piantumazioni;

- per ogni altra disposizione si deve fare riferimento alla L.R. L.R. 3 Luglio 1984 n° 31.

4) In tali aziende è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento nella misura prevista dalla L.R. 3 Luglio 1984 n° 31.

5) Ogni azienda dovrà inoltre possedere gli standard previsti dalla Legge Regionale 10 Agosto 1979 n° 56 per il livello di classificazione di appartenenza.

6) Si prescrive, inoltre, al fine di addivenire ad un insediamento ordinato e rispettoso del sito, che l'esecuzione dell'impianto e delle opere di urbanizzazione, dei vari elementi dell'arredo urbano ivi compresi i movimenti di terra, le alberature e le tinteggiature avvengano in sintonia con le caratteristiche del territorio circostante.

7) Il progetto relativo alla realizzazione di nuovi campeggi, dovrà comprendere a compendio di quanto elencato all'art. 12 delle presenti norme:

   a) il rilievo planovolumetrico del terreno, con l'indicazione delle essenze arboree, delle costruzioni e dei manufatti esistenti (scala 1:500);

   b) il progetto dell'impianto, atto ad illustrare le caratteristiche urbanistiche distributive interne e relazionali con l'esterno contenente l'individuazione dei vari servizi, impianti fissi, piazzole di sosta, viabilità interna, ecc. (scala 1:200);

   c) lo schema progettuale delle infrastrutture a rete e della loro connessione con la rete comunale (scala 1:200);

   d) il progetto edilizio delle attrezzature fisse da costruire (scala 1.100);

   e) la relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente i dati urbanistici principali dell'insediamento, le caratteristiche dimensionali e qualitative della ricettività, l'eventuale Piano di attuazione per stralci del complesso.

8) Si precisa che qualsiasi intervento, sia su area di nuova previsione che sull'esistente, data la particolare natura del terreno vincolato ai sensi della legge n° 1497/1939, il rilascio delle concessioni relative all'esecuzione delle costruzioni nonché delle opere di urbanizzazione, con riferimento ai vari elementi dell'arredo urbano, ivi comprese le alberature e i movimenti di terra, è subordinato all'acquisizione del parere previsto dall'art. 7 della precitata legge.

9) Ai fini della determinazione del contributo di concessione, il contributo per il rilascio della concessione è calcolato applicando i costi teorici ed i parametri della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione di uso turistico, oltre che alle attrezzature fisse, anche alle superfici delle piazzole destinate alle unità di soggiorno temporaneo, sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0.3 mc/mq..

10) Il rilascio della C.E. per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetto all costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

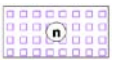
11) La realizzazione delle opere necessarie al corretto funzionamento del campeggio, gestito da impresa turistica, è soggetta a concessione edilizia.

12) L'esercizio dello stesso è soggetto ad autorizzazione del Sindaco, previa classificazione del complesso da parte del Consiglio Comunale.

13) In tutto il territorio comunale e ad esclusione della presente Z.T.O. è vietato l'installazione di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento.

14) Per quanto riguarda il Campeggio sito in località San Felice, si prescrive che l'area di Centro Storico individuata nella tavola 13.3 con asterisco può essere utilizzata solo ed esclusivamente per la realizzazione di aree verdi a servizio del campeggio esistente.

Tabella indici stereometrici

ZONA PER ATTREZZATURE RICETTIVE ALL'APERTO (CAMPEGGI)			
		a	**b**
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.		
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	----------	
Superficie minima del lotto	mq.	----------	
Superficie massima del lotto	mq.	----------	
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	10% sulla Superficie Territoriale	
Numero massimo dei piani abitabili	n°	1	
Altezza massima dei fabbricati	ml.	4,00	
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	10,00	
Distanza minima dai confini	ml.	10,00	
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00	
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00	
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	90%	
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	10%	
Cavedi	--	Esclusi	
Cortili chiusi	--	Esclusi	

ZONA TURISTICO ALBERGHIERA [25]

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”

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” do-

[25] Modificato con la variante 2 BIS

vrà 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.

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.

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.

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.

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 ≤ H attuale
8)	Sirenella	ampliamento 30% lati sud-est-nord, ≤ H attuale
10)	Zanetti	ampliamento del 60 %
14)	La Fraderiana	ampliamento del 30 % a Nord
15)	Internazionale	ampliamento 10% lati est-nord, ≤ H attuale
22)	Villa Susi	ampliamento 30% parall. strada, ≤ H attuale
23)	Baia dei pini	ampliamento secondo norme di Z.T.O.
24)	Marina	ampliamento del 20% ≤ H attuale
25)	Belvedere	ampl. del 50% ≤ 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%≤ H attuale
28)	Gardesana	nessun ampliamento
30)	Europa	ampliamento del 60 % a Sud e/o a Est
31)	Pace	ampliamento deL10 %≤ 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, ≤ H attuale
37)	Eden	ampliamento 30% lati sud- est- nord, ≤ H attuale
40)	Casa Danese	ampliamento del 30 % a Est con sopraelevazione di ml. 1,20.

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.

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".

8) In tali aree possono essere ricavati campi giochi per bambini, campi da tennis, piscine ecc..

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.

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..

Sottozona "b"

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

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

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.

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 ne 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.

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.

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.

7) In tali aree possono essere ricavati campi giochi per bambini, campi da tennis, piscine ecc..

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..

Sottozona "c – d - e"

1) Trattasi di zone destinate a nuovi complessi ricettivi alberghieri**.**

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.

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.

4) Nelle aree verdi possono essere ricavati campi gioco per bambini, campi da tennis, piscine ecc.

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.

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.

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 di 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 planovolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2 Aprile 1968, n° 1444.

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

9) 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 ad 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.

10) Località Cavrìe: l'area in questione è contraddistinta dal settore posto ad est, a decisa acllività 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 porr 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.

11) Località Spighetta: in questa zona va tenuta in considerazione la presenza del solco torrentizio ce la attraversa e che necessita di margini di rispetto idraulico.

12) 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.

13) 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 studio geologico – tecnici propedeutici alla fase di progettazione dei singoli interventi.

14) 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.

15) PRESCRIZIONI DI COMPATIBILITÁ IDRAULICA prot. n.241919 del 06.04.2004

16) 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.

17) 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:

Tabella indici stereometrici

N° SCHEDA	NOME	SUP. COPERTA AMPLIAMENTI			CAPIENZA VASCA	
2	Albergo Monaco	mq	1.000,00	x 50 l/mq	=l	50.000,00
3	Hotel Villa Tiziana	mq	319,45	x 50 l/mq	=l	15.972,50
4	Hotel San Marco	mq	210,00	x 50 l/mq	=l	10.500,00
5	Hotel Le torri del Garda	mq	670,00	x 50 l/mq	=l	33.500,00
6	Hotel Sonia	mq		x 50 l/mq	=l	0,00
11	Albergo del Garda	mq	191,66	x 50 l/mq	=l	9.583,00
12	Hotel Continental	mq	1.032,00	x 50 l/mq	=l	51.600,00
13	Hotel Delle Rose	mq	69,20	x 50 l/mq	=l	3.460,00
16	Hotel Villa Carlotta	mq	111,68	x 50 l/mq	=l	5.584,00
17	Hotel Galvani	mq	1.763,40	x 50 l/mq	=l	88.170,00
18	Albergo Alpino	mq	263,16	x 50 l/mq	=l	13.158,00
19	Albergo Panorama	mq	91,85	x 50 l/mq	=l	4.592,50
20	Hotel Al Caval	mq		x 50 l/mq	=l	0,00
21	Hotel Astoria	mq		x 50 l/mq	=l	0,00
29	Castello s.a.s. di Zucchetti Davide & C.	mq	65,42	x 50 l/mq	=l	3.271,00
32	Hotel Al Caminetto	mq	130,00	x 50 l/mq	=l	6.500,00
35	Hotel Garden	mq	77,77	x 50 l/mq	=l	3.888,50
36	Albergo San Faustino	mq	61,78	x 50 l/mq	=l	3.089,00
38	Garnì Onda	mq	164,50	x 50 l/mq	=l	8.225,00
39	Hotel Due Palme	mq	102,26	x 50 l/mq	=l	5.113,00
41	Campeggio Spiaggia d'Oro	mq	75,00	x 50 l/mq	=l	3.750,00
42	Campeggio San Felice	mq	62,50	x 50 l/mq	=l	3.125,00
43	Danese Agostino e Consolini Rita	mq	112,93	x 50 l/mq	=l	5.646,50
44	Residence Maschio	mq	328,00	x 50 l/mq	=l	16.400,00
45	Val Magra S.n.c. di Bonetto Elena & C.	mq	246,42	x 50 l/mq	=l	12.321,00
46	Villa Girelli	mq	200,00	x 50 l/mq	=l	10.000,00
TOTALE					**=l**	**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.

18) PRESCRIZIONI DI COMPATIBILITÁ IDRAULICA prot. n.403348 del 01.06.2005

19) 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.

20) 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.

21) 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.).

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

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

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

25) 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.

26) 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".

27) 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

28) 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.

29) 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.

30) Per la zona ubicata al lato della strada che collega la S.S. Gardesana alla località Cavrìe 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.

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

32) 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.

33) 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.

34) 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 [26]

1) Le seguenti strutture sono considerate a tutti gli effetti a destinazione turistica e-scludendone pertanto l'uso prettamente residenziale, ad esclusione del punto c (bed & breakfast).

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, 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:

[26] Inserito con la variante 2

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 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 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 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 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 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 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.

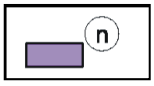
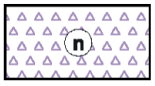
o. i rifugi escursionistici:
Sono rifugi escursionistici le strutture ricettive in possesso dei requisiti previsti all'allegato G, aperte al pubblico idonee ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone montane ubicate in luoghi favorevoli ad ascensioni, servite da strade o da altri mezzi 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".

Tabella indici stereometrici

ZONA TURISTICO ALBERGHIERA		 				
		a	**b**	**c**	**d**	**e**
Indice di edificabilità territoriale della zona	mc./mq.	Valgono le specifiche Norme di Zona relazionate a ciascuna struttura	Valgono le specifiche Norme stabilite con scheda	0,80	0,50	0,30
Incremento planovolumetrico ammesso	mc./mq.					
Superficie minima del lotto	mq.					
Rapporto di copertura massimo	mq./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	mq./mq.			80%		
Superfici scoperte massime che possono essere rese impermeabili	mq./mq.			20%		
Cavedi	--			Ammessi		
Cortili chiusi	--			Ammessi		

ZONA TURISTICO SPORTIVA

1) Trattasi di zona costituente il tessuto di supporto delle attrezzature turistiche presenti nella zona.
Le destinazioni d'uso ammesse debbono interessare attrezzature e servizi specialistici per lo svolgimento dell'attività sportiva, tanto all'aperto quanto al coperto, con particolare riferimento agli sport che comportano architetture di terra quali golf, sport equestri, tennis, bocce, ecc..

2) Per tali zone il P.R.G è finalizzato alla realizzazione di impianti sportivi specialistici destinati soprattutto all'arricchimento della dotazione generale di questo tipo di servizio nei confronti dell'utenza turistica che, in minima parte, possono anche svolgere anche una funzione di standard.

3) Non si tratta di aree destinate all'assolvimento di standard comunali e pertanto possono, purché convenzionate, rimanere di proprietà privata i cui impianti potranno essere realizzati e gestiti anche da privati.

4) Gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.P. o P.d.L.) che dovranno disciplinare i modi ed i tempi di attuazione de gli interventi previsti, unitamente ai materiali da adoperarsi che dovranno essere direttamente discendenti dalla tradizione locale, la quantità ed il tipo delle essenze arboree da porre a dimora.

5) La deliberazione comunale circa lo strumento attuativo dovrà infatti richiamare gli impegni dei privati in ordine alle condizioni d'uso del complesso sportivo oltre alle modalità ed ai tempi di attuazione.

6) È ammessa, in deroga a quanto previsto dalla tabella degli indici stereometrici, la compensazione dei volumi, nel qual caso il numero dei piani dei nuovi edifici non dovrà in nessun caso essere superiore a 3. Si ammette inoltre, in fase attuativa, al fine di consentire un reale utilizzo dei volumi previsti per ciascuna destinazione d'uso, la possibilità di trasferimento dei volumi nella misura massima del 5%.

7) Le tipologie insediative dovranno essere preferibilmente aggregazioni seriali di cellule consentendo, laddove le situazioni orografiche lo consentono, elementi singoli.

8) Gli strumenti attuativi non potranno avere un'estensione territoriale minore di quella indicata nella tavola di P.R.G. per l'area interessata, e dovranno garantire una dotazione

minima di 200 posti macchina, variamente dislocati, con pavimentazioni che dovranno escludere gli asfalti ed i conglomerati a superficie piena.

9) È ammesso realizzare un volume massimo di 10.000 mc. da destinare a strutture ricettive alberghiere esclusivamente secondo le definizioni di cui all'art. 3 lettera a), c) e d) e con le caratteristiche di cui all'art. 4 commi 1, 3 e 4 della L.R. 27 Giugno 1997 n° 26.
Le strutture ricettive dovranno svolgere attività rivolta alla generalità dei consumatori nelle forme del pubblico esercizio.
È vietata qualsiasi forma di utilizzazione residenziale.
Il rilascio del Certificato di abitabilità/agibilità sarà subordinato all'accatastamento degli edifici come beni produttivi.
Tale struttura dovrà trovare ubicazione nell'area individuata nella zona perimetrata all'interno dell'area sportiva.

10) Le concessioni edilizie, che saranno rilasciate dopo l'approvazione dello strumento attuativo e dopo la stipula delle relative convenzioni, dovranno riguardare:

a) la costruzione delle sedi viarie e delle infrastrutture a rete;

b) la sistemazione delle aree scoperte, tanto destinate all'uso sportivo che aventi funzione di servizio pubblico, la trasformazione o il recupero dei volumi edilizi esistenti.
Nella progettazione dello strumento attuativo, per la realizzazione delle aree e delle attrezzature sportive, dovrà essere evitata la sostanziale modifica dell'attuale altimetria e l'abbattimento di piante di alto fusto.

c) La concessione edilizia relativa alla volumetria ammessa, dovrà contenere vincolo, a tempo indeterminato, da costituirsi con apposita convenzione, registrata e trascritta, di non utilizzazione e di non alienazione di tale volumetria indipendentemente dalla parte ludico sportiva.

11) La modifica di strade, sorgenti e scoli esistenti deve essere oggetto di specifica autorizzazione, restando comunque soggetta all'attuale legislazione in materia, alle sentenze e delibere emesse in proposito dagli organi competenti.

12) Le zone boscate incluse nell'ambito di intervento dovranno essere salvaguardate e migliorate nel loro insieme previ accordi con la Forestale.
È ammesso realizzare dei percorsi e dei corridoi per consentire un organico funzionamento degli impianti sportivi.

Tabella indici stereometrici

ZONA TURISTICO SPORTIVA		
Volume massimo edificabile nella zona	mc.	10.000
Superficie minima del lotto	mq.	Intera zona
Superficie massima del lotto	mq.	----------
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	25%
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2
Altezza massima dei fabbricati	ml.	7,50
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	20,00
Distanza minima dai confini	ml.	10,00
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq./mq.	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq./mq.	10%
Cavedi	--	Esclusi
Cortili chiusi	--	Esclusi

PIANO SPIAGGE

1) Al fine di migliorare, razionalizzare, riqualificare le spiagge graveolente e maldestramente manomesse per la realizzazione del collettore fognario del Garda, vengono previsti degli schemi grafici e normativa a cui far riferimento per migliorare l'accessibilità al lago.

   Esse sono:

Norme di carattere generale

1) Ricarica pennelli esistenti.

2) Ammessi nuovi pennelli.

3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto;

6) Sistema vegetazionale:

   a) pulizia tratti deteriorati con rimozione sterpaglie;

   b) sostituzione elementi vegetali non autoctoni con altri omogenei all'ambiente lacustre (per alberi, in particolare olivi e cipressi);

   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;

   d) ripristino e/o formazione del manto erboso.

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento,

dove possibile, di punti per la sosta**;** completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

9) Rimozione scogliera, sua sostituzione con muretto in pietra a vista e/o inghiaiamento delle spiagge e realizzazione nuovi pennelli;

10) Cordolatura delle scogliere esistenti lungo i percorsi pedonali per formazione fascia attrezzata;

11) Copertura tubo affiorante lungo spiagge attraverso la realizzazione di un muretto in pietra a vista ed inghiaiamento; a valle del muretto, verso lago, ricarica di ghiaia e sistemazione pennelli esistenti;

12) Realizzazione di pontili in legno a servizio degli esercizi commerciali che si affacciano sui lungolaghi del capoluogo e della frazione Pai; realizzazione pontili/banchine di attracco natanti ad uso pubblico; i suddetti interventi saranno ammessi esclusivamente nei tratti costieri antistanti la frazione di Pai e il capoluogo di Torri del Benaco.

13) Lidi attrezzati: eliminazione dei servizi di carattere precario e loro sostituzione con nuove strutture da realizzare in materiali e con conformazione planoaltimetrica armonizzate al contesto del sito. Gli interventi, che dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti territorialmente competenti e/o proprietari delle aree, saranno assoggettati alle seguenti norme:
   - mantenimento dei volumi urbanistici esistenti autorizzati;
   - distanze dai confini: ml. 5,00;
   - distanze dalle pareti finestrate degli edifici esistenti; ml. 10;
   - possibilità di utilizzo di portici nel rapporto del 20% della superficie coperta esistente;
   - altezza non superiore a ml. 6,5;
   - n. piani non superiori a uno.

   Gli interventi potranno perciò prevedere la totale demolizione e la completa ricostruzione con conformazione plano-altimetrica completamente diversa pur nel rispetto delle norme sopra indicate; potrà, altresì, essere modificata la quota di impostazione del pavimento nel caso in cui si renda necessario traslare i manufatti almeno alla quota superiore a quella del collettore fognario sub-lacuale. Sono sempre ammessi volumi in aderenza a fabbricati e/o al confine, subordinati all'atto di assenso del confinante.
   Potranno sempre essere realizzati in aggiunta alla quota percentuale sopra indicata ulteriori porticati secondo quanto previsto dall'art. 20 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione così come modificate dalla variante n. 2bis adottata, e quindi successivamente all'approvazione regionale della stessa. In ogni caso le superfici coperte lorde in

aggiunta non potranno mai superare mq. 120 e secondo quanto riportato dalla tabelle che segue:

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. Le tamponature laterali dovranno essere realizzate con serramenti in legno e/o ferro e vetro o comunque altri materiali giudicati compatibili col sito in cui saranno collocati i manufatti; tali porticati potranno essere mantenuti finché l'attività sarà in corso; i porticati dovranno essere rimossi totalmente in caso di chiusura dell'attività e/o in caso di mancato rinnovo delle concessioni demaniali. [27]

Ciascuno dei punti della normativa di cui sopra dovrà trovare riferimento e realizzazione nei tratti di spiaggia individuati nella tavola di P.R.G. come sottoindicati oltre alle specifiche normative particolari.

[27] Inserito con le varianti 2, 2 BIS, 4 e 7

Prescrizioni specifiche per aree di intervento

AREA 1

3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

6) Sistema vegetazionale:

   d) ripristino e/o formazione del manto erboso.

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

9) Rimozione scogliera, sua sostituzione con muretto in pietra a vista e/o inghiaiamento delle spiagge e realizzazione nuovi pennelli;

AREA 2

1) Ricarica pennelli esistenti.

2) Ammessi nuovi pennelli.

3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto;

6) Sistema vegetazionale:

   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

AREA 3

Mantenimento dello stato attuale.

Inoltre è prevista la:

a) Realizzazione di pontili in legno a servizio degli esercizi commerciali che si affacciano sul lungolago del capoluogo e della frazione Pai; realizzazione pontili/banchine di attracco natanti ad uso pubblico;

b) realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali nella zona a nord del lungolago della frazione Pai.;

Gli interventi di cui al punti a) sarà ammesso esclusivamente nei tratti costieri antistanti la frazione Pai e il capoluogo.

AREA 4

1) Ricarica pennelli esistenti.

2) Ammessi nuovi pennelli.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto;

6) Sistema vegetazionale:

   a) pulizia tratti deteriorati con rimozione sterpaglie;
   b) sostituzione elementi vegetali non autoctoni con altri omogenei all'ambiente lacustre (per alberi, in particolare olivi e cipressi);
   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;
   d) ripristino e/o formazione del manto erboso.

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

AREA 5

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

9) Rimozione scogliera, sua sostituzione con muretto in pietra a vista e/o inghiaiamento delle spiagge e realizzazione nuovi pennelli.

* Rivestimento muretti privati in pietra.

AREA 6

1) Ricarica pennelli esistenti.

3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto;

6) Sistema vegetazionale:

   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;
   d) ripristino e/o formazione del manto erboso.

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

10) Cordolatura delle scogliere esistenti lungo i percorsi pedonali per formazione fascia attrezzata.

AREA 7

1) Ricarica pennelli esistenti.

2) Ammessi nuovi pennelli.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;
6) Sistema vegetazionale:

   d) ripristino e/o formazione del manto erboso.

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

AREA 8

1) Ricarica pennelli esistenti.

2) Ammessi nuovi pennelli.

3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto;

6) Sistema vegetazionale:

   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;
   d) ripristino e/o formazione del manto erboso.

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Copertura tubo affiorante lungo spiagge attraverso la realizzazione di un muretto in pietra a vista ed inghiaiamento; a valle del muretto, verso lago, ricarica di ghiaia e sistemazione pennelli esistenti;

9) Realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

AREA 9

1) Ricarica pennelli esistenti.

2) Ammessi nuovi pennelli.

3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

6) Sistema vegetazionale:

   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

AREA 10

1) Lidi attrezzati: eliminazione dei servizi di carattere precario e loro sostituzione con nuove strutture da realizzare in materiali e con conformazione planoaltimetrica armonizzate al contesto del sito. Gli interventi, che dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti territorialmente competenti e/o proprietari delle aree, saranno assoggettati alle seguenti norme:
   - mantenimento dei volumi urbanistici esistenti autorizzati;
   - distanze dai confini: ml. 5,00;
   - distanze dalle pareti finestrate degli edifici esistenti; ml. 10;
   - possibilità di utilizzo di portici nel rapporto del 20% della superficie coperta esistente;
   - altezza non superiore a ml. 6,5;
   - n. piani non superiori a uno.

   Gli interventi potranno perciò prevedere la totale demolizione e la completa ricostruzione con conformazione plano-altimetrica completamente diversa pur nel rispetto delle norme sopra indicate; potrà, altresì, essere modificata la quota di impostazione del pavimento nel caso in cui si renda necessario traslare i manufatti almeno alla quota superiore a quella del collettore fognario sub-lacuale. Sono sempre ammessi volumi in aderenza a fabbricati e/o al confine, subordinati all'atto di assenso del confinante.

   Potranno sempre essere realizzati in aggiunta alla quota percentuale sopra indicata ulteriori porticati secondo quanto previsto dall'art. 20 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione così come modificate dalla variante n. 2bis adottata, e quindi successivamente all'approvazione regionale della stessa. In ogni caso le superfici coperte lorde in aggiunta non potranno mai superare mq. 120 e secondo quanto riportato dalla tabelle che segue:

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. Le tamponature laterali dovranno essere realizzate con serramenti in legno e/o ferro e vetro o comunque altri materiali giudicati compatibili col sito in cui saranno collocati i manufatti; tali porticati potranno essere mantenuti finché l'attività sarà in corso; i porticati dovranno essere rimossi totalmente in caso di chiusura dell'attività e/o in caso di mancato rinnovo delle concessioni demaniali. [28]

[28] Inserito con le varianti 2, 2 BIS, 4 e 7

AREA 11

- E' prevista la realizzazione di pontili in legno a servizio degli esercizi commerciali che si affacciano sul lungolago del capoluogo e della frazione Pai;
- È prevista anche la realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali nella zona a nord del lungolago della frazione Pai.; realizzazione pontili/banchine di attracco natanti ad uso pubblico;

1) Lidi attrezzati: eliminazione dei servizi di carattere precario e loro sostituzione con nuove strutture da realizzare in materiali e con conformazione planoaltimetrica armonizzate al contesto del sito. Gli interventi, che dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti territorialmente competenti e/o proprietari delle aree, saranno assoggettati alle seguenti norme:

- mantenimento dei volumi urbanistici esistenti autorizzati;
- distanze dai confini: ml. 5,00;
- distanze dalle pareti finestrate degli edifici esistenti; ml. 10;
- possibilità di utilizzo di portici nel rapporto del 20% della superficie coperta esistente;
- altezza non superiore a ml. 6,5;
- n. piani non superiori a uno.

Gli interventi potranno perciò prevedere la totale demolizione e la completa ricostruzione con conformazione plano-altimetrica completamente diversa pur nel rispetto delle norme sopra indicate; potrà, altresì, essere modificata la quota di impostazione del pavimento nel caso in cui si renda necessario traslare i manufatti almeno alla quota superiore a quella del collettore fognario sub-lacuale. Sono sempre ammessi volumi in aderenza a fabbricati e/o al confine, subordinati all'atto di assenso del confinante.

Potranno sempre essere realizzati in aggiunta alla quota percentuale sopra indicata ulteriori porticati secondo quanto previsto dall'art. 20 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione così come modificate dalla variante n. 2bis adottata, e quindi successivamente all'approvazione regionale della stessa. In ogni caso le superfici coperte lorde in aggiunta non potranno mai superare mq. 120 e secondo quanto riportato dalla tabelle che segue:

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. Le tamponature laterali dovranno essere realizzate con serramen-

ti in legno e/o ferro e vetro o comunque altri materiali giudicati compatibili col sito in cui saranno collocati i manufatti; tali porticati potranno essere mantenuti finché l'attività sarà in corso; i porticati dovranno essere rimossi totalmente in caso di chiusura dell'attività e/o in caso di mancato rinnovo delle concessioni demaniali. [29]

[29] Inserito con le varianti 2, 2 BIS, 4 e 7

AREA 12

2) Ammessi nuovi pennelli.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto;

6) Sistema vegetazionale:

   b) sostituzione elementi vegetali non autoctoni con altri omogenei all'ambiente lacustre (per alberi, in particolare olivi e cipressi);
   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;
   d) ripristino e/o formazione del manto erboso.

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

AREA 13

1) Ricarica pennelli esistenti.

2) Ammessi nuovi pennelli.

3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.

4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;

5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto;

6) Sistema vegetazionale:

   a) pulizia tratti deteriorati con rimozione sterpaglie;
   c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;

7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.

8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta. Completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.

9) Lidi attrezzati: eliminazione dei servizi di carattere precario e loro sostituzione con nuove strutture da realizzare in materiali e con conformazione planoaltimetrica armonizzate al contesto del sito. Gli interventi, che dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti territorialmente competenti e/o proprietari delle aree, saranno assoggettati alle seguenti norme:
   - mantenimento dei volumi urbanistici esistenti autorizzati;
   - distanze dai confini: ml. 5,00;
   - distanze dalle pareti finestrate degli edifici esistenti; ml. 10;
   - possibilità di utilizzo di portici nel rapporto del 20% della superficie coperta esistente;
   - altezza non superiore a ml. 6,5;
   - n. piani non superiori a uno.

Gli interventi potranno perciò prevedere la totale demolizione e la completa ricostruzione con conformazione plano-altimetrica completamente diversa pur nel rispetto delle norme sopra indicate; potrà, altresì, essere modificata la quota di impostazione del pavimento nel caso in cui si renda necessario traslare i manufatti almeno alla quota superiore a quella del collettore fognario sub-lacuale. Sono sempre ammessi volumi in aderenza a fabbricati e/o al confine, subordinati all'atto di assenso del confinante.

Potranno sempre essere realizzati in aggiunta alla quota percentuale sopra indicata ulteriori porticati secondo quanto previsto dall'art. 20 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione così come modificate dalla variante n. 2bis adottata, e quindi successivamente all'approvazione regionale della stessa. In ogni caso le superfici coperte lorde in aggiunta non potranno mai superare mq. 120 e secondo quanto riportato dalla tabelle che segue:

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. Le tamponature laterali dovranno essere realizzate con serramenti in legno e/o ferro e vetro o comunque altri materiali giudicati compatibili col sito in cui saranno collocati i manufatti; tali porticati potranno essere mantenuti finché l'attività sarà in corso; i porticati dovranno essere rimossi totalmente in caso di chiusura dell'attività e/o in caso di mancato rinnovo delle concessioni demaniali. [30]

INCISIONI RUPESTRI

1) Trattasi di graffiti esistenti sui liscioni di roccia che debbono essere salvaguardati in quanto testimonianze di culture preistoriche.

2) Nelle loro vicinanze è fatto divieto di eseguire qualsiasi lavoro che possa compromettere la libera fruizione didattico-culturale ammettendo tutti gli interventi finalizzati a tale fruizione.

3) Nelle lavorazioni agricole e negli interventi sul territorio tali emergenze debbono essere protette non permettendo nessuna manomissione per passaggi di cavi, percorsi, cingolati, ecc.

[30] Inserito con le varianti 2, 2 BIS, 4 e 7

4) Di massima è esclusa la costruzione di recinzioni e va operata un'accurata pulizia dei bordi con sfalcio.

5) È fatto divieto di abbandonare rifiuti.

6) Sulle tavole di P.R.G. sono state individuate tutte le incisioni presenti nel territorio comunale.
Non tutte risultano datate ed approfondite nei loro contenuti da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici.
Pertanto qualsiasi eventuale manomissione dovrà essere preceduta da un Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

LIMONAIE SUPERSTITI

1) Trattasi delle tracce residue di antiche serre per la coltivazione dei limoni delle quali si prescrive la conservazione e il recupero, ove degradate, quali testimonianze di particolari colture locali e di elementi costruttivi tipici dell'architettura lacustre.

2) Tali manufatti non possono essere interessati da alcuna variazione della destinazione d'uso prescrivendosi la conservazione ed il mantenimento della destinazione originaria.

PERCORSO ATTREZZATO

1) Trattasi di un asse pedonale attrezzato lungo il sedime della vecchia Strada Gardesana che attraversa tutto il territorio comunale in senso Nord- Sud.

2) Tutto il sistema dei Parchi collegati con tale asse, lungo il cordone collinare, deve essere pianificato attraverso un Programma di Coordinamento degli interventi che comprenda anche gli antichi percorsi secondari che da tale strada si diramano e si ricollegano a tutti quegli elementi e segni (graffiti, incisioni rupestri, capitelli ecc.) che dovranno costituire i dati di base del Programma.

3) L'accesso veicolare a tale sistema di Parchi collegati, nonché alle zone turistiche di espansione lungo lo stesso, 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, eventuali spazi di sosta in posizioni defilate e su naturali balze del terreno.

4) Il collegamento dei singoli Parchi e la distribuzione interna agli stessi deve essere soltanto pedonale o ciclabile, utilizzando l'asse pedonale attrezzato e tutti i percorsi secondari esistenti.

5) Nel programma di cui sopra potranno essere inserite previsioni di utilizzo di edifici e/o complessi edilizi già esistenti per una destinazione d'uso turistica, agro-turistica o a servizi.

6) Per i fabbricati esistenti, destinazione d'uso ed eventuali ampliamenti dovranno essere previsti in sede di strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche di ricomposizione ambientale.

PERCORSI RURALI

1) Per i percorsi previsti ed individuati nelle tavole di P.R.G. con punteggiatura valgono le seguenti norme:

- i percorsi finalizzati alla riqualificazione dell'impianto urbano dovranno essere attrezzati mediante la messa a dimora di quinte alberate continue ad alto fusto.
  Nelle aree pubbliche di testata dovranno essere realizzate apposite attrezzature pertinenti agli spazi di mediazione tra l'abitato e gli spazi a servizi.

- gli attraversamenti di corsi d'acqua dovranno essere realizzati esclusivamente con passerelle in legno.

- le eventuali piste ciclabili dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla L.R. 30 Dicembre 1991 n° 39 e dal D.G.R. 27 Dicembre 1991 n° 8018.

- è prescritto il mantenimento ed il miglioramento delle pavimentazioni in pietra ed in acciottolato esistenti, facendo assoluto divieto di pavimentazioni in conglomerati di qualsiasi natura.

- le attuali partizioni proprietarie in sasso dovranno essere mantenute.

2) I sentieri, pubblici e privati soggetti a servitù di uso pubblico, anche se ostruiti, vanno recuperati alla percorribilità utilizzando materiali e tecniche tradizionali.
Il Comune entro un anno dall'approvazione della presente Variante Generale al P.R.G. recepirà la carta dei sentieri differenziandone i percorsi in relazione al loro utilizzo per l'escursionismo, per l'equitazione o per montain-bike.
La carta dei sentieri farà parte integrante del piano.

ZONA PRE PARCO

1) Trattasi di zona rivestente particolare valenza ambientale e sita nelle immediate adiacenze del parco di Monte Luppia che viene assoggettata a particolare tutela al fine di ottenere un più graduale passaggio tra le zone rurali e la zona destinata al costituendo parco in territorio generale.

   Per gli edifici le unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante generale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento per le residenze stabilmente abitate da almeno sette anni dalla data di richiesta della concessione, integrazione planovolumetrica con un massimo di 50 mc. per unità immobiliare e comunque sino alla concorrenza massima di 600 mc. compreso l'esistente da realizzarsi esclusivamente in accorpamento con l'unità stessa nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

2) Per il territorio compreso in tali ambiti si dovrà fare riferimento alle prescrizioni del Parco del Monte Luppia di cui alle presenti norme.

PARCO DEL MONTE LUPPIA

1) Trattasi dell'ambito di notevole interesse paesaggistico ambientale delle ultime propaggini della catena del Monte Baldo interessato dalla costituzione del Parco del "Monte Luppia" individuato nelle tavole di P.T.R.C. al Titolo VII, ambito n° 19, all'interno del quale si applica la seguente normativa di salvaguardia sino a quando il Parco stesso non sarà costituito con apposita legge regionale.

   Per le unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante generale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di integrazione planovolumetrica con un massimo di 50 mc. da realizzarsi esclusivamente in accorpamento con l'unità stessa nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
   Tale ampliamento ridotto rispetto a quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 5 Marzo 1985 n° 24 è stato determinato al fine di salvaguardare l'integrità del territorio interessato, la conservazione delle aziende agricole ed il mantenimento delle connotazioni ambientali attuali.

NORME DI TUTELA AMBIENTALE RIGUARDANTI L'INTERO TERRITORIO COMUNALE

1) All’interno di tale ambito, ad esclusione delle Zona A, C1, C2, D ed F vanno inibiti, o limitati all’essenziale, i rumori di origine antropica.

2) È fatto divieto di asportare specie floristiche tipiche del paesaggio del Baldo, quali: Cistus Albidus, Orchis coriophora, Phrys bertolonii, Laurus nobilis.

3) Vanno tutelate le specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell’habitat faunistico e al nutrimento degli animali selvatici presenti.

4) È vietato il pascolo brado e la raccolta di suffrutici; deve essere inoltre opportunamente regolamentata, anche mediante segnaletica, la percorribilità dei sentieri, al fine di inibire l’abbandono del tracciato principale.

5) Vanno esclusi, all’interno dell’abitato, la messa in opera di superfici riflettenti e il posizionamento di cavi o fili che possano essere di disturbo o danno per gli uccelli di passo; sono, inoltre, da tutelare convenientemente le arene e i punti di canto.

6) All’interno dell’ambito sono comunque vietati tutti quegli interventi che possano causare distruzione o danneggiamento dell’ambiente naturale.

7) Vanno, in particolare, tutelate con opportune segnalazioni le seguenti specie floristiche appartenenti alla famiglia delle orchidee:

Anacamptis pyramidalis	*Leocorchis albida*	*Orchis militaris*
Cephalantera demasonium	*Limodorum abortivum*	*Orchis morio*
Cephalantera longifolia	*Listera ovata*	*Orchis provincialis*
Coeloglossum viride	*Neottia nidus avis*	*Orchis simia*
Dactylorhiza incarnata	*Nigritella nigra*	*Orchis tridentata*
Dactylorhiza maculata	*Nigritella miniata*	*Orchis ustulata*
Dactylorhiza majalis	*Ophrys apifera*	*Platanthera bifolia*
Dactylorhiza sambucina	*Ophrys bertoloni*	*Platanthera chloranta*
Epipactis atrorubens	*Ophrys insectifera*	*Serapias vomeracea*
Epipactis helloborine	*Ophrys spheodes*	*Spiranthes spiralis*

Gymnadenia conopsea	*Orchis coriophora*	*Trausteinera globosa*
Gymnadenia odoratissima	*Orchis mascula*	

PARCO TURISTICO COLLINARE

1) In tale zona, per la quale valgono le disposizione della zona Pre Parco e che costituisce un elemento di raccordo tra il centro di Torri e la frazione Albisano, con riferimento alla salvaguardia rurale del territorio, il P.R.G. prevede il mantenimento delle attuali colture con particolare riguardo alla coltivazione dell'olivo.

2) Nelle aree individuate nelle tavole di P.R.G. come zone per l'insediamento delle attività ammesse nel Parco, per le quali valgono le disposizione della sottozona E1 con i relativi ambiti colturali, per migliorare la dotazione turistica del Comune, è ammesso l'insediamento di funzioni connesse con il tempo libero di iniziativa privata con limitati volumi per l'alloggiamento quali il pernottamento e la ristorazione) ~~e~~ la sosta, il ristoro e lo svago e quindi con destinazione turistica e/o commerciale.
Tali aree sono classificate come Zone F di iniziativa privata.

3) Le funzioni che potranno essere insediate in ogni singolo ambito di intervento unitario sono:
Piscine scoperte attrezzate;
Maneggi e strutture relative;
Campi da tennis, minigolf, basket, pallavolo, calcetto, bocce, tiro con l'arco, bici cross ecc., tali funzioni, dato il rilevante significato ambientale del sito, sono ammesse soltanto come attività da svolgersi allo scoperto.

4) Nelle aree di cui al precedente punto 2) le strutture di supporto e di servizio alle attività sportive dovranno essere inserite armonicamente nel contesto paesaggistico della zona. Pertanto tali strutture saranno autorizzate in relazione alla superficie complessiva dell'attrezzatura e dovranno, in ogni caso, risultare di supporto e non prevalenti rispetto alle funzioni ed alle attrezzature di svago da realizzare.

5) I materiali da adoperarsi per le strutture fuori terra dovranno essere preferibilmente in legno nelle sue varie espressioni e lavorazioni e le strutture non potranno, in nessun caso, superare i ml. 5,00 di altezza da misurarsi in colmo della copertura che dovrà in ogni caso essere realizzata a falde inclinate ed un'altezza massima in gronda di ml. 3,00.

6) Per le strutture di servizio di cui sopra dovranno essere rispettate le seguenti norme:

   a) La superficie massima coperta realizzabile non dovrà superare il 5% della superficie territoriale.

   b) I servizi di supporto all'attività ludico sportiva da realizzarsi all'interno della zona e da relazionare direttamente all'attività insedianda debbono essere contenuti entro una superficie massima del 60% della massima superficie coperta realizzabile.

   c) Le strutture relative alla ristorazione ed all'eventuale attività commerciale connesse con le funzioni di svago svolte nella zona non potranno in nessun caso eccedere i 2/3 della superficie destinata a servizi.
   Si precisa che i servizi (W.C., docce, spogliatoi, cucine, ecc.) pertinenti all'attività ristorativa e commerciale dovranno essere ricompresi nella superficie coperta massima prevista al capoverso precedente.

   d) All'interno di ciascun ambito individuato come al successivo punto 7) è ammessa la costruzione di un alloggio per il titolare dell'attività o per il custode, sino ad un volume massimo di 250 mc., da realizzare contestualmente o dopo la costruzione della struttura ludico sportiva. Tale volume dovrà essere organicamente inserito nel contesto ambientale.
   La superficie relativa a tale volume concorre alla determinazione del rapporto di copertura ammesso dalla precedente lettera a) e dovrà adeguarsi alle altezze di cui al precedente punto 5).
   La concessione edilizia relativa all'abitazione dovrà contenere vincolo, a tempo indeterminato, da costituirsi con apposita convenzione, registrata e trascritta, di non utilizzazione e di non alienazione della parte abitativa indipendentemente dalla parte ludico sportiva.
   Non saranno rilasciati Certificati di Abitabilità per le residenze di cui alla precedente lettera d) in assenza della presentazione di idonea documentazione comprovante l'inizio dell'attività ludico sportiva.
   Per la funzione residenziale di cui alla precedente lettera d) si fa obbligo di utilizzare i volumi attuali, se esistenti, destinando il volume in eccedenza alle altre funzioni ammesse dalla presente normativa di zona.

7) L'intervento è subordinato all'approvazione di uno strumento attuativo redatto ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole di P.R.G..
   Ogni singolo ambito individuato nella tavola 13.3.34, scala 1:2000, dovrà essere oggetto di un unico strumento attuativo e dovrà contenere al suo interno la realizzazione delle

nuove strade, unitamente a puntuali soluzioni progettuali di riqualificazione ambientale nell'ottica della salvaguardia dell'intero ambito interessato come delle aree adiacenti.

FORI O CONI VISUALI E/O BALCONATE PANORAMICHE

1) I coni visuali sono punti di belvedere dai quali si possono percepire gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio lacustre per i quali valgono le seguenti norme:

   a) non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti degli edifici esistenti per un tratto di ml. 100,00 a partire dal vertice di tali coni e se il volume previsto ricade entro un dislivello di ml. 20,00 dal piano della sede stradale del punto visuale;

   b) per le costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza demolizione e modifica delle facciate, come definiti dall'art. 31 della legge 5 Agosto 1978 n° 457, fatti salvi particolari vincoli più restrittivi derivanti dalle norme della specifica zona di appartenenza;

   c) per i borghi rurali e le case sparse percettibili visivamente da un punto di belvedere collocato in posizione altimetrica superiore, sono da prevedersi idonei interventi per marcare la tipicità delle coperture o per mitigare la fruizione visiva di eventuali elementi detrattori presenti.

   d) vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

AMBITI FORESTALI

1) Il P.R.G. tutela il paesaggio forestale salvaguardandone sia i valori paesaggistici ambientali che l'aspetto produttivo e sociale, sottoponendo gli ambiti relativi alla normativa della sottozona "E1" con le ulteriori seguenti prescrizioni.

2) Gli ambiti forestali sono:

a) Ambito colturale a oliveto

   1) Tale ambito è caratterizzato dalla presenza dell'ulivo.

   2) Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone o schede di piano.

3) In questo ambito è fatto obbligo di pulizia e potatura dell'ulivo, le piante deperite vanno sostituite con altre della stessa specie.

4) È vietato manomettere la gradonatura esistente; le riparazioni dei muri di sostegno va praticata senza alterare il valore paesaggistico degli stessi.

5) Sulla base della coltura catastale ad oliveto è possibile costruire dei ricoveri in legno nella misura prevista dalle presenti norme alla sottozona rurale E1 lettera B punto 1), per la custodia ed il riparo delle attrezzature necessarie alla coltivazione.

6) Tali ambiti, unitamente alle piante di olivo esistenti, sono soggetti ai disposti del Decreto Luogotenenziale del 27 Luglio 1945 n° 475.

b) Ambito colturale a bosco misto

1) Attualmente questi boschi occupano quella porzione di territorio non destinata a colture economicamente più importanti, quali castagneto, prato stabile, oliveto.

2) La forma tradizionale di governo è il ceduo matricinato.

3) I querceti di quest'area sono caratterizzati da una notevole varietà di specie arboree, si segnala il Carpino, il nero-Roverella-Sorbo torminale, il Cerro-Orniello.

4) In alcune aree il Cerro (Quercus cerris) è dominante.

5) Nelle aree a dominanze di Cerro gli interventi di utilizzazione dovranno essere volti alla conservazione di questa specie e all'avviamento dei complessi boscati a fustaia.

Zone a Castagneto

1) Sono zone ove è presente la coltura del castagno.

2) In queste zone sono consentiti e vanno favoriti:

   a) interventi di potatura di risanamento dei castagni, al fine di recuperarne appieno le capacità produttive e contenere l'espansione della patologia fungina nota come "cancro del castagno". Le potature devono ispirarsi a corrette tecniche agronomiche ed essere autorizzate laddove eccedono i limiti indicati dalle P.M.P.F. - L.R. 52/78;

b) ripulitura del sottobosco, sfalcio della vegetazione e pascolo controllato al fine di mantenere ripulite le aree coperte da castagni e consentire la agevole raccolta del frutto;

c) innesto dei polloni di castagno selvatico con varietà di frutto di pregio ("marrone" ed altre tradizionalmente coltivate in zona);

d) nuovi impianti di castagni, da innestarsi con le varietà di cui sopra.

3) Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone di piano.

4) È fatto divieto di tagliare o estirpare le piante di castagno se non per motivi fitosanitari.

Zone a Faggeta

1) Trattasi di comprensorio boscato, intersecato da zone a pascolo.

2) L'area si presenta talora come una fustaia, in parte a densità colma, in parte rada e pascolata, talora come un pascolo arborato, con significative presenza arboree di faggi anche plurisecolari.

3) Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone di piano.

4) In tale ambito sono vietati:

a) il taglio e l'estirpazione di qualsiasi soggetto arboreo posto in una fascia larga 100 metri, delimitata superiormente dal "limite superiore degli alberi" (timberline) fatti salvi interventi di conversione/avviamento all'alto fusto autorizzati;

b) la conversione da fustaia a ceduo;

c) l'abbattimento di soggetti arborei monumentali.

5) Per quanto riguarda le forme di governo del bosco, sono preferibili ed anzi auspicabili interventi di conversione di ceduo in fustaia, o avviamento all'alto fusto di cedui di faggio.

6) Il pascolo nei boschi va regolamentato secondo le norme di cui all'art. 20 delle P.M.P.F. - L.R. 52/78.

7) Eventuali tagli sono consentiti esclusivamente per interventi fitosanitari.

c) Alberature monumentali

1) In tutto il territorio comunale è richiesta la conservazione di tutte le alberature ad alto fusto esistenti e costituenti elemento caratterizzante del territorio lacustre con particolare riferimento ai cipressi ed ai cedri.

2) L'abbattimento di tali alberi, nel caso risultasse inevitabile, deve essere autorizzato dal Sindaco, acquisiti i pareri degli organi competenti.

PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Riguarda gli ambiti per i quali sono state impartite prescrizioni dall'Ufficio Regionale del Genio Civile e contenute nel parere in data 15 febbraio 1999, prot. N° 358/99.

Tali aree sono individuate nella planimetria di Piano alla scala 1:2000 e contraddistinte da due simboli diversi.

Le aree contraddistinte con il simbolo (**1**) sono zone di rispetto inedificabili che comunque concorrono alla determinazione della volumetria ammessa nella zona.

Nelle aree contraddistinte con il simbolo (**2**) l'edificazione dovrà essere subordinata a specifiche verifiche geotecniche sui terreni di fondazione e a ulteriori indagini e scelte progettuali.

-

(1)

(2)

RACCOMANDAZIONI PER INTERVENTI ALL'INTERNO DEI SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA DI CUI ALLA RELAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE DELLE TAVOLE ALLEGATE

Per gli interventi da effettuarsi all'interno dei Siti di Importanza Comunitaria sono da tener presenti le seguenti raccomandazioni:

1. La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione di 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;

2. La esecuzione di ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione";

3. Sia eseguito il controllo per quanto attiene allo smaltimento dei rifiuti e la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue, come regolati dalla normativa in vigore, per non provocare possibili inquinamenti al sito protetto;

4. I tempi di esecuzione dei lavori dovranno essere brevi, per evitare il disturbo agli habitat naturali, in particolare alla tutela degli uccelli e delle altre componenti floro-faunistiche presenti;

5. Le misure proposte per mitigare gli effetti dovuti alla previsione progettale presentata sono quelle specificate nella Nuova Relazione Ambientale allegata alla Variante Generale;

6. Durante la esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore; dovranno essere utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;

7. Sia programmato un sistema di monitoraggio, dopo la realizzazione degli interventi, in modo da tenere sotto controllo tutte le emissioni (fumi, rumori, gas, illuminazione, acque reflue e quelle dell'eventuale ciclo di lavorazione, ecc.) affinché le stesse rimangano entro i limiti di legge;

8. Nelle previsioni di mitigazione degli impatti, ai fini di impedire possibili colonizzazioni di specie esotiche e quindi di un possibile inquinamento genetico, si prescrive di utilizzare esclusivamente specie autoctone, come già specificato negli elaborati presentati.