



Comune di Lazise
Regione del Veneto
Provincia di Verona

P.I.

Piano degli Interventi
variante n.6/A

Elaborato 6

adozione - DCC. 32 del 22.10.2020
approvazione - DCC. 24 del 15.04.2021

Aprile 2021

Norme Tecniche Operative - NTO

Sindaco:

dott. Luca Sebastiano

Assessore all'Urbanistica:

Barbara Zanetti - architetto

Responsabile del procedimento:

Alberto Accordini - architetto

Progettista:

GianLuca Trolese - urbanista





Elaborato 6 | NORME TECNICHE OPERATIVE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Articolo 1 Definizione ed ambito di applicazione	6
Articolo 2 Elementi costitutivi del piano degli interventi (PI)	6
Articolo 3 Modalità di attuazione del piano degli interventi	7
TITOLO II – NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO.....	8
Articolo 4 Indirizzi e criteri per la perequazione urbanistica	8
Articolo 5 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica e del credito edilizio	8
Articolo 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati e criteri per la valutazione economica del beneficio pubblico	8
Articolo 6.1 Validità accordi art. 6 LR. 11/2004.....	11
Articolo 6.2 Prescrizioni particolari	11
TITOLO III - VINCOLI	11
Articolo 7 Norme di tutela	12
Articolo 7.1 - Vincolo monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio	12
Articolo 7.2 - Vincolo Paesaggistico – Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	12
Articolo 7.3 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua – Zone Umide - Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	12
Articolo 7.4 - Vincolo Paesaggistico – Fascia di rispetto lacuale - Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	12
Articolo 7.5 - Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D. Lgs. 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134.....	13
Articolo 7.6 - Vincolo archeologico – Codice dei beni culturali e del paesaggio.....	14
Articolo 7.7 - Vincolo sismico.....	14
Articolo 7.8 - Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. - L. 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni	14
Articolo 7.9 - Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004	14
Articolo 7.10 - Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004	18
Articolo 7.11 - Cave, fasce di rispetto DPR. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs n. 36/03 e LR. 3/2000.....	18
Articolo 7.12 - Metanodotti, fasce di rispetto DM. 24/11/1984	18
Articolo 7.13 - Pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto	19
Articolo 7.14 - Elettrodotti: fasce di rispetto L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003.....	19



Articolo 7.15 - Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto LR. 29/93 e succ. modif., LR. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003.....	19
Articolo 7.16 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 RD. 1265/1934 e art. 57 DPR. 285/90	20
Articolo 7.17 - Impianti a rischio di incidente rilevante D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 - DM. 29 maggio 2001 - LR. 11/2004.....	21
Articolo 7.18 - Allevamenti	21
Articolo 7.19 - Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico – Compatibilità geologica ai fini edificatori – Aree soggette a dissesto idrogeologico – Movimenti terra.....	21
Art. 7.20 - Ambiti di escavazione dismessi.....	24
Art. 7.21 - Norme di compatibilità idraulica	25
Art. 7.22 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica – Coni visuali.....	31
Articolo 7.23 - Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi	31
Articolo 7.24 - Invariante storico monumentale – Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale.....	31
Articolo 7.25 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale- testimoniale.....	32
Articolo 7.26 - Invariante Piano d'area Garda-Baldo.....	32
Articolo 8 Disposizioni normative per i verdi di contesto	33
Articolo 9 Indirizzi e criteri per la realizzazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale	33

TITOLO IV - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)..... 35

Articolo 10 Piani urbanistici attuativi.....	35
Articolo 11 Rapporto dei piani attuativi col piano degli interventi.....	35
Articolo 12 Disciplina dei piani urbanistici attuativi	37

TITOLO V - INDICI E DEFINIZIONI 39

Articolo 13 Indici urbanistici - Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici	39
---	----

TITOLO VI - ZONIZZAZIONE 55

Articolo 14 Zone territoriali omogenee.....	55
Articolo 15 Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee	55
Articolo 16 Destinazioni comuni alle zone residenziali	58
Articolo 17 Zona centro storico / categorie di intervento	59
Articolo 18 Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto (IED)	67
Articolo 18.1 - Zona residenziale "R"	68
Articolo 18.2 Zona residenziale "Rr"	70
Articolo 18.3 - Zona residenziale "Rs"	71
Articolo 19 Zona residenziale soggetta a strumento urbanistico attuativo PUA.....	75
Articolo 20 Zone produttive per attività industriali e artigianali di espansione e di completamento.....	79
Articolo 21 Zone per attrezzature alberghiere.....	79
Articolo 22 Zone per strutture ricettive turistiche	82



Articolo 22ter	– Zone per strutture ricettive turistiche: aree attrezzate di sosta temporanea	85
Articolo 23	Aree portuali	86
Articolo 24	Norme generali per la zona agricola	86
Articolo 24.1	- Lotti edificabili in zona agricola derivanti da accordi di pubblico interesse	89
Articolo 25	Corti rurali / nuclei rurali di antica origine	90
Articolo 26	Previsioni puntuali in zona agricola a verde di contesto	91
TITOLO VII – TUTELA AMBIENTALE.....		94
Articolo 27	Interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale	94
Articolo 28	Criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, luminoso, acustico ed elettromagnetico e per la verifica del livello di riferimento del radon	94
TITOLO VIII - SPAZI PUBBLICI.....		96
Articolo 29	Dimensionamento insediativo e dei servizi	96
Articolo 30	Zone di maggiore rilevanza destinate a parchi tematici	99
Articolo 31	Norme comuni alle zone "F" per servizi ed attrezzature	100
Articolo 32	Viabilità.....	102
Articolo 33	Parcheggi privati e autorimesse	104
Articolo 34	Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico.....	106
Articolo 35	Disciplina del commercio - Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate	107
Articolo 36	Poteri di deroga.....	108
Articolo 37	Piani urbanistici attuativi esecutivi vigenti.....	108
Articolo 38	Norme abrogate e norme di salvaguardia	111
Articolo 39	Tolleranze	111

rosso: parti stralciate

blu: parti aggiunte

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI



Articolo 1 Definizione ed ambito di applicazione

Il Piano degli Interventi (PI) disciplina l'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero territorio comunale.

Le norme Tecniche Operative (NTO) disciplinano i limiti ed i modi degli interventi urbanistici ed edilizi per garantire la tutela ed il razionale ed armonico sviluppo delle componenti ambientali, culturali, economiche e sociali del territorio stesso.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni di Regolamento Edilizio Comunale (REC), nonché le norme regionali e statali in vigore.

Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione puntuale, quelli esistenti alla data di adozione del presente Piano.

Quando la presente normativa non fornisce la definizione corretta dei termini utilizzati al suo interno l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

Articolo 2 Elementi costitutivi del piano degli interventi (PI)

Il PI è composta dai seguenti elaborati:

- Var 6A - TAV. 1a.1-2 – Zonizzazione: intero territorio comunale, Scala 1:5000;
- Var 3 - TAV. 1b.1-2 – Vincoli, Scala 1:5000;
- Var 3 - TAV. 1c.B - Revisione degli ambiti puntuali di approfondimento di indagine dei limiti di zona della compatibilità geologica di cui alla Carta delle Fragilità del PAT, Scala 1:10.000;
- Var 6A - TAVV. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9 – Zonizzazione: zone significative, Scala 1:2000;
- Var 5 - TAV. 3 – Centri storici: Lazise, Colà, Pacengo, Scala 1:1000;
- Var 5 - TAV. 3 Allegato. 1– Centri storici: Lazise, Colà, Pacengo fascicolo prescrizioni puntuali;
- Var 5 - TAV. 3A.1 – Delimitazione centro urbano e delle aree degradate - LR. 50/2012, Scala 1:2000;
- Var 5 - TAV. 3A.2 – Delimitazione centro urbano e delle aree degradate - LR. 50/2012, Scala 1:2000;
- Var 5 - ELAB. 4 – fascicolo estratti scala 1:1.000 - Corti rurali;
- Var 5 - ELAB. 5 – fascicolo estratti scala 1:1.000 - Previsioni puntuali in zona agricola;
- Var 6A - ELAB. 6 – Norme Tecniche operative;
- Var 4C - ELAB. 6 allegato. 1 – Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale;
- Var 6/A - ELAB. 6 allegato 2 - Registro dei crediti edilizi RECRED;
- Var 6/A - ELAB. 6 allegato 3 - Classi di zone territoriali omogenee RECRED;
- Var 3/agg.4C - ELAB. 6 allegato - Fascicolo - ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO ART.6 LR.11/04;
- Var 5 - ELAB. 7 – Relazione Programmatica;
- Var 3/agg.4C - TAV. A1 - Localizzazione degli interventi sulla zona agricola computata a SAU soggetta al limite di trasformabilità calcolato dal PAT, Scala 1:10.000;



- Var 3 - TAV. A2 - Evidenza degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) di PAT sulla zonizzazione. Scala 1:10.000;
- Var 3/4C – ELAB. 8 - Estratti comparativi punti di variante;
- Var 3 - Relazione di compatibilità Geologica e Idraulica. Revisione negli ambiti puntuali di approfondimento dei limiti di zona.
- Var 3 – Valutazione di Compatibilità Idraulica
- Var 3 - Vinca. Selezione Preliminare di Screening ai sensi della DGRV n° 3173/2006.

Se dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nelle planimetrie a scala di maggior dettaglio.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle NTO e gli elaborati grafici, prevale quanto contenuto nel testo normativo.

Se vi è divergenza tra i grafici e misure o dati contenuti nelle presenti norme, prevalgono le indicazioni delle norme.

Nel caso di contraddizione di previsione tra il testo delle NTO e disposizioni di REC, prevale quanto contenuto nelle NTO.

Articolo 3 Modalità di attuazione del piano degli interventi

Il PI si attua a mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED). Gli interventi previsti si attuano:

1. Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita simbologia, esclusivamente a mezzo di PUA; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.
2. Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
3. Con l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, per gli interventi soggetti a PUA, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.



TITOLO II – NORME E CRITERI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO

Articolo 4 Indirizzi e criteri per la perequazione urbanistica

Il PI segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A norma dell'art. 35 della LR. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione solo previo provvedimento dell'Amministrazione.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale. Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione.

Per tutte le aree soggette a programmazione negoziata, in ciascun atto vengono definite le modalità di attuazione e i suoi criteri perequativi.

L'Amministrazione ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione nei modi definiti dal presente strumento pianificatorio.

Resta in capo all'Amministrazione, con apposito provvedimento, definire il calcolo e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di interesse pubblico, considerato che, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, l'integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

Articolo 5 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica e del credito edilizio

La compensazione urbanistica è l'istituto mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso, ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, in alternativa all'indennizzo, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa eventuale cessione dell'area oggetto di vincolo.

Il credito edilizio, si intende una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta agli aventi titolo finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito della compensazione urbanistica come previsto all'art. 36 della LR. 11/2004. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17 co. 5 e) della LR. 11/2004 e sono liberamente commerciabili.

I crediti edilizi sono disciplinati all'allegato 2 delle presenti norme.

Articolo 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati e criteri per la valutazione economica del beneficio pubblico

L'Amministrazione, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi in conformità a quanto stabilito dall'articolo 21.11 delle Norme di Attuazione del PAT.



Nel rispetto degli scenari qualitativi e quantitativi determinati dal PAT e con specifica attenzione alle dimensioni sociali, economiche, anche in fase evolutiva, ed ambientali nonché nel rispetto delle peculiari caratteristiche dei luoghi, il PI conferma le previsioni, accogliendo come propri i contenuti e facendone propri gli effetti contenuti negli accordi pubblico privati sottoscritti e ratificati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 già parte integrante e sostanziale del PAT.

Detti accordi, la cui elencazione si ripropone di seguito, vengono integralmente richiamati, e per quanto attiene alla documentazione specifica si rimanda a quella approvata nel PAT che risulta contenuto sostanziale delle presenti NTO.

Gli Accordi assunti in sede di PAT hanno valore strategico strutturale e sono attuati mediante la predisposizione di un PUA che può prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Gli accordi, i cui parametri confermati sono definiti dal PAT risultano essere i seguenti nella Variante n. 1-2:

Numero intervento (accordo)	ATO	Descrizione	SAU trasformata (mq)	Carico aggiuntivo (mc)	Zone interesse comune (mq)
1	I.2	RIQUALIFICAZIONE DI AREE DESTINATE ALLA NAUTICA DA DIPORTO E ALLA BALNEAZIONE - La Caravella s.r.l.	0	8859	0
2	I.1	IL PORTICCILO - Fratta Pasini Carlo, Anna Maria e Paolo	0	1600	0
3	I.2	CENTRO CULTURALE POLIFUNZIONALE - Azienda agricola I Rocchetti s.r.l.	57161	32500	13500
4	I.2	AREA EDIFICABILE PARTE EDILIZIA CONVENZIONATA E PARTE EDILIZIA LIBERA IN LOCALITA' ZAPPO - C.I.E.S.	20772	24164	0
5	Am. 3	CESSIONE AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA SCUOLA COMUNALE E DI UN'AREA PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA PUBBLICA/CONVENZIONATA CON RICONOSCIMENTO IN FAVORE DEL PRIVATO DEL DIRITTO DI REALIZZARE UNA NUOVA LOTTIZZAZIONE - Gariaggio Bruna	27697	17000	4032
TOTALI			105630	84123	17532

Gli accordi relativi alla Variante n. 3 sono i seguenti:

Accordo N. 1	Vedovato Gianpietro e Gianpaolo	DGC N. 75 DEL 26/04/2012
--------------	---------------------------------	--------------------------



Accordo N. 2	Soc. Agricola Micheletti Michele	DGC N. 76 DEL 26/04/2012
Accordo N. 3	Paiola Bruna	DGC n. 84 del 10/05/2012
Accordo N. 4	Famiglia Policante Soc. Agr. Mondragon srl/Ditta Saletto Srl	DGC N. 141 del 13/09/2012
Accordo N. 5	Ruffato Graziano/Pachera Ornella/Pachera Enzo	DGC n. 106 del 21/06/2012
Accordo N. 6	Zanetti Paolo	DGC N. 107 DEL 28/06/2012
Accordo N. 7	Mantovani Paolo	DGC N. 173 del 25/10/2012
Accordo N. 8	Meneghello Angelo e Giusepper	DGC N. 133 DEL 21/08/2012
Accordo N. 9	Associazione Campeggiatori	DGC N. 158 DEL 4/10/2012
Accordo N. 10	Coop. Edilizia Pacengo	DGC n. 159 del 4/10/2012
Accordo N. 11	Az. Agricola La Bagatta SAS di Krieg Guenter	DGC N. 180 del 2/11/2012
Accordo N. 12	Soc. Madonnina	DGC N. 174 del 25/10/2012
Accordo N. 13	Soc. Korona Srl	DGC n. 179 del 2/11/2012
Accordo N. 14	Bertoldi Dario	DGC N. 175 del 25/10/2012
Accordo N. 15	Marchiori Marisa/Sartori Renato	DGC N. 182 del 2/11/2012

A seguito Variante al P.I. n. 4/a1 "Analisi urbanistico/ambientale e stralcio degli accordi pubblico/privato, art. 6 L.R. 11/2004 di cui alla Variante n. 3 al P.I. con riclassificazione aree interessate in adeguamento al P.A.T." gli accordi di cui alla Variante n. 3 al P.I. sono stati stralciati e/o reconsiderati come da D.C.C. n. 39 del 11.08.2015 di approvazione della Variante n. 4/a1 al P.I.

Pertanto:

Accordo N. 1	Vedovato Gianpietro e Gianpaolo	Riconsiderato con DCC n. 39 del 11.08.2015
Accordo N. 4	Famiglia Policante Soc. Agr. Mondragon srl/Ditta Saletto Srl	Riconsiderato con DCC n. 39 del 11.08.2015
Accordo N. 6	Zanetti Paolo	Riconsiderato con DCC n. 39 del 11.08.2015
Accordo N. 7	Mantovani Paolo	Riconsiderato con DCC n. 39 del 11.08.2015
Accordo N. 15	Marchiori Marisa/Sartori Renato	Riconsiderato con DCC n. 39 del 11.08.2015

Con apposita Variante al Pl. viene reconsiderato l'accordo n. 10 come segue:

Accordo N. 10	Soc. Immobiliare Pacengo	Riconsiderato con DCC n. 20 del 21.06.2016
---------------	---------------------------------	---

Con la Variante al Pl. n. 4c viene reconsiderato l'accordo n. 2 "Il Porticciolo" di cui alla Variante al Pl. n. 1 – 2 come segue:



Numero intervento (accordo)	ATO	Descrizione	SAU trasformata (mq)	Carico aggiuntivo (mc)	Zone interesse comune (mq)
2	I.1	IL PORTICCILO - Fratta Pasini Carlo, Anna Maria e Paolo	0	800	0

N.B.: la modifica all'accordo n. 2 è subordinata a revisione dell'accordo pubblico/privato precedente.

Articolo 6.1 Validità accordi art. 6 LR. 11/2004

Gli accordi di cui al presente comma devono essere sottoscritti, con la contestuale produzione di congrue garanzie fideiussorie bancarie o assicurative, entro 12 mesi dalla data di efficacia del PI nel quale sono stati approvati, salvo proroga motivata da accordarsi da parte del Consiglio Comunale. In caso di mancata sottoscrizione degli accordi è facoltà dell'Amministrazione Comunale recedere dall'Accordo, con possibilità di modifica del PI.

In cartografia di Var. al PI. 4c sono individuati e numerati gli accordi pubblico/privato già approvati con le Var. n. 1 – 2 al PI. e gli accordi pubblico/privato reconsiderati con la Var. al P.I. n. 4/a1.

Articolo 6.2 Prescrizioni particolari

Per gli accordi reconsiderati con la Var. n. 4/a1 valgono le prescrizioni riportate nelle relative schede accordo allegate alla D.C.C. n. 39 del 11.08.2015.

TITOLO III - VINCOLI



Articolo 7 Norme di tutela

Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono individuati in apposita tavola del PAT, rimandando i contenuti dei vincoli e delle tutele alle specifiche normative di riferimento.

Articolo 7.1 - Vincolo monumentale – Codice dei beni culturali e del paesaggio

I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo. Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

Negli interventi di recupero e riuso dei manufatti dovranno essere tutelati gli ambiti assoggettati a vincolo per i quali si dovrà prevedere la sistemazione delle aree scoperte circostanti e il mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

All'interno degli ambiti vincolati sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), e c) comma 1 art. 3 D.P.R. 380/2001. Potranno essere ammessi interventi diversi per la sola tutela del vincolo in conformità al parere dell'organo competente.

Articolo 7.2 - Vincolo Paesaggistico – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996), con particolare attenzione alle soluzioni progettuali che dovranno rientrare nelle categorie di "Esempio Positivo" come esemplificate nelle schede allegate al provvedimento.

E' comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

Articolo 7.3 - Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua – Zone Umide - Codice dei beni culturali e del paesaggio

E' fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica. Se l'ente competente (Genio, Consorzio) non ha previsto con apposita comunicazione il limite del vincolo, la distanza del vincolo dovrà essere calcolata dal punto di origine del vincolo che risulta essere l'unghia esterna dell'argine principale o, se non vi sono arginature, il limite dell'area demaniale.

Articolo 7.4 - Vincolo Paesaggistico – Fascia di rispetto lacuale - Codice dei beni culturali e del paesaggio

E' la zona ubicata nell'immediata adiacenza del Lago, comprendente gli ambiti dei canneti a phragmites esistenti, e la sua profondità dal limite demaniale è indicata negli elaborati grafici.

Al fine di consentire la valorizzazione delle forme ambientali e degli aspetti visivi e paesistici, verranno conservate le boscaglie di ripa, migliorandone la qualità e la



disposizione della alberatura mediate essenze cedue a chioma folta del genere *Quercus*, *Platanus*, *Ropulus*, *Salix*, *Alnus* e ripristinata la presenza della boscaglia la dove è possibile.

Nuovi interventi: sono ammessi tutti gli interventi consentiti nelle rispettive zone territoriali omogenee, ad esclusione della zona agricola in cui sono consentiti solo gli interventi individuati puntualmente nel PI.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 oltre agli ampliamenti, che dovranno integrarsi armonicamente nel contesto circostante.

E' altresì vietata la costruzione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche e l'installazione di impianti pubblicitari.

Articolo 7.5 - Vincolo Paesaggistico: Zone Boscate: D. Lgs. 42/04 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, art. 134

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale. Le seguenti formazioni boschive e forestali, per il significato posseduto e le funzioni che assolvono, devono essere escluse da qualsiasi intervento di trasformazione che non sia funzionale alla gestione del bosco medesimo o alla valorizzazione ecologica e alla fruizione turistico-ricreativa del territorio:

boschi assoggettati a Piano economico di riassetto forestale ai sensi della normativa vigente;

boschi di neo-impianto od oggetto di interventi colturali per il miglioramento della loro struttura e/o composizione specifica attraverso finanziamento pubblico;

boschi di cui alle precedenti lettere, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco;

aree forestali ospitanti esemplari arborei singoli o in gruppi, di notevole pregio scientifico o monumentale sottoposti a tutela.

Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal PTCP, come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche.

La trasformazione colturale in vigneto e/o frutteto di aree boscate è possibile a condizione che vengano effettuati gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo. Nelle aree boscate è vietata la trasformazione colturale che preveda l'eliminazione e la sostituzione del bosco in tutti i casi in cui venga compromessa l'integrità dello stesso.

In tali aree non è ammessa l'apertura di nuove strade che non siano strade agro-silvo-pastorali o strade di accesso agli edifici esistenti. Il progetto dovrà prevedere in ogni caso idonee misure di inserimento nell'ambiente, evitando comunque scavi o movimenti di terra rilevanti e limitando le pendenze longitudinali al di sotto del 20%.

Nel caso di sistemazione o potenziamento di strade agro-silvo-pastorali o di collegamento con i nuclei rurali, saranno salvaguardati, compatibilmente con le esigenze tecniche, eventuali muri di sostegno esistenti in sassi e pietrame. Per la



costruzione di nuove opere di sostegno, di contenimento e di presidio si dovrà fare ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

Sono comunque sempre possibili gli interventi di difesa idrogeologica e quelli di miglioramento del bosco.

Per le aree a bosco valgono le prescrizioni sopra citate, con le ulteriori specificazioni qui di seguito riportate:

- sono consentite le operazioni di taglio colturale, forestazione e riforestazione, le opere edilizie e gli interventi previsti dai piani di Riassetto Forestale e dai Piani di Riordino forestale redatti ai sensi della normativa vigente;
- sono consentite le opere di sistemazione geotecnica, idraulica, nonché di posa delle reti tecnologiche programmate dagli Enti a ciò preposti;
- sono ammessi gli interventi straordinari necessari a far fronte a situazioni di emergenza, quali incendi, incidenti, schianti, attacchi parassitari e altri analoghi accadimenti.

Articolo 7.6 - Vincolo archeologico – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Per i Siti Archeologici si dovranno ricercare soluzioni per la tutela e la valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.

Per quanto attiene ai siti con rischio archeologico, appositamente individuati nel PL, si dovrà, prima di qualsiasi intervento, procedere con apposite indagini e sondaggi archeologici atti a verificare l'ammissibilità degli interventi stessi.

Articolo 7.7 - Vincolo sismico

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Articolo 7.8 - Aree a rischio geologico - idraulico in riferimento al P.A.I. - L. 183/89 e succ. modificaz. ed integrazioni

Gli ambiti interessati non sono normati all'interno del Piano di assetto Idrogeologico (d'ora in poi chiamato PAI), vige comunque quanto disposto dall'art. 7 delle norme di attuazione del PAI medesimo.

Articolo 7.9 - Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) direttiva 92/43/CEE e D.G.R. n. 448 del 21/02/2003 e n. 2673 del 06/08/2004

Il sito di Importanza Comunitaria n°IT3210018 "Basso Garda" e la Zona di Protezione Speciale n°IT3210018 "Basso Garda" sono individuati ai sensi della D.G.R. n° 1180/2006, quali elementi della rete ecologica europea denominata Rete Natura 2000.

Il PAT prevede che la progettazione sotto ordinata di ogni singolo intervento, come previsto dalla Direttiva Habitat 92/43/CEE, debba contenere la relazione di incidenza ambientale.

Per l'applicazione della: "direttiva 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 e della DGRV 3173/2006 e smi relativi alla valutazione dell'incidenza di piani, progetti e interventi in rapporto alla possibilità degli stessi di incidere direttamente o



indirettamente sulla conservazione degli habitat e specie di importanza comunitaria" vengono previste le seguenti distinzioni, definite sulla base del grado di sensibilità degli ATO.

A) Procedure relative all'applicabilità della V.Inc.A.

Sensibilità dell'area	Intervento	Procedura
Alta ATO Am02 ATO I-03 ATO I-02 ATO I-01	nuovo impianto	screening/valutazione
	modifica sostanziale	screening/valutazione
	intervento di lieve entità	dichiarazione
	adeguamento e modifica non sostanziale	screening/valutazione appropriata
		dichiarazione
	rinnovo	dichiarazione
Media ATO Am03 ATO Am-01 Parte ATO Aa01 (a ovest della superstrada Castelnuovo - Affi)	accordi	screening/valutazione
	nuovo impianto	screening/valutazione
	modifica sostanziale	screening/valutazione
	adeguamento e modifica non sostanziale	dichiarazione
	intervento di lieve entità	dichiarazione
	rinnovo	dichiarazione
Bassa ATO I-04 ATO-05 Parte ATO Aa01 (a est della Superstrada Castelnuovo - Affi)	accordi	screening/valutazione appropriata
	nuovo impianto	screening/valutazione appropriata
	nuovo impianto	dichiarazione
	modifica sostanziale	dichiarazione
	adeguamento e modifica non sostanziale	dichiarazione
	rinnovo	dichiarazione
	accordi	screening/valutazione appropriata

Rimane sempre facoltà degli Uffici preposti alla valutazione dei progetti richiedere ulteriori approfondimenti rispetto alle indicazioni riportate nelle presenti norme, in caso di Piani o Progetti di particolare interesse pubblico e/o di impatto paesaggistico.

Per gli ambiti soggetti a PUA vale l'applicazione della direttiva 92/43/CEE, del DPR. 357/1997 e della DGRV 3173/2006, con conseguente necessità di redazione di Screening/Valutazione appropriata, indipendentemente dalla sensibilità dell'area individuata dalle presenti norme. Rimangono soggetti a semplice dichiarazione gli interventi relativi a progetti edilizi all'interno dei singoli lotti, nel caso in cui sia stata predisposta una V.Inc.A. unitaria relativa all'intero ambito del PUA.

L'esclusione dalla procedura di V.Inc.A, nei casi in cui è prevista la dichiarazione, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:



Auto-dichiarazione per l'esclusione dalla procedura V.Inc.A, sulla base delle indicazioni della DGRV. 3173/2006, all. A o sulla base delle indicazioni contenute nelle Norme Operative del PI;

Descrizione sintetica dell'intervento e opere connesse o stralcio della documentazione progettuale sufficiente ad illustrare l'intervento nelle sue caratteristiche principali, se la dichiarazione non risulta allegata al progetto stesso.

B) Piani e Progetti ammessi all'esclusione dalla procedura di V.Inc.A, per cui non è necessaria la dichiarazione.

Non sono sottoposti a valutazione di incidenza i piani e/o gli interventi direttamente connessi o necessari alla conservazione di habitat e specie, in quanto coerenti con gli obiettivi di conservazione degli habitat e privi di impatti negativi sugli habitat e sugli habitat di specie. Sono quindi esclusi dalla procedura di V.Inc.A i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di aree di pertinenza di immobili nelle zone rurali, se esterne a elementi facenti parte della Rete ecologica;
- miglioramento delle prestazioni energetiche attive e passive di immobili;
- recupero e riutilizzo delle acque a servizio degli edifici esistenti che non producano volumetrie aggiuntive;
- manutenzione ordinaria di infrastrutture viarie, se esterne a elementi facenti parte della rete ecologica;
- installazione di nuove recinzioni per la delimitazione dei fondi agrari e di manutenzione ordinaria e straordinaria di recinzioni esistenti e costruzione di recinzioni e muri di cinta relativi alle pertinenze di abitazioni esistenti in ambiti consolidati;
- manutenzione straordinaria del patrimonio infrastrutturale stradale esistente, purché non comporti cambio di destinazione d'uso e sempre che l'area di cantiere non interessi habitat prioritari o di interesse comunitario;
- manutenzione delle strade, mediante l'eliminazione della vegetazione, la sistemazione del fondo stradale, con eventuali mirati allargamenti della carreggiata fino ad una larghezza complessiva comunque non superiore a tre metri e la realizzazione di modeste opere di regimazione delle acque meteoriche, purché tali interventi non vengano effettuati durante i periodi riproduttivi della fauna prioritaria o di interesse comunitario;
- piccole opere di riqualificazione ambientale e di riassetto del territorio volte al consolidamento, alla protezione e copertura del terreno interessato da dissesti di carattere superficiale, purché realizzate mediante tecniche di ingegneria naturalistica, sempre che i lavori non vengano effettuati durante i periodi riproduttivi della fauna prioritaria di interesse comunitario.

C) Ulteriori prescrizioni da applicare in sede di valutazione sono le seguenti:

- prima dell'inizio lavori siano messe in atto tutte le opere necessarie per contenere rumore e polveri;
- sia previsto il massimo ripristino possibile della vegetazione eliminata durante la fase di cantiere e restituzione alle condizioni iniziali delle aree



interessate dall'opera non più necessarie alla fase di esercizio (aree di cantiere e di stoccaggio dei materiali);

- sia valutata l'organizzazione della tempistica dei lavori per evitare la sovrapposizione temporale (periodo dell'anno – orario) tra le attività previste e le fasi sensibili della biologia di specie protette (nidificazione, accoppiamento, ecc), con particolare riferimento alle specie nidificanti a terra;
- siano limitate al minimo le attività di cantiere nel periodo riproduttivo delle specie animali;
- durante l'esecuzione dei lavori siano impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore: siano utilizzate miscele e lubrificanti ecologici;
- durante i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di oli, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali;
- l'eventuale illuminazione della strada e del cantiere deve essere realizzata in maniera tale da schermare le aree esterne;
- le sorgenti sonore nelle aree a vegetazione naturale limitrofe ai nuclei abitati non possono determinare alcun incremento del livello di fondo misurato in assenza di interventi e non è consentito installare o utilizzare impianti di illuminazione ad alta potenza.
- l'uso di apparecchi sonori all'interno del SIC-ZPS deve avvenire senza arrecare disturbo alla quiete dell'ambiente naturale e alla fauna;
- 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 siano utilizzate esclusivamente specie autoctone e non siano utilizzate specie alloctone invasive;
- dovranno essere conservate le formazioni vegetali estese o secolari lungo i fossi e i corsi d'acqua;
- le aree attrezzate e le infrastrutture per la fruizione del SIC-ZPS, quali recinzioni, arredi, piazzole e sentieri, devono essere realizzate con materiali naturali eco-compatibili e a basso impatto paesaggistico;
- vanno comunque previste in tutte le zone soluzioni progettuali che prevedono, in sede di realizzazione di nuovi assi viari o di ammodernamento di assi viari esistenti, l'inserimento di strutture per l'attraversamento della fauna e la costituzione, entro un'area di rispetto definita, di elementi arborei e arbustivi continui finalizzata sia al mantenimento della biodiversità presente sia alla mitigazione visiva delle opere.

A completamento di quanto previsto dalla presente normativa si faccia riferimento alle indicazioni riportate all'interno della RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE del Comune di Lazise - Verona - SIC-ZPS IT 3210018 "Basso Garda" - Selezione preliminare di screening – DGRV 3173/2006 - Edizione complessiva adeguata alle varianti n° 1 e 2 approvate dal Consiglio Comunale il 21/12/2011.



D) Tutela degli habitat e della fauna all'interno e in prossimità dei Siti rete Natura 2000.

Nel territorio del SIC-ZPS non è consentito:

- distruggere o danneggiare intenzionalmente nidi, salvo quanto previsto dall'art. 9 della Direttiva 79/409/CE, par. 1, lett. a) e b), e previo parere dell'Ente di Gestione;
- il taglio di alberi in cui sia accertata la presenza di nidi e dormitori di specie di interesse comunitario;
- l'uso di sostanze erbicide per eliminare la vegetazione lungo i corsi d'acqua, le rupi, i margini delle strade, le separazioni dei terreni agrari;
- trasformare, danneggiare e alterare gli habitat d'interesse comunitario.

Articolo 7.10 - Idrografia - fasce di rispetto art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004

In tutto il territorio si applicano le disposizioni vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

Per le fasce dei 10 m dal ciglio superiore della scarpata, o dal piede esterno dell'argine esistente qualsiasi intervento che debba attuarsi al loro interno dovrà essere autorizzato in seguito a presentazione di apposita istanza di concessione/autorizzazione idraulica dell'Ente competente per il corso d'acqua interessato (U.P. Genio Civile di Verona o Consorzio), fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 4 m dovrà permanere completamente sgombrata da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo. In tale spazio previo parere dell'ente preposto, possono essere collocate delimitazioni o recinzioni facilmente amovibili al fine di garantire e salvaguardare l'usufruttibilità dell'area privata oltre che la sicurezza stessa.

All'interno delle fasce di rispetto previste dall'art. 41, comma 1, lettera g), della L.R. 11/2004 e ricadenti nella zona con destinazione agricola, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa specifica di zona oltre alle opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura ed i vincoli di tutela.

Articolo 7.11 - Cave, fasce di rispetto DPR. 128/59 - Discariche, fasce di rispetto D.Lgs n. 36/03 e LR. 3/2000

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'ASL e dell'Autorità delegata alle funzioni di polizia di cave e torbiere. L'Amministrazione Comunale nella formulazione del parere, normato dalla L.R. 44 del 07/09/1982 e s.m.i., potrà proporre particolari prescrizioni, per la salvaguardia del patrimonio e dell'ambiente circostante e subordinare ogni suo consenso alla messa in opera degli opportuni provvedimenti per la tutela del paesaggio quali rilevati inerbiti o cortine piantumate in prossimità dei luoghi di cava.

Articolo 7.12 - Metanodotti, fasce di rispetto DM. 24/11/1984

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

**Articolo 7.13 - Pozzi, sorgenti, sguaizzi, fontanili, laghetti, risorse idropotabili, fasce di rispetto**

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

Per i pozzi freatici di prelievo per uso idropotabile e pozzi di prelievo per uso termale/ fasce di rispetto (DLgs. 152/2006): si applicano le disposizioni specifiche di cui al D.Lgs 152/2006, in particolare rispetto alle attività e destinazioni d'uso vietate/consentite all'interno delle aree di salvaguardia delle risorse idriche, come definite all'art.94 del Decreto stesso. I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente;

Articolo 7.14 - Elettrodotti: fasce di rispetto L. 36/2001, D.P.C.M. 8 luglio 2003

Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore.

Nelle tavole di Piano sono riportate a titolo ricognitivo le distanze di prima approssimazione elaborate dal gestore.

La modifica o l'eliminazione dell'elettrodotto comporta la contemporanea modifica o eliminazione della fascia di rispetto in ottemperanza alla legislazione vigente.

In tali ambiti vige quanto stabilito dalla Legge 36/2001 e gli interventi sono ammessi previa attestazione dell'ARPAV che accerti un'intensità locale dei campi elettromagnetici inferiore ai limiti massimi indicati dalla legge per la determinazione della fascia di rispetto.

Nei nuovi insediamenti gli elettrodotti vanno interrati e solo quando questo non sia possibile, vanno assicurate fasce di ambientazione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico. Le distanze indicate potranno essere variate in conformità alla situazione di fatto esistente.

Articolo 7.15 - Impianti di comunicazione elettronica: criteri di localizzazione e fasce di rispetto LR. 29/93 e succ. modif., LR. 11/2004, art. 13, comma 1, lett. q), L. 36/2001, D.LGS n. 259/03, D.P.C.M. 8 luglio 2003

Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e nel rispetto del principio di cautela gli impianti potranno essere costruiti in tutte le



zone, con apposito procedimento di sportello unico, ma nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere accorpati gli impianti di più gestori in un'unica struttura;
- devono essere posizionati gli impianti preferibilmente nelle aree di proprietà pubblica o gestite dall'Amministrazione Comunale;
- è esclusa l'installazione degli stessi su case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree dichiarate sensibili dalla vigente normativa o da apposito provvedimento;
- è esclusa, se non appositamente autorizzata dagli enti competenti, con apposito provvedimento, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di interesse storico-architettonico e in quelli di interesse culturale parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004;
- è esclusa la localizzazione di impianti che non prevedano l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- è esclusa la localizzazione per impianti che non rispondano a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi, trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali.
- deve essere definita apposita convenzione, registrata e trascritta, nella quale il richiedente si impegna ad adeguare l'impianto emittente o spostare la struttura entro centottanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali qualora si verifichi uno dei casi seguenti:
 - a) misure in sito eseguite dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, che mostrino valori di campo superiori a quelli di attenzione o di qualità definiti nel D.P.C.M. 08/07/03 e in future modifiche o integrazioni;
 - b) evoluzione della legislazione in materia porti a limiti più restrittivi di quelli vigenti all'atto della domanda e tali da rendere l'impianto non più compatibile con essi;

Nella convenzione dovrà anche essere previsto l'impegno a:

- fornire una revisione della richiesta di parere radioprotezionistico all'ARPAV competente, entro sessanta giorni dalla comunicazione degli Uffici comunali, qualora misure dall'ARPAV, in conformità alla legislazione in materia, mostrino valori di campo elettromagnetico sensibilmente superiori a quelli previsti dal parere originale, nel caso in cui sia dimostrato che tale superamento sia imputabile all'impianto in questione;
- eseguire quanto definito nei punti a. e b. precedenti a propria cura e spese;
- sostenere l'onere economico di n° 1 (uno) intervento annuo di misura del campo elettromagnetico, nel sito interessato dall'installazione, eseguito senza preavviso, in conformità alla legislazione in materia ed affidato all'ARPAV, su iniziativa degli Uffici comunali.

Articolo 7.16 - Cimiteri e fasce di rispetto Art. 338 RD. 1265/1934 e art. 57 DPR. 285/90

In tali aree non saranno ammesse nuove edificazioni salvo per i seguenti casi:

- **opere pubbliche relative al cimitero** (tra le quali si potrà prevedere appositi chioschi per la vendita di fiori), a parcheggi, a verde attrezzato, a campi sportivi, ed impianti tecnologici che non vadano a incidere con le disposizioni previste dal vincolo;
- **per gli edifici esistenti**, gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380/2001, il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento nella percentuale del 10% del volume esistente.

Articolo 7.17 - Impianti a rischio di incidente rilevante D.Lgs. 17 agosto 1999, n. 334 - DM. 29 maggio 2001 - LR. 11/2004

L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata, attraverso apposito provvedimento di variante al PI, all'esterno e a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti.

Articolo 7.18 - Allevamenti

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo, per quelli esistenti e individuati nelle tavole di piano si richiama la disciplina di cui alla DGR n. 3178/2004. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restando le altre norme di legge, è subordinata a sportello unico che valuti l'inserimento dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici. Gli interventi edilizi previsti in vicinanza (300 m) degli allevamenti individuati con apposito simbolo nella cartografia del PAT dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche in sede istruttoria da parte del dipartimento di prevenzione dell'ASL.

Articolo 7.19 - Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico – Compatibilità geologica ai fini edificatori – Aree soggette a dissesto idrogeologico – Movimenti terra

Si confermano le Prescrizioni e Vincoli di cui all'art. 16 del PAT.

Si richiama in generale la normativa sulle costruzioni di cui alla L. 64/1974, il D.M. 11/03/1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n°9 del 05/04/2000, nonché il D.M. 14/09/2005 e il D.M. 14/01/2008.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al D.M. 14/09/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni" e D.M. 14/01/2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

In tutte le aree interessate da rischio e/o pericolosità sono consentite le attività di movimentazione e/o asporto di materiali finalizzate alla messa in sicurezza con apposito progetto. Sono fatte salve ed impregiudicate le situazioni e scelte che potranno essere stabilite dalla pianificazione regionale di settore anche in materia di geologia e attività estrattive, alle quali lo strumento urbanistico si conforma.



Il PAT suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico-idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico tecniche e idrogeologiche-idrauliche, distinguendo tra:

- a) aree idonee nelle quali non c'è alcun limite all'edificazione. Sono obbligatorie indagini geognostiche previste della legislazione vigente. Sono zone non esposte a rischio geologico idraulico;
- b) aree idonee a condizione nelle quali esistono limiti all'edificazione solo per edifici particolari. Sono obbligatorie indagini geognostiche, a norma della legislazione vigente allo scopo di definire sia la fattibilità dell'opera che le modalità esecutive per la realizzazione dell'intervento stesso e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti. È sconsigliata l'utilizzazione di volumi abitativi sotterranei. Sono zone mediamente esposte a rischio geologico idraulico;
- c) aree non idonee.

Sono aree con caratteristiche litologiche, geomorfologiche od idrogeologiche tali da predisporre il terreno al dissesto e che quindi precludono ogni attività urbanistica o edilizia.

Nelle aree appartenenti a questa categoria è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, discariche, depositi di inerti, e tutto ciò che comporti rilevanti modifiche del terreno, fatte salve le opere inerenti il mantenimento dei deflussi idrici, la difesa ed il consolidamento del suolo e sottosuolo.

Non si esclude però la possibilità di interventi particolari di superiore interesse pubblico come ad esempio la realizzazione di servizi (acquedotti, elettrodotti, fognature, strade pubbliche, etc.) o i seguenti interventi:

- interventi sull'edificato esistente di cui al comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 lett. a), b), c) e d) senza demolizione, ricostruzione e ampliamento.
- realizzazione o ampliamento di infrastrutture viarie o reti tecnologiche - servizi ecologici, opere di difesa, sistemazioni – manutenzioni – ripristini ambientali e di gestione del territorio in genere;
- opere di difesa, sistemazione, manutenzione, ripristini ambientali e di gestione del territorio in genere.
- interventi legati alla realizzazione di nuove infrastrutture portuali o alla riqualificazione funzionale e logistica dei porti esistenti, alla realizzazione di servizi ed attrezzature per la portualità di cui all'art.21.12 del PAT, alle attrezzature connesse con il turismo e la balneazione balneazione (quali es. attività turistico ricettive a cielo aperto, percorsi ciclopeditoni, strutture ludico ricreative dei parchi tematici, infrastrutture per la mobilità ciclopeditona);

Per la realizzare questi interventi saranno rigorosamente necessari degli studi preliminari includenti una relazione geologico-geotecnica che ne accerti la fattibilità e le modalità di intervento al fine di dimostrare e mantenere inalterato l'equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico esistente.

Il PI ammette l'edificabilità del territorio e in particolare promuove gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione di eventuali dissesti, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica

e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agroindustriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente;

Nelle aree classificate dal PI come terreni non idonei assoggettabili a credito edilizio (appositamente individuati negli elaborati di PI) la capacità edificatoria relativa potrà essere direttamente utilizzata in lotti contigui o in altri ambiti edificabili attraverso apposita variante al PI. Si potranno altresì prevedere, previa relazione geologica e valutazione di compatibilità idraulica e sempre con apposita variante al PI interventi non assentibili specificandone i limiti e le condizioni (collaudo asseverazione e etc.) e a condizione che sia realizzati interventi conservativi o di ripristino tali da migliorare le condizioni di rischio definite dal PAT.

In riferimento all'art. 16.2 delle Norme Tecniche del PAT i PI inoltre possono, sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella Tav. 3 “Carta delle Fragilità” allegata al PAT, giustificando le diversità, mediante adeguata documentazione tecnica allegata ai PI. Con tale finalità le aree oggetto di PI, per le quali sono state presentate all'Amministrazione Comunale le relative documentazioni geologiche - tecniche a cura di professionisti abilitati, sono state attentamente analizzate con riferimento alla “Relazione di compatibilità geologica ed idraulica del piano degli interventi - revisione negli ambiti di approfondimento di indagine”.

Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nella “Relazione di compatibilità geologica ed idraulica del piano degli interventi - revisione negli ambiti di approfondimento di indagine”.

In riferimento all'art. 16.3, il PAT individua aree a deflusso idrico difficoltoso in considerazione delle seguenti situazioni di fragilità:

- derivanti dalla presenza di orli di scarpata di cava e/o acqua sul fondo dello scavo;
- difficoltà di drenaggio e zone a rischio di più facile infiltrazione nella falda freatica;
- depressione del suolo dovuta a pregressa attività di scavo e rischio di infiltrazione nella falda acquifera sub-superficiale;
- pregressa attività di scavo e intercettazione della falda acquifera sub-superficiale.

Allo scopo di minimizzare i livelli di rischio il PI può individuare in corrispondenza di tali aree idonei bacini di laminazione e/o considerarle come siti preferenziali per l'attuazione di interventi di mitigazione idraulica.

Con riferimento all'art. 16.4, il PAT definisce le seguenti prescrizioni per i movimenti di terra:

- l'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma della legislazione vigente;
- il progetto dell'intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera, oltre ad un coerente intorno. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e



devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento.

Ambiti di escavazione dismessi:

Il PAT identifica gli ambiti di escavazione dismessi come potenziali elementi di degrado del paesaggio e di possibile vulnerabilità per il sistema degli acquiferi.

Il PI ne prevede, di concerto con i privati interessati, il recupero e la ricomposizione dal punto di vista paesaggistico ambientale, preferibilmente attraverso interventi di rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente originario, valutando la possibilità di operare attraverso lo strumento del credito edilizio o in alternativa riqualificando i luoghi con una attenta riprogettazione per il riutilizzo con funzioni compatibili.

Il PI prevede la possibilità di eseguire il ripristino morfologico delle cave con materiali che dovranno essere privi di sostanze contaminanti per la destinazione urbanistica agricola, coerenti con i requisiti previsti dall'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e preventivamente autorizzati. Inoltre si prevede la possibilità di realizzare modeste volumetrie, massimo 300 mc, per dotazione di uffici a servizio dell'attività autorizzate.

La simbologia adottata negli elaborati grafici indica l'ambito entro il quale attuare le azioni previste e, così come precisato dal PI, prevale su eventuali prescrizioni di inedificabilità derivanti dalle Tavv. 2 e 3 del PAT.

Rimangono fatte salve le indicazioni relative alle fasce di rispetto che disciplinano le zone di tutela riguardanti i fiumi e canali individuate anche ai fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico stabilite dal Regio Decreto n° 368/1904 per canali irrigui o di bonifica titolo 6° artt. dal 132 al 140, e quelle del Regio Decreto n° 523/1904 per corsi d'acqua pubblici artt. dal 93 al 99, le quali non consentono nuove edificazioni.

Art. 7.20 - Ambiti di escavazione dismessi

Il PAT identifica gli ambiti di escavazione dismessi come potenziali elementi di degrado del paesaggio e di possibile vulnerabilità per il sistema degli acquiferi.

Il PI ne prevede, di concerto con i privati interessati, il recupero e la ricomposizione dal punto di vista paesaggistico ambientale, preferibilmente attraverso interventi di rinaturalizzazione con ripristino della vegetazione e dei caratteri dell'ambiente originario, valutando la possibilità di operare attraverso lo strumento del credito edilizio o in alternativa riqualificando i luoghi con una attenta riprogettazione per il riutilizzo con funzioni compatibili.

Il PI prevede la possibilità di eseguire il ripristino morfologico delle cave con materiali che dovranno essere privi di sostanze contaminanti per la destinazione urbanistica agricola, coerenti con i requisiti previsti dall'art. 186 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e preventivamente autorizzati. Inoltre si prevede la possibilità di realizzare modeste volumetrie, massimo 300 mc, per dotazione di uffici a servizio delle attività autorizzate.

**Art. 7.21 - Norme di compatibilità idraulica**

Nell'obiettivo di realizzare una dinamica dell'uso del suolo rispettosa dei principi di salvaguardia idrogeologica e di riduzione del rischio idraulico, sulla base del quadro conoscitivo e delle informazioni acquisite, in sede di attuazione dei singoli interventi sono da attuarsi le seguenti prescrizioni:

- a) nelle aree caratterizzate da particolare vulnerabilità degli acquiferi le attività industriali, artigianali, di allevamento zootecnico intensivo e non, esistenti o se insediabili devono provvedere all'allacciamento alla rete fognaria pubblica o essere dotate di idoneo impianto di trattamento e depurazione delle acque reflue stesse, che escluda la possibilità di interferenze negative con il sistema idrico sotterraneo, alle attività industriali e artigianali, in particolare, è fatto divieto di sversare nel suolo o sottosuolo acque di raffreddamento non opportunamente trattate;
- b) gli impianti ad alto rischio all'interno delle suddette aree devono dotarsi di adeguati dispositivi di sicurezza che garantiscano la salvaguardia del sistema idrico di superficie e profondo, anche in caso di eventi eccezionali (esondazioni, ecc) e/o di incidenti. Gli interventi edilizi ammessi sulle aree ed edifici a servizio delle attività esistenti che non rispondono a tali requisiti sono limitati alla sola manutenzione ordinaria, sino all'adeguamento, ovvero sino al trasferimento/blocco dell'attività stessa;
- c) gli interventi di trasformazione del territorio devono essere attuati in coerenza con quanto previsto dalla D.G.R. n° 1322 del 10 maggio 2006 e rispettare le disposizioni e le prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del PI;
- d) in sede di progettazione dei corpi di fabbrica si dovrà ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali contermini, adottando sistemi localizzati di infiltrazione o bio-infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali, ecc.);
- e) salvaguardare la parte ineditata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi (fossati, trincee, aree concave) ai fini della conservazione o integrazione delle capacità di invaso idrico superficiale e profondo;
- f) tutti gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo che provocano una variazione di permeabilità superficiale:
 - 1) devono comprendere misure compensative volte a mantenere costante il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'invarianza idraulica: pertanto l'assetto idraulico dovrà essere adeguatamente studiato adottando tecniche costruttive atte a migliorare la sicurezza ed al contempo diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti validi sia per le urbanizzazioni che per i singoli fabbricati. Ad intervento eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima non superiori a quelli stimabili nella situazione ante intervento;
 - 2) Sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione idraulica, che vanno definite per ciascun progetto con la procedura di calcolo e le modalità operative descritte nella Valutazione di Compatibilità

Idraulica allegata al PI ed eventualmente alla relazione di compatibilità idraulica allegata al PUA. In ogni caso la tipologia specifica, caratteristiche, dimensioni e localizzazione di tali opere vanno selezionate e misurate in maniera adeguata rispetto: - alla tipologia ed entità dell'intervento;

- all'obiettivo di una reale efficacia;
- al contesto ambientale e geologico-idraulico;

- g) Indicativamente le opere di mitigazione idraulica possono consistere in:
- aree verdi/agricole temporaneamente sommergibili e/o affossature, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione e dotate di manufatto di scarico (verso il recettore finale) avente dispositivo regolatore di portata;
 - bacini di laminazione depressi dotati di sistemi di fitodepurazione (ad esempio stagni e aree vegetate, in cui le acque sono canalizzate attraverso condotti o per gravità, che provvedono al trattamento dei deflussi meteorici raccogliendo temporaneamente le acque prima che esse si infiltrino nel terreno);
 - realizzazione di volumi aggiuntivi nella rete di smaltimento acque meteoriche (sia in rete che puntuali), sia sovradimensionando le sezioni utili, che operando sulla livelletta delle opere;
 - sistemi vegetati (fasce filtro, aree tampone, canali inerbiti, ecc.) finalizzati a contenere le acque meteoriche;
 - sistemi di infiltrazione facilitata (bacini di infiltrazione, canali filtranti, pozzi asciutti, pavimentazioni filtranti), in caso di terreni ad elevata capacità di accettazione delle piogge (coefficiente di filtrazione maggiore di 10-3 m/s e frazione limosa inferiore al 5%) e in presenza di falda freatica sufficientemente profonda;
- h) se l'intervento coinvolge direttamente un corso d'acqua, uno scolo o canale a valenza pubblica (consorziale o di competenza del Genio Civile) si dovrà preferibilmente definire la distribuzione planivolumetrica dell'intervento in modo che le aree a verde siano distribuite e concentrate lungo le sponde del corso d'acqua; questo anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione del corpo idrico;
- i) un'area destinata a verde deve essere configurata, dal punto di vista piano-altimetrico, in modo da diventare ricettore di parti non trascurabili di precipitazione defluenti per deflusso superficiale ed afferenti alle aree impermeabili limitrofe e fungere, nel contempo, da bacino di laminazione del sistema di smaltimento delle acque piovane (quindi è conveniente che tali aree siano collocate ad una quota inferiore rispetto al piano medio delle aree impermeabili circostanti ed essere tra loro idraulicamente connesse tramite opportuni collegamenti). Tale bacino andrà localizzato preferibilmente: a) a valle delle zone urbanizzate o da urbanizzare, b) lungo le sponde di rogge, canali o altri corsi d'acqua a valenza pubblica (consorziale, o di competenza del Genio Civile), anche per consentire futuri interventi di mitigazione e la manutenzione;
- j) limitare al massimo per quanto possibile le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di

copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche relativa capacità di invaso;

- k) nel caso sia prevista la costruzione di parcheggi privati o pubblici è valutabile che le pavimentazioni destinate allo stallo veicolare siano di tipo drenante, ovvero permeabile, da realizzare su opportuno sottofondo che garantisca l'efficienza del drenaggio ed una capacità di invaso (porosità efficace) non inferiore ad una lama d'acqua di 10 cm; la pendenza delle pavimentazioni destinate alla sosta veicolare deve essere sempre inferiore a 1 cm/m; la possibilità dovrà essere valutata secondo la tipologia dei terreni e comunque garantendo il regolare trattamento delle acque di prima pioggia;
- l) salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua, così da mantenerle in efficienza, per garantire lo scolo ed il ristagno, in particolare:
- salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o corsi d'acqua esistenti;
 - rogge e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
 - eventuali ponticelli, tombamenti, o tombotti interrati, devono garantire una portata mai inferiore a quella maggiore fra la portata della sezione immediatamente a monte o quella immediatamente a valle della parte di fossato interessato dal manufatto;
 - l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
 - nella realizzazione di nuove arterie stradali, ciclabili o pedonali, contermini a corsi d'acqua o fossati, si deve evitare il tombamento dando la precedenza ad interventi di spostamento; in caso di assoluta e motivata necessità di tombamento si dovrà rispettare la capacità di deflusso del volume invaso preesistente (misurato sino al bordo superiore più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata);
- m) prevedere l'obbligo della manutenzione dei fossati, anche in area privata, da parte di chi esegue l'intervento; almeno nelle aree agricole mantenere i fossati a cielo aperto, fatta solo eccezione per la costruzione di passi carrai;
- n) nelle zone ove possono verificarsi, o anche solo prevedersi, fenomeni di esondazione e ristagno incontrollato di acqua, è meglio evitare la costruzione di volumi interrati, o in alternativa prevedere adeguati sistemi di impermeabilizzazione e drenaggio, eventualmente essere privi di accessi diretti dall'esterno e quanto necessario per impedire allagamenti dei locali; il piano di imposta dei fabbricati dovrà essere convenientemente fissato ad una quota superiore al piano di campagna medio circostante. La quota potrà essere convenientemente superiore per una quantità da precisarsi attraverso una analisi della situazione morfologica circostante (comunque con un minimo di 30 cm);
- o) se l'intervento interessa corsi d'acqua pubblici, consortili o di competenza regionale, anche se non iscritti negli elenchi delle acque pubbliche, è soggetto alle disposizioni del RD. 368/1904 e del RD. 523/1904;



l'intervento o il manufatto entro la fascia dovrà essere specificamente autorizzato dalla competente Autorità idraulica, fermo restando l'obbligo di tenere completamente sgombrata da impedimenti una fascia di almeno 4 m. In ogni caso sono assolutamente vietate nuove edificazioni entro la fascia di 10 m, salvo deroga concessa dall'Ente idraulico preposto; in tale spazio, previo parere dell'Ente idraulico preposto, possono essere collocate delimitazioni o recinzioni facilmente amovibili al fine di garantire e salvaguardare l'usufruità dell'area privata oltre che la sicurezza stessa;

- p) nella realizzazione di opere viarie pubbliche e private di qualsiasi tipo dovranno essere previste ampie scoline laterali a compenso dell'impermeabilizzazione imposta al territorio e dovrà essere assicurata la continuità del deflusso delle acque fra monte e valle dei rilevati o delle interclusioni;
- q) favorire la predisposizione di tecniche di stoccaggio temporaneo di acqua meteorica per il riutilizzo successivo a fini di irrigazione o altro (esempio utilizzo industriale o per prevenzione incendi);
- r) prediligere sempre, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri. Anche per motivazioni di natura manutentiva conviene adottare sempre e comunque un diametro minimo di almeno 30 cm;
- s) prediligere sempre, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- t) negli interventi edilizi o urbanistici in ambito collinare sviluppare la progettazione in modo da garantire il rispetto dei livelli di permeabilità precedenti all'intervento così da aumentare i tempi di corrivazione ed aumentare i picchi di piena. Quando possibile è preferibile procedere a modificare il territorio attraverso interventi di ingegneria naturalistica non invasivi e rispettosi dell'assetto idraulico precedente, prevedendo briglie/gabbionate in terra o in legname; negli interventi di sentieristica o di nuova viabilità prevedere modalità costruttive poco invasive con una regimazione delle acque rispettosa dei principi sopra esposti;
- u) eventuali interventi edilizi, urbanistici o viabilistici in ambito collinare devono essere progettati sempre con l'ottica di migliorare (se possibile in modo significativo) o comunque non peggiorare le condizioni di equilibrio statico dei versanti e di stabilità dei suoli;
- v) qualsiasi intervento edilizio o urbanistico deve essere progettato in modo che non venga compromessa la possibilità di riduzione o eliminazione delle cause di pericolosità idraulica o di danno idraulico potenziale;
- w) si deve prevedere la protezione e la difesa delle aree sensibili dal dissesto idrogeologico e dall'erosione, da attuarsi prevalentemente mediante l'uso di specie arbustive ed arboree autoctone. Nel caso di intervento su pendici in cui siano in atto fenomeni di dissesto si dovrà procedere, prima dell'impianto della vegetazione, alla realizzazione di idonee opere di difesa e consolidamento che utilizzino, prioritariamente, le tecniche di ingegneria naturalistica; in particolare nelle aree non boscate intercluse su



terreni con forte pendenza, di norma superiore al 40%, dovrà essere valutata la necessità del rimboschimento.

Il PI assorbe direttamente i seguenti indirizzi fondamentali di mitigazione idraulica:

- le nuove urbanizzazioni, dovranno avere fognature di tipo separato, prevedendo pretrattamenti alle acque di precipitazione (derivazione al depuratore delle acque di prima pioggia, collocazione di appositi sedimentatori per eliminare la frazione di solidi sedimentabili trasportati) e avviando le acque di pioggia a pozzi perdenti o altri sistemi di infiltrazione nel sottosuolo dell'acqua;
- le nuove urbanizzazioni/edificazioni non devono far aumentare i coefficienti di deflusso e i coefficienti idrometrici, oltre i limiti di compatibilità con la rete scolante. L'assetto idraulico deve essere studiato ed attuato adottando tecniche costruttive in grado di migliorare la sicurezza e di far diminuire i coefficienti di deflusso con accorgimenti adeguati sia per le urbanizzazioni sia per i singoli fabbricati;
- ad intervento urbanistico o edilizio eseguito, ed a parità di evento di pioggia, la rete di smaltimento delle acque piovane deve prevedere valori di portata massima almeno non superiori a quelli stimabili nella situazione che precede l'intervento (invarianza idraulica). A questo fine, si dovranno mettere in atto le opere di mitigazione idraulica più adeguate alla specifica situazione, attivando i sistemi prescritti nel documento di Compatibilità Idraulica allegato al PAT approvato;
- prediligere, nella progettazione delle superfici impermeabili, basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, rendendo inoltre più densa la rete di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio);
- nelle reti di smaltimento delle acque bianche: a) prediligere, basse pendenze e grandi diametri;
- valutare l'opportunità di impiegare i perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante. E' preferibile che il volume di invaso venga ricavato mediante depressioni delle aree a verde opportunamente sagomate e adeguatamente individuate nei futuri PI, che prevedano comunque, prima del recapito nel ricettore finale, un pozzetto con bocca tarata. Oppure, qualora gli spazi disponibili in superficie non siano sufficienti, con una progettazione della rete di raccolta delle acque meteoriche che tenga in considerazione, oltre al sovradimensionamento della rete di tubazioni (necessario per recuperare il volume di invaso), anche l'inserimento, in corrispondenza della sezione di valle del bacino drenato dalla rete di fognatura bianca, di un pozzetto in calcestruzzo con bocca tarata per la limitazione della portata scaricata nel fosso ricettore;
- assicurare la continuità delle vie di deflusso tra monte e valle delle strade di nuova realizzazione, mediante la realizzazione di scoline laterali e opportuni manufatti di attraversamento. In generale evitare lo sbarramento delle vie di deflusso in qualsiasi punto della rete drenante, per evitare zone di ristagno;



- per le aree assoggettabili a future trasformazioni, i valori minimi del volume di invaso da adottare per la progettazione delle opere di mitigazione con riferimento a tempi di ritorno di 50 anni nel caso di mitigazione idraulica effettuata mediante invasi superficiali per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata, sono da evitare volumi d'invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- nel caso di trasformazioni trascurabili del territorio per superfici impermeabilizzate inferiori a 0,1 ettari, sarà sufficiente un'asseverazione idraulica.

Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica. Resta inteso che gli interventi di trasformazione previsti dal PI devono essere conformi alle prescrizioni contenute nello studio di Valutazione di compatibilità idraulica del PAT e secondo quanto previsto nella Valutazione di compatibilità idraulica del PI. Tutte le altre trasformazioni di un certo rilievo non contemplate nella Valutazione di compatibilità idraulica del PI dovranno comunque essere oggetto di puntuale valutazione, redatta da tecnico competente in fase di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga di dover ridefinire con una visione unitaria il deflusso meteorico dell'intera zona urbanizzata, potrà essere presa in considerazione l'idea di monetizzare le opere prevedibili all'interno dei singoli lotti, assumendosi quindi l'onere di realizzare, con i fondi accantonati, un complesso organico ed efficiente di interventi. Questi dovranno necessariamente essere definiti all'interno dei futuri PI e realizzati preliminarmente alle nuove urbanizzazioni.

Restano in ogni caso fatte salve sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, come quelle inerenti, ad esempio, le distanze dagli argini a cui sono consentite opere e scavi, sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Si riportano di seguito le indicazioni relative alla Compatibilità idraulica per ciascuno degli ambiti oggetto di variante valutati, come da Parere del Consorzio di Bonifica Veronese, prot. 20679 del 29 novembre 2012.

Nell'attuale fase di ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i parametri calcolati e fissati nello studio di compatibilità, definiti per ogni area in:

- | | |
|------------------|---|
| o variante V3.4 | Volume di compensazione di 111 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante V3.11 | Volume di compensazione di 77 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante V3.13 | Volume di compensazione di 37 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante V3.14 | Volume di compensazione di 81 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante V3.15 | Volume di compensazione di 37 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante V3.23 | Volume di compensazione di 304 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante V3.27 | Volume di compensazione di 258 mc pari a 248 mc/ha; |
| o variante V3.29 | Volume di compensazione di 125 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante V3.30 | Volume di compensazione di 55 mc pari a 239 mc/ha; |
| o variante V3.34 | Volume di compensazione di 200 mc pari a 232 mc/ha; |
| o variante V3.34 | Volume di compensazione di 112 mc pari a 130 mc/ha; |
| o variante ACC.1 | Volume di compensazione di 360 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante ACC.2 | Volume di compensazione di 222 mc pari a 370 mc/ha; |
| o variante ACC.3 | Volume di compensazione di 205 mc pari a 370 mc/ha; |



- o variante ACC.4 Volume di compensazione di 1.625 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.5 Volume di compensazione di 575 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.6 Volume di compensazione di 259 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.7 Volume di compensazione di 252 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.8 Volume di compensazione di 777 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.12 Volume di compensazione di 589 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.13 Volume di compensazione di 751 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.14 Volume di compensazione di 537 mc pari a 370 mc/ha;
- o variante ACC.15 Volume di compensazione di 259 mc pari a 370 mc/ha;

Per tutte le aree è previsto lo scarico nelle forme che saranno progettate in fase esecutiva con la portata massima di 10 l/s ha, come richiesto dal consorzio.

Si prende atto delle asseverazioni, firmate dal progettista, di non necessità di studio di compatibilità idraulica per le aree V3.1, V3.2, V3.3, V3.5, V3.6, V3.7, V3.8, V3.9, V3.10, V3.12, V3.16, V3.17, V3.18, V3.19, V3.20, V3.21, V3.22, V3.24, V3.25, V3.26, V3.28, V3.31, V3.32, V3.33, ACC.9, essendo le stesse aree di superficie inferiore di 1.000 mq, e le aree ACC. 10 e ACC. 11 in quanto recapitano le acque piovane direttamente nel lago di Garda.

Art. 7.22 - Invariante di natura paesaggistica - Viabilità panoramica – Coni visuali

I coni visuali sono rappresentati graficamente nella tavola dei vincoli del PI dove viene definito l'ambito interessato.

In tali ambiti ci si dovrà attenere agli indirizzi successivi:

- le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici, non possono essere sopresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;
- non sono ammesse le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa di norma e di interesse storico turistico;
- all'interno dei coni visuali corrispondenti ad una profondità di m 200 dal posizionamento del cono stesso è impedita la costruzione di nuovi edifici e ampliamenti di edifici esistenti all'esterno delle zone territoriali omogenee, ad esclusione della zona agricola in cui sono consentiti solo gli interventi individuati puntualmente nel P.I. Dette nuove costruzioni o ampliamenti dovranno essere inseriti in maniera armonica nel contesto circostante senza ledere il cono visuale stesso, ovvero non precludere la vista del paesaggio. Detta condizione dovrà essere dimostrata da simulazioni fotografiche dell'intervento proposto.

Articolo 7.23 - Invariante di natura paesaggistica – Grandi alberi

Gli interventi di abbattimento saranno consentiti solo in caso di dimostrate ragioni fitosanitarie, statiche, di pubblica incolumità e comunque con apposita autorizzazione e sostituzione con nuovi esemplari di specie analoga. Deve comunque esserne favorito il miglioramento delle condizioni fitosanitarie con adeguate cure.

Articolo 7.24 - Invariante storico monumentale – Ville Venete ed edifici di valore monumentale e testimoniale

Sono ricompresi in tali ambiti gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale individuati dall'Amministrazione Comunale.



Per tali edifici vige quanto stabilito dalla categoria di intervento assegnata dal presente piano e sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

Articolo 7.25 - Invariante storico monumentale - Manufatti minori di interesse ambientale-testimoniale

Per tali manufatti sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione, il danneggiamento o il deturpamento.

Devono essere possibilmente conservate o ripristinate le vecchie pavimentazioni della viabilità minore.

Fontane, abbeveratoi, pozzi, capitelli e altri manufatti anche privi in sé di particolari valori architettonici, ma la cui immagine è ormai parte consolidata del paesaggio, dovranno essere mantenuti in buone condizioni da parte dei proprietari.

Articolo 7.26 - Invariante Piano d'area Garda-Baldo

Valgono le disposizioni impartite dal Piano d'area Garda Baldo.

Ad esclusione delle aree individuate come portuali entro i 10 m dal limite demaniale esistente è vietata qualsiasi edificazione se non appositamente individuata dal presente PL.

All'interno della fascia di 10 m, sono ammessi i soli interventi di valorizzazione e riqualificazione delle sponde, delle rive e delle aree disposte lungo i corsi d'acqua, mediante interventi di restauro del suolo, formazione di spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero senza creazione di volumetria, inserite nel contesto delle aree verdi e dei parchi urbani indicati che avranno lo scopo di favorire la fruizione pubblica delle aree e il riordino dei luoghi.

In tali aree, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a), b), c) d) dell'articolo 3 del DPR n. 380 del 2001 nonché gli interventi diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici, nonché gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa finalizzati alla tutela del patrimonio storico, ambientale.

Sono altresì consentiti interventi connessi con le seguenti attività: sistemazione dei terreni, coltivazione dei terreni; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; reti ed impianti tecnologici nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico, balneazione.

Le sponde del lago di Garda devono essere oggetto di particolare attenzione e tutela in quanto elemento del sistema invariante del Lago di Garda di cui all'art. 11.1 delle NTA del PAT, tenendo conto peraltro della forte antropizzazione ed edificazione esistente che richiede disciplina urbanistica volta alla riqualificazione e miglioramento complessivo del waterfront e degli insediamenti adiacenti. Nelle zone di tutela sono comunque ammessi gli interventi in attuazione del PL, dei piani urbanistici sovraordinati e delle azioni strategiche del PAT.

Articolo 8 Disposizioni normative per i verdi di contesto

Il PI individua nella tavola di piano il Verde di contesto, inteso come ambito di insieme ad interesse paesaggistico a tutela dell'immagine identificativa del territorio, degli edifici o insiemi di grande valore architettonico, dei percorsi che vi sono connessi, dell'organizzazione agraria e del paesaggio che questa ha generato.

In tali ambiti in particolare si deve:

- vietare gli smembramenti e comunque gli elementi di separazione tra aree verdi, edifici e contesto che possano compromettere l'integrità dei beni indicati e le relazioni tra i suddetti beni e il loro intorno;
- vietare modifiche alla morfologia dei terreni, né i miglioramenti fondiari che le determinino;
- conservare i beni attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia e alla composizione delle masse arboree;
- evitare l'introduzione di essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;
- vietare e prevedere l'eliminazione di cartellonistiche pubblicitarie, infrastrutture tecnologiche (elettrodotti, impianti di telefonia mobile, ecc) che deturpano il contesto rovinando irrimediabilmente l'immagine dello stesso, ed elementi che motivatamente non si ritengano consoni allo stesso;
- prevedere apposite mitigazioni prevalentemente con barriere arboree nei punti di contatto tra gli ambiti interessati dal presente articolo e le nuove zone di espansione.

Il colore delle facciate, dei manufatti e degli spazi scoperti dovrà essere in armonia con la bellezza del contesto figurativo con colori tenui.

Tale zona ha la finalità di conservare la volumetria esistente e il rapporto tra superficie coperta e superficie libera, sono concessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del D.Lgs. 380/01 e non vi possono essere realizzati nuovi edifici o ampliamenti se non previsti nelle presenti norme, ad eccezione di costruzioni di arredo e accessorie alla residenza per un indice massimo dello 0,02 mc/mq e un'altezza massima di 2,40 m.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati.

Sono ammissibili inoltre gli interventi che non incidano nella volumetria (piscine completamente interrate oltre che accessori o servizi alle stesse sempre interrate) purché tali interventi ottengano la valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del Responsabile del servizio.

L'intervento potrà interessare più ambiti anche non contigui, purché diretti al raggiungimento della medesima finalità.

Articolo 9 Indirizzi e criteri per la realizzazione di parchi e riserve naturali di interesse comunale

Il PI identifica nella tavola di piano gli ambiti nei quali realizzare parchi e riserve naturali di interesse comunale ai sensi dell'articolo 27 della L.R. 40/84.

In tali ambiti si dovrà procedere all'individuazione del parco con apposito PP che dovrà:



- definire, per ciascun ambito, le caratteristiche morfologiche e funzionali, nonché le tipologie delle attrezzature da realizzarvi, perseguendo il mantenimento dei sistemi ripariali e ove necessario, il ripristino di alberi, arbusti e siepi di specie autoctone;
- definire gli interventi consentiti per gli edifici e le strutture esistenti all'interno dei parchi in conformità alla presente normativa.

Negli ambiti oggetto del presente articolo sono altresì consentiti:

- limitati lavori di miglioria fondiaria, purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle presenti norme e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni;
- parcheggi che dovranno comunque essere piantumati e realizzati lungo i margini degli ambiti soggetti a parco;
- edifici di riconosciuto interesse pubblico e comunque non si potrà utilizzare una superficie coperta superiore allo 0,5 % dell'ambito di parco. Per gli edifici all'interno del parco soggetti a demolizione per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale, si potrà utilizzare il credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme;
- spazi attrezzati per la sosta e la ricreazione, dotati di attrezzature di ristoro e per il tempo libero, inserite nel contesto dei parchi urbani.

Ai Parchi di interesse locale, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla LR. 40/84.

TITOLO IV - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

Articolo 10 Piani urbanistici attuativi

Sono Piani Urbanistici Attuativi PUA del Piano degli interventi:

- 1) I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP);
 - b) il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (PRI.pu);
 - c) il Piano Particolareggiato (PP);
 - d) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP);
- 2) I piani di iniziativa privata comprendenti:
 - a) il Piano di Lottizzazione (PdL);
 - b) il Piano di Recupero di Iniziativa privata (PRI.pr).

Articolo 11 Rapporto dei piani attuativi col piano degli interventi

Rispetto al Piano degli interventi i PUA possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

Le modificazioni del perimetro, nei limiti del 10%, non possono in alcun modo modificare gli indici esistenti né modificare la volumetria e le superfici realizzabili. Il PUA inoltre può prevedere la realizzazione di tutte le opere, anche fuori ambito, necessarie alla funzionalità complessiva dell'impianto urbanistico o, qualora l'intervento non necessiti o necessiti parzialmente, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con altre opere finalizzate al miglioramento delle infrastrutture per un importo equivalente o prevederne la monetizzazione.

E' ammesso che l'amministrazione Comunale, per i Piani di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, anche dovuti all'attuazione di accordi definiti ai sensi dell'art. 6 del presente PL, possa prevedere un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Attraverso apposito P.P. possono essere definiti stralci funzionali da attuare singolarmente.

Gli accordi di cui all'art. 6 LR. 11/2004 rientrano tra quelli individuati al comma 2 del presente articolo.

I Piani Attuativi vigenti all'entrata in vigore delle presenti Norme mantengono la loro validità ed efficacia, fino alla scadenza e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi dalla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato.



Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

Negli ambiti con Piani Urbanistici Attuativi approvati in attuazione del PRG previgente, fatte salve le diverse prescrizioni date per le singole zone ed aree, nonché specifiche restrizioni fissate dalle presenti NTO, sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PAT aventi destinazione d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, gli interventi di:

- a) adeguamento alle disposizioni di legge o di regolamento;
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- c) demolizione e demolizione-ricostruzione, previo accertamento di presenze di valore culturale;
- d) ampliamento degli edifici residenziali, esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina, nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla normativa vigente;
- e) gli edifici privati ricadenti in zone destinate a uso pubblico, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Ai sensi dell'art. 20 comma 9 della LR. 11/2004 il PUA ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione.

La delimitazione dell'ambito d'intervento degli strumenti urbanistici attuativi è stabilita dalle tavole di progetto del PI e può essere variata con provvedimento del Consiglio Comunale.

In tal caso tra gli elaboratori del piano attuativo è richiesta una planimetria in scala 1:500 riferita all'intero ambito indicato dal PI, che dimostri per le zone di espansione la possibilità di lottizzare anche le aree di espansione esterne alla nuova delimitazione e un collegamento funzionale con aree a standard secondario anch'esse eventualmente escluse dal nuovo ambito, garantendo in ogni caso l'assetto unitario dell'intera area prevista dal PI.

Tale elaborato non è vincolante per i successivi piani attuativi, che comunque a loro volta devono garantire una corretta integrazione con le aree precedentemente realizzate e/o lottizzate e quelle libere rimanenti, con particolare attenzione alla viabilità ed alle aree destinate a standard, predisponendo un analogo elaborato.

Costituiscono generalmente variante al piano urbanistico attuativo approvato le modifiche di seguito elencate:

- la diversa localizzazione delle aree destinate a standard;
- la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree;
- la traslazione delle volumetrie di progetto originarie ed una diversa organizzazione dei lotti edificabili previsti dal PUA;
- l'eventuale accorpamento dei lotti di previsione;
- la modifica del limite di inviluppo edilizio;
- le varianti al permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:



- che incidono sul parametro urbanistico del rapporto di copertura;
- che incidono sulle volumetrie;
- che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia;
- la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica.
- Non costituiscono variante allo strumento urbanistico attuativo:
 - le lievi modifiche al parametro urbanistico del rapporto di copertura esistente per consentire di utilizzare almeno il 15%, senza alcuna modifica al parametro relativo al volume realizzabile.

Tale incremento della superficie coperta può essere recuperato ed utilizzato su richiesta con intervento diretto e autorizzato con il relativo permesso di costruire. Ai sensi dell'art. 19 della LR. 11/2004, in funzione degli specifici contenuti, il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati necessari individuati tra quelli di seguito elencati:

- a) l'estratto del piano di assetto del territorio e del piano degli interventi nonché, qualora attinenti alle tematiche svolte, gli estratti di altri strumenti di pianificazione;
- b) la cartografia dello stato di fatto riportante il perimetro dell'intervento;
- c) la planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- d) la verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento;
- e) i vincoli gravanti sull'area;
- f) l'estratto catastale e l'elenco delle proprietà;
- g) il progetto planivolumetrico e l'eventuale individuazione dei comparti;
- h) l'individuazione delle aree da cedere o vincolare;
- i) lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete;
- j) la relazione illustrativa che, nel caso dei programmi integrati, precisa la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché il piano finanziario di attuazione;
- k) le norme di attuazione;
- l) il prontuario per la mitigazione ambientale;
- m) la convenzione o gli atti unilaterali d'obbligo;
- n) il capitolato e il preventivo sommario di spesa.

In comparti edificatori specifici nei quali gli interventi sono da coordinare opportunamente, anche in previsione di sviluppi successivi di ambiti contigui, il PI può prevedere che sia presentato un progetto unitario che disciplina l'organizzazione degli stralci funzionali e la rete viaria principale o che venga seguita la distribuzione del comparto prevista da apposita Scheda Progettuale allegata alle NTO, che riporta la distribuzione di massima del comparto.

Il PI può prevedere inoltre l'obbligo di strumento attuativo previsto in ambiti Rs, come individuato nelle planimetrie di PI. In particolari ambiti edificatori anche per gli ambiti Rs è prevista apposita Scheda Progettuale allegata alle presenti NTO.

Articolo 12 Disciplina dei piani urbanistici attuativi

Tutti i PUA devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni vigenti. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree



edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

Nel caso di lavori di importo sino a 500.000 euro il certificato di collaudo è sostituito da quello di regolare esecuzione; per i lavori di importo superiore, ma non eccedente il milione di euro, è in facoltà del soggetto appaltante di sostituire il certificato di collaudo con quello di regolare esecuzione. Il certificato di regolare esecuzione è comunque emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

TITOLO V - INDICI E DEFINIZIONI

Articolo 13 Indici urbanistici - Definizione dei parametri e degli elementi stereometrici

Si specifica, ad evitare interpretazioni scorrette, che tali definizioni sono da applicarsi per i nuovi interventi, mentre per quelli già effettuati o autorizzati valgono le definizioni allora in vigore. Per una corretta applicazione delle norme e delle previsioni del PI, vengono definiti i seguenti elementi geometrici ed indici urbanistici che dovranno essere utilizzati per tutte le zone:

Indice di edificabilità territoriale (IT):

E' il volume massimo, espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale oggetto di intervento.

Indice di edificabilità fondiaria (IF):

E' il volume massimo espresso in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

Rapporto di copertura territoriale (RCT):

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta degli edifici realizzabili e la superficie territoriale oggetto dell'intervento.

Rapporto di copertura fondiaria (RCF):

E' il rapporto percentuale tra la massima superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

DEFINIZIONE DI SUPERFICIE:

Per la funzione abitativa, le superfici dei complessi edilizi sono classificate in Superficie Utile abitabile (SU) e Superficie Non Residenziale (SNR).

Superficie utile abitabile (SU):

E' costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni e dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro e degli sguinci di porte e finestre, delle scale interne (la cui superficie in proiezione va calcolata una sola volta ed inserita nelle SNR), dei cavedi e dei locali per impianti tecnici.

Superficie non residenziale (SNR):

Si intende la superficie netta risultante dalla somma delle superfici, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di pertinenza dell'alloggio quali androni di ingresso, logge, balconi, terrazzi e porticati ad uso privato, scale interne (superficie in proiezione calcolata una sola volta), rimesse o posti macchina coperti, cantine, lavatoi, depositi e altri locali di pertinenza dell'organismo abitativo, centrali termiche anche singole quando ubicate in locali non abitabili. Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SNR

- porticati pubblici o di uso pubblico, vani ascensore, cavedi per impianti tecnici, superfici di manufatti emergenti dalla sagoma del tetto destinati ad extracorsa degli ascensori e di locali strettamente necessari per impianti, serbatoi e canne fumarie, scale di sicurezza antincendio, i pergolati con copertura discontinua o permeabile.

Superficie complessiva (SComp):

E' data da $SComp = SU + 60\% SNR$.

Per le funzioni direzionali, produttive, alberghiere, agricole e comunque non abitative, le superfici sono classificate in Superficie Nominale (SN) e Superficie Accessoria (SA).

Superficie nominale (SN):

E' costituita dalla somma delle superfici nette di tutti i piani fuori ed entroterra, compreso i locali destinati al personale di servizio e di custodia, nonché i locali adibiti ad uffici funzionali all'esercizio dell'impresa.

Superficie accessoria (SA):

Si intende la superficie netta destinata a servizio dell'attività quali tettoie e porticati, scale interne (la cui superficie va calcolata in proiezione ed una sola volta), rimesse o posti auto coperti, logge, balconi e terrazzi, vani ascensore e montacarichi, centrale termica, elettrica, di condizionamento ed ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni di lavoro e dell'ambiente.

Sono esclusi dal calcolo e quindi non computabili nella SA le scale di sicurezza antincendio.

Superficie totale (STO):

E' data da $STO = SN + 60\% SA$.

Superficie coperta (SQ):

E' data dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra dotate di copertura.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta:

- le costruzioni interrato;
- gli aggetti con sbalzo fino a m 1,50, senza sovrastanti corpi chiusi (se superiori a tali limiti costituiscono superficie coperta per la parte eccedente);
- le coperture di parcheggio in lotti industriali e artigianali con altezza non superiore a m 3,50 se realizzate con copertura a sbalzo (pensiline);
- le serre in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 19/99;
- le piscine scoperte;
- le scale a giorno a servizio del primo piano fuori terra;
- le scale antincendio anche per più piani;
- i volumi tecnici, gli impianti di elevazione e le costruzioni pertinenziali come di seguito definite;

- i tamponamenti perimetrali verticali degli edifici esistenti alla data di approvazione del PAT eseguiti in adempimento alla normativa vigente in materia di contenimento energetico (cappotto termico).

Superficie scoperta e drenante:

Nelle zone individuate dal PI, per le nuove costruzioni o gli ampliamenti entro e fuori terra di edifici esistenti, la superficie scoperta del lotto di pertinenza dovrà essere sistemata a verde e giardini in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche nelle percentuali seguenti:

- zone residenziali, ad esclusione della zona centro storico: **min. 60%** a verde e giardini – **max. 40%** a superficie pavimentata;
- zone per attrezzature alberghiere: **min. 60%** a verde e giardini – **max. 40%** a superficie pavimentata;
- zone produttive: **min. 20%** a verde e giardini – **max. 80%** a superficie pavimentata;

In ogni caso dovranno essere sempre osservate prescrizioni conseguenti a Valutazione di Compatibilità Idraulica e verifiche geologiche degli interventi.

Superficie territoriale (ST):

E' la superficie totale (inclusi tutti gli spazi pubblici e privati esistenti o previsti ed escluse le sole superfici demaniali comunque non edificabili) compresa in un "ambito di intervento" interessato unitariamente da PUA costituente un'unica figura geometrica chiusa.

Superficie Fondiaria (SF):

E' la superficie reale del lotto interessato dall'intervento edilizio utilizzabile a fini edificatori misurata in proiezione orizzontale al netto delle opere viarie (strade, piazze, marciapiedi, parcheggi, ecc.) di uso pubblico, esistenti o previste nel presente PI.

Superficie Fondiaria Vincolata (SFV):

I nuovi volumi che saranno realizzati determineranno un vincolo automatico di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente, determinato in base agli indici di edificabilità previsti.

I fabbricati esistenti alla data di approvazione del PI, determinano un vincolo automatico di inedificabilità sulle aree scoperte definite dai titoli abilitativi di approvazione su cui insiste il fabbricato medesimo fino a raggiungere il valore prescritto dagli indici di zona. La superficie vincolata potrà anche risultare inferiore a quella stabilita dagli indici attuali. In mancanza di titoli abilitativi la superficie fondiaria vincolata si estende sulle aree contigue di proprietà fino a raggiungere il valore degli indici assegnati.

La definitiva demolizione totale o parziale di un fabbricato, riduce o annulla il vincolo di inedificabilità corrispondente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente con atto di vincolo su terreno edificabile contiguo con l'area di proprietà anche se non ricadente in una stessa zona. Tale possibilità non è ammessa nel caso che i terreni siano inseriti in PUA.

**Superficie di vendita (Sv):**

È l'area destinata alla vendita, inclusa quella occupata da banchi, scaffalature simili, nonché l'area destinata alle esposizioni, con esclusione dell'area destinata a magazzini, depositi, avancasse, locali di lavorazione, uffici e servizi. Viene espressa in metri quadrati (m²).

DEFINIZIONE DI SEDIME E SAGOMA:

È la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio (compresi i volumi aggettanti pieni, esclusi gli sporti aggettanti) di tutte le parti costituenti volume edilizio (VU) o superficie coperta (SQ) con riferimento a proiezioni sia sul piano orizzontale (sedime) che sui piani verticali (sagoma).

DEFINIZIONI DI ALTEZZE:**Altezza massima dei fabbricati (HM):**

L'altezza degli edifici è misurata dal piano della sede stradale oppure, ove esista, dal piano del marciapiede su cui i fabbricati prospettano fino alla linea orizzontale di intersezione della facciata con la gronda. In caso di assenza di strada o di marciapiede la quota di riferimento è data dal piano di campagna determinato dalla media delle quote delle pareti perimetrali.

Se il distacco dell'edificio dalla strada è maggiore di 10 metri la quota di riferimento sarà quella del terreno naturale nel punto medio tra i vertici del perimetro dell'edificio.

È ottenuta dalla differenza tra la quota minima e la quota massima di seguito definite.

QUOTA MINIMA: È la quota coincidente con il livello del suolo naturale, mentre per i fabbricati esistenti si considera la quota media degli angoli esterni emergenti dal terreno. Nel caso di terreno in pendenza, la quota minima coincide con il valore medio ponderale delle diverse quote misurate sul perimetro del fabbricato o del corpo di fabbrica. Qualora parti dello stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assumerà per ogni parte la corrispondente quota minima. Quando sia necessario procedere preliminarmente ad interventi di rimodellazione del terreno la quota minima coincide con quella fissata dal piano di urbanizzazione o stabilita dal provvedimento edilizio, previa presentazione dei profili e corretta definizione sul terreno della quota di riferimento.

QUOTA MASSIMA: È la quota della linea formata dalla intersezione del paramento esterno del muro di facciata, con l'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di soffitto a travatura a vista, l'altezza va misurata all'intradosso del solaio se lo spazio tra le travi è maggiore di due volte l'altezza del trave stesso, all'intradosso delle travi nel caso la distanza sia inferiore.

Nel caso di edifici con tipologia specializzata (es. capannoni industriali), anche se il soffitto è praticabile, la quota va misurata al netto della struttura portante del coperto.

Qualora vi siano parti di edificio in arretrato vanno comprese nella misurazione.

Nel computo dei piani e dei volumi 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 della falda inclinata, accesso diretto dall'appartamento sottostante e i locali ricavati sono destinati a servizi e disimpegni.

Qualora la pendenza delle falde o l'altezza dell'imposta del tetto siano maggiori e i locali ricavati siano destinati a servizi, va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato.

Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, ecc.) con accesso diretto dal vano scale comuni, nel rispetto delle altezze previste dal Regolamento Edilizio.

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

Per ogni progetto è necessario individuare una quota di riferimento sulla quale sia possibile ricostruire il piano quotato. Tale quota dovrà riferirsi ad elementi sicuramente individuabili: costruzioni esistenti, manufatti, cippi, strade, ecc.

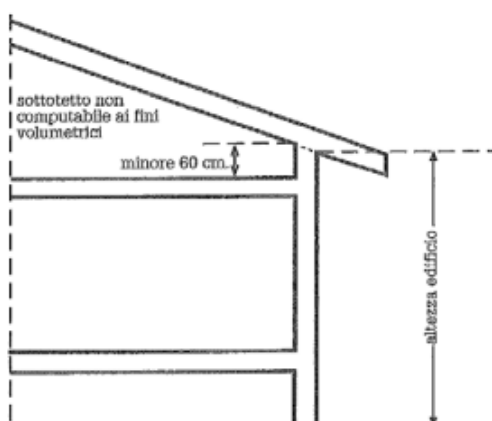


Fig. 1 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda inclinata

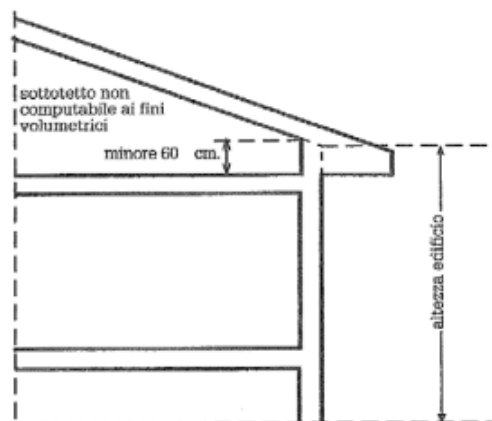


Fig. 2 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda piana

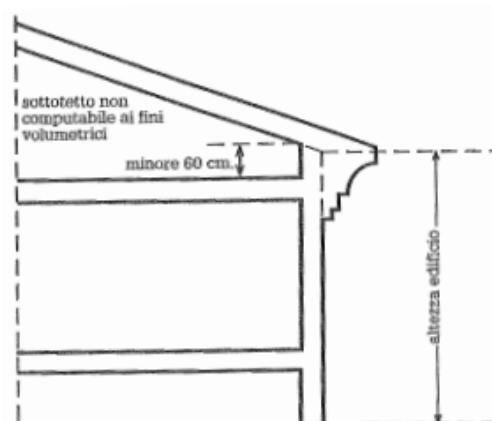


Fig. 3 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

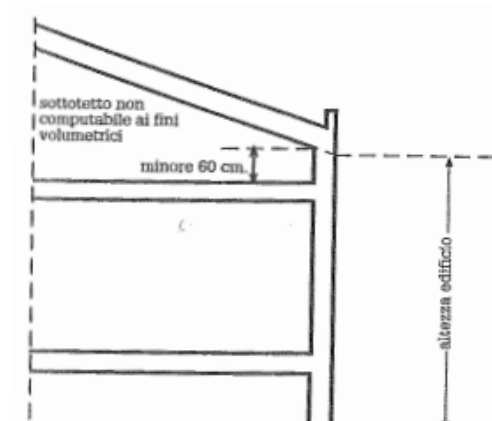


Fig. 4 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm senza cornice di gronda

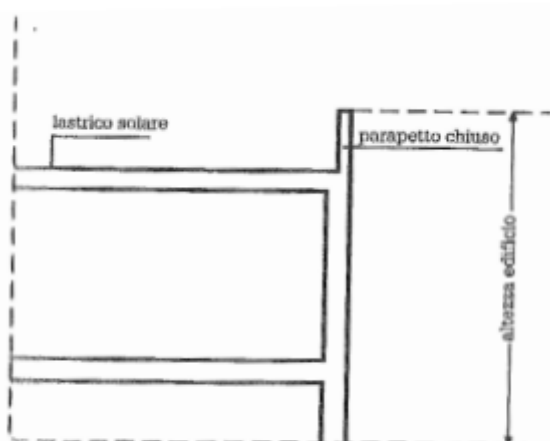


Fig. 5 - Edificio con copertura piana, parapetto chiuso e lastrico solare

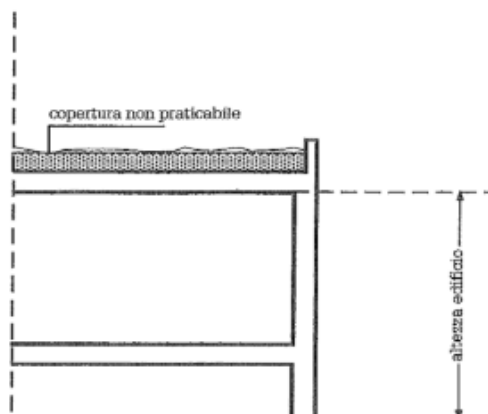


Fig. 6 - Edificio con copertura piana, non praticabile

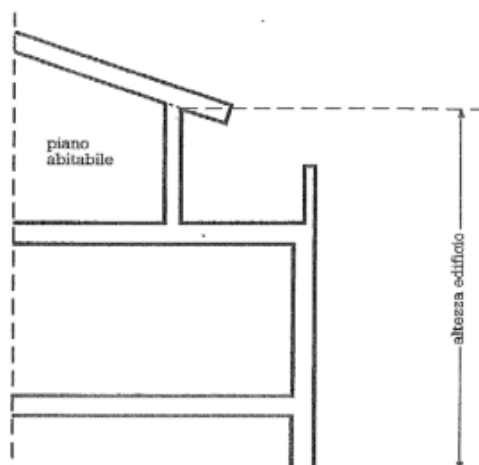


Fig. 7 - Edificio con dislivello uguale/maggiore 60 cm ed attico in arretrato

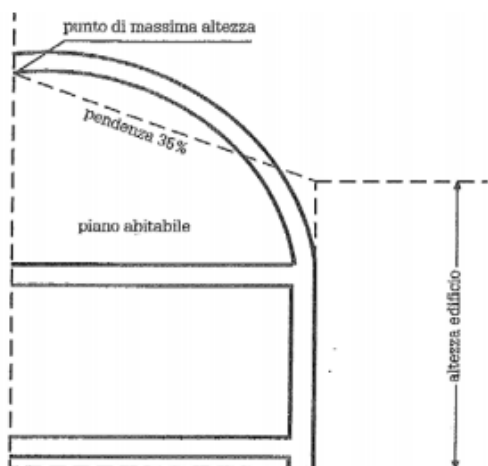


Fig. 8 - Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza superiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile



Fig. 9 - Edificio con copertura ad andamento variabile con proiezione della pendenza inferiore all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

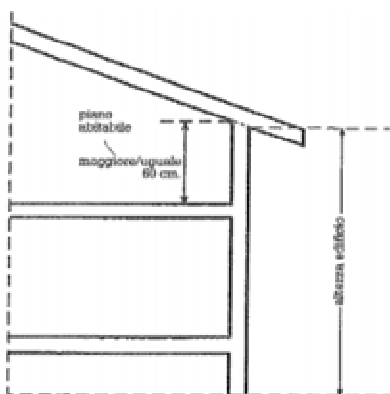


Fig. 10 - Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda inclinata

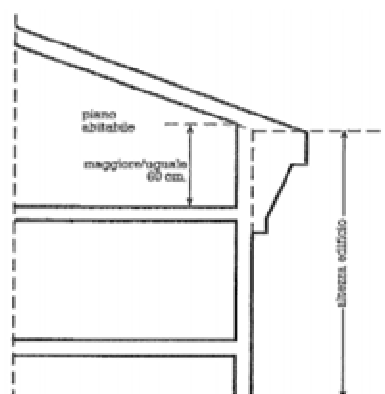


Fig. 11 - Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

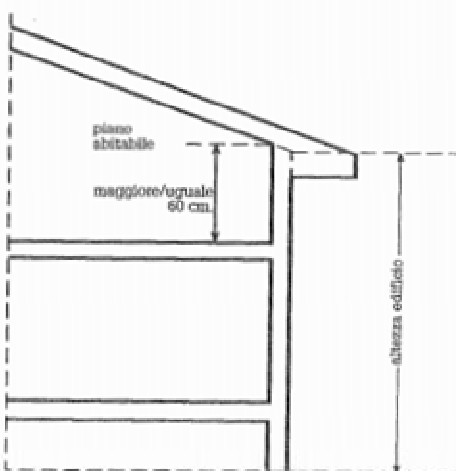


Fig. 12 - Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm e gronda piana

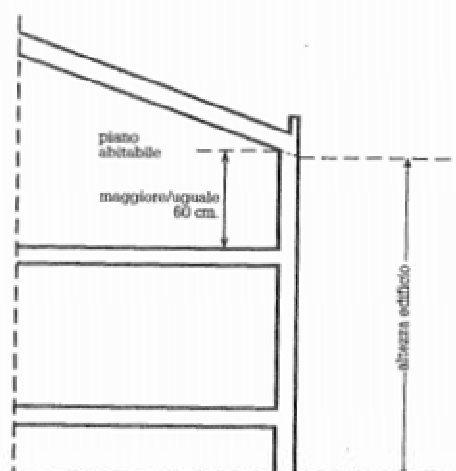


Fig. 13 - Edificio con dislivello uguale/maggiore a 60 cm senza cornice di gronda

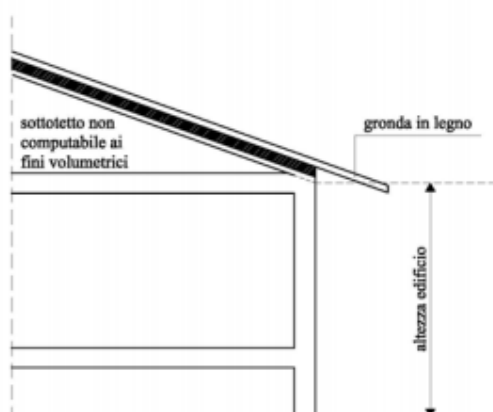


Fig. 14 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm con tetto ventilato e gronda inclinata



Fig. 15 - Edificio con dislivello inferiore a 60 cm e sottotetto intercluso a muricci e tavelloni

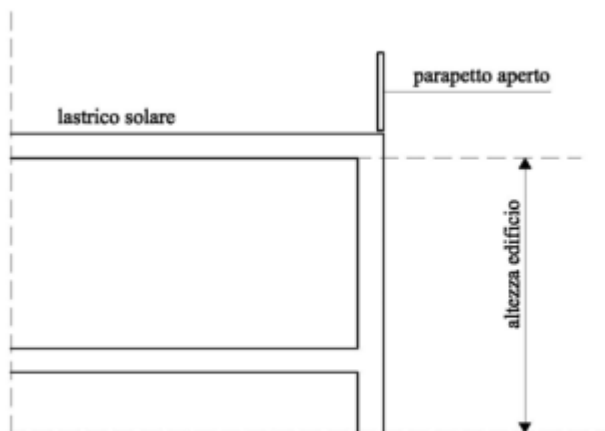


Fig. 16 – edificio con copertura, piana parapetto aperto e lastrico solare

Per le strade non orizzontali, l'altezza si misura sulla verticale mediana del prospetto.

Le costruzioni su terreno in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbe se il terreno fosse piano; sul fronte a valle non devono avere altezza maggiore di quella massima consentita.

Oltre alle altezze massime sono consentiti solo i volumi tecnici (ad es. i volumi tecnici emergenti dalla copertura piana o dalle falde del tetto, destinati ad extracorsa degli ascensori, scale di accesso alla copertura, locali strettamente necessari per impianti, serbatoi, vasi di espansione o canne fumarie).

NUMERO DI PIANI:

Il numero di piani è dato dalla somma dei piani abitabili che emergono dal suolo. I soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti almeno su un lato sul locale sottostante e formino con esso un inscindibile unità abitativa. Le parti di edificio in arretrato concorrono al conteggio.

DEFINIZIONE DI DISTANZE:

Le distanze si misurano su di un piano orizzontale a partire dal perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Distanza dai confini di proprietà (DC):

E' la distanza minima misurata in proiezione ortogonale intercorrente tra ogni punto del fabbricato ed il confine di proprietà.

Oltre a quanto già previsto nelle presenti norme sono ammesse distanze inferiori, in deroga, nei seguenti casi:

- per la realizzazione di volumi tecnici o costruzioni pertinenziali in conformità alle presenti norme, in particolare le scale di sicurezza aperte previste per gli edifici esistenti ai sensi della legislazione vigente;
- per la realizzazione di piscine completamente interrate la distanza dovrà essere di m 2,00 dal bordo acqua;



- per i muri di contenimento realizzati a confine di proprietà solo se di altezza non superiore a cm 250. In ogni altro caso devono essere osservate le distanze previste dal Codice Civile.
- sono ammesse distanze diverse dai confini di proprietà, previo atto notarile registrato e trascritto tra i proprietari confinanti;
- per le costruzioni completamente interrato che possono essere realizzate a confine;
- in adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative.

In sede di rilascio del provvedimento il Responsabile può prescrivere distanze da strade, piazze e spazi pubblici in genere, maggiori di quelle previste in via generale dalla presente normativa al fine di far rispettare l'allineamento con altri fabbricati della zona o per motivi di razionale ubicazione dei fabbricati, di estetica e di ornato. Sono comunque fatti salvi i diritti di terzi definiti dal codice civile.

Distanza dai confini stradali (DS):

E' la distanza minima misurata in proiezione ortogonale intercorrente tra ogni punto del fabbricato fuori terra ed il confine stradale come definito dal Nuovo codice della strada. In caso di porticato, la distanza deve essere calcolata dagli appoggi.

Quando non siano indicati nelle tavole di PI i limiti minimi di distanza o gli allineamenti obbligatori

e salve le particolari norme dettate per le varie zone territoriali omogenee, per le costruzioni

all'interno delle zone edificabili devono essere osservate le seguenti distanze dal ciglio stradale:

- mt 5,00 da strade di larghezza inferiore o uguale a mt 7,00
- mt 7,50 da strade di larghezza fra mt 7,00 e mt 15,00;
- mt 10,00 da strade di larghezza superiore a mt 15,00.

Tali distanze si applicano anche fuori del perimetro delle zone edificabili, nei confronti di strade vicinali comunali, interpoderali, di bonifica, private di uso pubblico.

Possono essere autorizzate, dall'ente competente alla tutela della strada, distanze inferiori quando sia necessario osservare l'allineamento con più edifici preesistenti confinanti o quando la natura dei luoghi non consenta di osservare le distanze minime prescritte. Tali deroghe saranno ammesse a condizione che non ne derivi danno per la salute degli occupanti l'edificio e l'avanzamento non contrasti con esigenze di scorrevolezza o miglioramento della viabilità.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto, l'ampliamento ammissibile in base agli indici di edificabilità può essere realizzato a condizione che non sopravvanzano verso il fronte protetto. Sono possibili pertanto sopraelevazioni, costruzioni interrate sotto il sedime del fabbricato esistente, ampliamento verso il fronte opposto alla strada ed interventi puntuali appositamente definiti. Per ogni altro caso sono richiamate le distanze previste dal D.M. 1404/68 e dal codice della strada. All'esterno dei Centri Abitati, le recinzioni saranno realizzate secondo le indicazioni dell'art. 4 del Codice della Strada.

Nel solo caso di esistenza di marciapiede la recinzione può essere costruita a confine con lo stesso anche in deroga alle distanze dalle strade.



Sono consentite deroghe alla distanza minima per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.).

Distanza dai confini di zona:

Viene misurata come la distanza dai confini di proprietà.

I limiti delle diverse zone sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze solo nel caso di aree ad uso pubblico esistenti, anche se private, o di zona a standard esistente o prevista dal PI e preordinata all'esproprio e fino alla sua validità.

Distanza tra edifici (DF):

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le pareti di edifici antistanti, con esclusione di fregi, cornicioni e balconi aperti, aggettanti per una misura non superiore a quella prevista dalle presenti norme. Si intendono antistanti o fronteggianti gli edifici o loro parti che si trovano sulle perpendicolari alle pareti di altro edificio. Vengono altresì considerate come distanza le pareti di rientranze degli edifici, qualora la profondità superi i due terzi della larghezza della medesima rientranza, fino ad una larghezza massima di 9,00 m.

Salve le minori distanze contemplate dalle presenti norme, valgono le disposizioni contenute nell'art. 9 del D.M. 1968, n. 1444, e comunque il rispetto di una distanza radiale minima tra edifici pari a 5 m.

Sono inoltre autorizzate minori distanze rispetto a quelle sopra previste nei seguenti casi:

- nella zona centro storico e negli ambiti i cui interventi sono individuati con apposita categoria di intervento, tra le costruzioni che non si fronteggiano, o le cui pareti antistanti non siano entrambe finestate, vanno osservate le distanze previste nella cartografia di piano e se non prevista le sole disposizioni dettate dal Codice Civile. A tal fine si considera finestrata la parete che sia interessata da fori che costituiscono vedute ai sensi dell'art. 900 C.C.
- edificazione in aderenza nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile;
- per adempimento a normative specifiche definite da apposite disposizioni legislative (cappotti per contenimento energetico, etc.);
- per le scale di sicurezza aperte previste per gli edifici esistenti ai sensi della legislazione vigente.

Tra edifici con interposte strade pubbliche o di uso pubblico è salva la possibilità di imporre, in sede di rilascio del provvedimento edilizio, il rispetto degli allineamenti esistenti.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione di PUA con previsioni planivolumetriche, potrà prevedere minori distanze tra i fabbricati, purché siano prioritariamente rispettate le norme igienico sanitarie e i requisiti di aeroilluminazione e di veduta degli ambienti destinati alla residenza, definiti dalle norme vigenti in materia.

Agli effetti della misurazione delle distanze tra fabbricati non sono da considerare gli accessori in confine o in prossimità dello stesso, sempre che



l'altezza di detti accessori (garage, ripostigli, ecc...) non sia superiore a metri 3,00.

DEFINIZIONE DI VOLUMI:

Volume (VU):

E' definito come somma di tutti i volumi dell'edificio emergenti dal piano di campagna o quota prestabilita dal Piano Urbanistico Attuativo fino all'intradosso dell'ultimo solaio non utilizzabile e non accessibile.

In caso di copertura a lastrico solare accessibile e utilizzabile, il volume va calcolato fino all'estradosso del solaio.

In caso di sottotetto utilizzabile e accessibile (altezza minima in gronda dall'estradosso dell'ultimo solaio maggiore di mt 0,60) il volume va calcolato fino all'intersezione esterna del muro con l'intradosso della copertura, nel qual caso va computato anche il volume fino al colmo.

Ai fini abitativi è ammesso il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente.

Ai fini del calcolo dei nuovi volumi da realizzare, e solamente a tale scopo, lo spessore dei muri e dei solai viene quantificato in cm 25 (dimensioni virtuali). Per gli edifici esistenti realizzati o ampliati con concessione edilizia o permesso di costruire che hanno beneficiato della riduzione dello spessore delle murature o dei solai, la volumetria esistente sarà quella autorizzata. Per gli edifici esistenti il computo della volumetria esistente e regolarmente autorizzata dovrà essere eseguito considerando il reale spessore dei muri e dei solai esistenti.

Le costruzioni su terreno in pendio devono avere un volume fuori terra non maggiore di quello che avrebbero se il terreno fosse piano; sul fronte a valle non devono avere altezza maggiore di quella massima consentita.

Non concorrono nel calcolo dei volumi:

- le costruzioni interrato non conteggiate come superficie coperta;
- i portici di uso pubblico, gli ascensori esterni finalizzati al superamento delle Barriere Architettoniche, i vani scala di uso comune per i nuovi edifici e a servizio di almeno quattro unità indipendenti e le gallerie di uso pubblico;
- I portici e le terrazze coperte aperte almeno su due lati;
- la sola loggia per una profondità massima di 1,5 ml a partire dal paramento esterno del fabbricato. Nel caso la loggia superi la misura massima stabilita dovrà essere interamente computata come volume;
- gli aggetti con sbalzo di m 1,50 se non in continuità con una loggia in tale caso deve essere calcolato il volume della loggia;
- le costruzioni precarie nonché quelle espressamente autorizzate su suolo privato o pubblico per servizi di interesse collettivo (chioschi per giornali e simili);
- il sottotetto (porzione del fabbricato compresa tra il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e la copertura dell'edificio comunque realizzata) qualora non sia assolutamente utilizzabile e non superi una altezza minima in gronda di m 0,60 dal solaio del sottotetto stesso con

pendenza max del tetto del 35% e comunque con altezza media non superiore a 2,40 m;

- il recupero dei sottotetti esistenti opportunamente documentati alla data del 31.12.1998 fermo restando il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente;
- volumi tecnici come definiti dalle presenti norme;
- scale di emergenza o ascensori imposti da normative di sicurezza o necessari per l'accessibilità su edifici esistenti;
- volumi derivanti da incentivazioni previste da leggi statali, regionali o dalle presenti norme (per il contenimento dei consumi energetici e dell'edilizia sostenibile - D.Lgs. 115/08, LR. 21/96, etc.).

Volume tecnico (VC):

E' il volume strettamente necessario a consentire l'accesso e a contenere quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento, elevatore, inteso anche come ascensore esterno all'edificio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, extra corsa di ascensori, etc.). E' obbligatorio adottare soluzioni che prevedano il totale o parziale interrimento o collocamento al di sotto della quota del piano di campagna, di qualsiasi volume tecnico. In caso di comprovata impossibilità ad eseguire volumi tecnici interrati, in relazione alle alte specificità ed innovazioni tecnologiche che risultano necessarie per la realizzazione degli stessi, è possibile la realizzazione di volumi tecnici fuori terra. I volumi tecnici le cui dimensioni superano l'ingombro o l'altezza degli edifici limitrofi della zona (silos, torri piezometriche, etc.) dovranno essere obbligatoriamente posti in essere, previi appositi ed adeguati interventi di mitigazione degli impatti visivi e degli altri possibili impatti sull'ambiente. E' altresì da considerare volume tecnico la realizzazione di canne fumarie esterne a servizio di abitazioni esistenti.

DEFINIZIONE COSTRUZIONI PERTINENZIALI:

Costruzioni Interrate pertinentenziali:

Sono da considerare tali le costruzioni interrate o le loro porzioni che non emergono dal piano di campagna originario misurato all'estradosso della copertura finita, realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegate. Sono ammesse lievi modifiche al piano di campagna originario attraverso appositi provvedimenti edilizi per una migliore conformazione dello stato dei luoghi.

Le costruzioni interrate e le relative intercapedini, devono avere le pareti perimetrali a contatto del terreno con le sole eccezioni ammesse dalle presenti norme e dalle disposizioni legislative vigenti; l'interramento può anche essere realizzato artificialmente con movimenti di terra purché espressamente richiesto ed autorizzato con il provvedimento edilizio. Le costruzioni interrate non concorrono nel calcolo degli indici di edificabilità solo quando abbiano destinazione accessoria o pertinenziale e siano realizzate in funzione del fabbricato principale e ad esso funzionalmente collegate.

E' ammessa la realizzazione al di sotto del livello naturale del terreno di vani destinati ad usi diversi dalla stabile abitazione a condizione che, in rapporto alle varie destinazioni:



- siano rispettate le altezze minime previste dalle norme vigenti;
- siano previsti sistemi di illuminazione artificiale e di aerazione ritenuti idonei dalle autorità competenti;
- siano realizzate adeguate strutture di isolamento del terreno circostante secondo tecniche costruttive correnti che potranno essere prescritte dal comune;

Negli edifici destinati allo svolgimento di attività commerciali, produttive e ricettive, ai piani interrati sono consentite tutte le attività accessorie e/o complementari rispetto all'attività principale sovrastante che non comportano la presenza continuativa del Personale addetto.

Le attività accessorie e/o complementari sono ritenute le seguenti:

- per le attività commerciali: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale esposizioni, palestre, centri fitness, spogliatoi, locali pronto soccorso, mensa;
- per le attività direzionali: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale riunioni, spogliatoi, locali pronto soccorso;
- per le attività produttive: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale riunioni, sale esposizioni, spogliatoi, locali pronto soccorso, mensa;
- per le attività ricettive: magazzini, ripostigli, servizi igienici, sale riunioni, sale tivù, sale lettura, palestre, piscine, centri fitness, spogliatoi, locali pronto soccorso, mensa, lavanderie, guardaroba con esclusione delle sale da pranzo che non rispettino le seguenti condizioni:
 - a) il locale seminterrato/interrato deve essere salubre e comunicante con il piano terra;
 - b) l'attività lavorativa relativa alla somministrazione di cibi e bevande deve essere saltuaria e non continuativa;
 - c) deve essere presente l'impianto di trattamento aria secondo le indicazioni della norma UNI 10339/95;
 - d) le superfici utilizzate non concorrono a determinare aumenti di capienza e non possono riqualificare l'attività principale, in tutti i casi esse mantengono uno stretto collegamento con l'attività soprastante;

In tali locali dovrà essere garantita una sufficiente aerazione ed una giusta condizione microclimatica mediante impianto di condizionamento, inoltre dovranno essere realizzate agevoli vie di fuga proporzionate alla capienza dei locali.

Per tutte le zone sono ammesse costruzioni interrate sotto il sedime del fabbricato, inoltre, tranne che nel Centro Storico, sono ammesse anche costruzioni interrate esternamente al sedime del fabbricato purchè non eccedano di 1/3 la superficie scoperta dell'area interessata.

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di interrati fuori sagoma in aderenza al fabbricato principale per una superficie massima di 50 mq compresa l'area di manovra. Per giustificate motivazioni statiche la realizzazione può essere dislocata fino a 3 dal fabbricato principale. Nella distribuzione planivolumetrica a corte o a schiera dovrà essere presentato un progetto unitario,

realizzabile anche a stralci, con previsione di una sola rampa di accesso.

Costruzioni pertinenziali:

Si ritengono pertinenziali le costruzioni come definite dalla normativa vigente.

Sono quindi ammesse, in eccezione agli indici di edificabilità, alle distanze dai confini, nel rispetto degli articoli 873 e seguenti del C.C. e ad esclusione della zona centro storico assoggettate a PUA, per ogni unità immobiliare, la realizzazione di costruzioni da vincolare, con apposito atto, ad uso autorimesse a servizio di unità abitative esistenti destinate a residenza, che ne siano sprovviste, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- a) la superficie netta di pavimento per ciascuna autorimessa sarà compresa tra 12 mq e 25 mq e l'altezza dovrà essere compresa fra un minimo di m 2.20 ed un massimo di m 2.70;
- b) è consigliato l'accorpamento con eventuali altre autorimesse esistenti o previste nelle proprietà confinanti nonché il recupero o l'eliminazione contestuale di eventuali baracche insistenti sul lotto, anche se legittime o legittimate;
- c) nel caso in cui le nuove autorimesse fossero a servizio di fabbricati plurialloggio, è fatto obbligo ad una loro progettazione unitaria.

Sono considerate pertinenziali al solo edificio e soggette a idoneo titolo abilitativo:

- le strutture mobili, teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti queste ultime con altezza non superiore a m 3,00, poste a distanza minima dal confine di 1,50 m, di superficie massima 20 mq;
- Sono considerate pertinenziali al solo edificio commerciale, artigianale e turistico ricettivo e soggette a idoneo titolo abilitativo:
- le **strutture mobili, tendaggi e teli mobili stagionali, pergolati o altre strutture ombreggianti** (queste ultime con altezza non superiore a m 3,00, poste a distanza minima dal confine di 1,50 m, di superficie massima 50 mq). Tali strutture sono ammesse nella zona centro storico solo attraverso apposito provvedimento edilizio che valuti l'inserimento della stessa nel contesto dell'edificio.
- le piscine prefabbricate, anche in zona agricola, di dimensioni relativamente modeste in rapporto all'edificio a destinazione residenziale; la consistenza dell'opera deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e deve inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale. Salvo specifiche prescrizioni disposti dal PI per le singole zone.

Sono pertinenziali al solo edificio residenziale e considerate attività edilizia libera:

- le **casette per alloggiamento di attrezzi o gazebo** o per gioco dei bambini di superficie massima mq 6 ed altezza massima 2,4 m e altre strutture similari (cuccia per cani, caminetti prefabbricati, etc.) non infisse nel terreno e in conformità alle distanze previste dal C.C.;



- le tende da sole inserite nel contesto dell'edificio con sporgenza di massimo m 2,50 escluse quelle ricadenti nella zona centro storico per le quali dovrà essere richiesto apposito provvedimento;
- le serre stagionali mobili prive di strutture murarie (telaio leggero – plastica, legno, alluminio e simili- e rivestimento trasparente morbido – tessuto, nylon e simili – con altezza netta della struttura fino a 2,5 m) purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle coltivazioni. Nelle zone assoggettate a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 dovrà preliminarmente essere acquisita apposita autorizzazione.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI:

Carico urbanistico (CU):

Esprime il carico complessivo indotto sul sistema delle infrastrutture da parte delle attività insediate e da insediare. Dal punto di vista parametrico il CU viene identificato dalle dotazioni di standard e si applica:

- per il mutamento di destinazione d'uso, con o senza opere, che determini un aumento del carico urbanistico;
- per la ristrutturazione urbanistica;
- per le ristrutturazioni edilizie che aumentino il carico urbanistico.

Lotto Edificabile:

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione.

DEFINIZIONI PER GLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE:

Unità minima di intervento (UMI):

E' l'area di intervento puntuale individuata con apposito perimetro. Può comprendere più corpi di fabbrica.

Le UMI sono altresì individuate quali zone di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente al fine di consentire all'interno degli insediamenti storici il recupero e la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica di immobili, complessi edilizi, isolati ed aree.

DEFINIZIONI VARIE:

Portico o terrazzo coperto:

Sistema distributivo orizzontale posto al piano terra o ai piani superiori, aperto all'esterno su almeno due lati, anche se delimitato da colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio sovrastante misurata in proiezione ortogonale.

Loggia:

Sistema distributivo orizzontale, rientrante nella sagoma del fabbricato aperto all'esterno su almeno un lato.

Terrazzo:

Spazio praticabile scoperto, posto in elevazione, anche a copertura di ambienti sottostanti, delimitato da muro perimetrale e/o parapetti.



Pensilina:

Struttura di copertura aggettante.

Pergolato o pompeiana:

Telaio, semplicemente infisso o ancorato al terreno, privo di copertura, grondaie, pluviali e tamponamenti laterali.

Rudere:

Si definisce rudere un organismo in massima parte crollato per il quale non risulta possibile, sulle tracce riscontrabili in loco, ricostruire l'impianto e la consistenza originaria.

Superfetazione:

E' un corpo edilizio privo di qualsiasi coerenza con l'organismo storicamente consolidato tanto da comprometterne i caratteri tipici.

Ristrutturazione Filologica:

Gli interventi di ristrutturazione filologica riguardano gli immobili per cui si prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici esteriori mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico, mentre in generale deve essere salvaguardata l'unitarietà dei prospetti e la configurazione dei corpi edilizi;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni per le parti originarie ancora consistenti e per gli elementi di particolare valore stilistico;
- il ripristino e la sostituzione delle opere necessarie per il riordino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi nonché dei servizi;
- l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

TITOLO VI - ZONIZZAZIONE

Articolo 14 Zone territoriali omogenee

Il Territorio Comunale, è suddiviso nelle seguenti Zone Territoriali Omogenee (ZTO):

- **ZONA CENTRO STORICO** - Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da agglomerati insediativi o manufatti isolati di interesse ambientale, individuati come centri storici o corti rurali opportunamente schedati.
- **ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA AD INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO** - Le parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona centro storico.
- **ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A PUA** - Le parti destinate a nuovi insediamenti residenziali e che risultano inedificate o scarsamente edificate.
- **ZONE PRODUTTIVE** - Le parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali, artigianali o commerciali, alberghi, campeggi e aree portuali.
- **ZONE AGRICOLE** - Le parti del territorio destinate ad usi agricoli o produttivi primari in genere.
- **ZONE A STANDARD** - Le parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Articolo 15 Norme comuni alle varie zone territoriali omogenee

1 - Le principali destinazioni d'uso previste dal PI sono:

- | | |
|------------------------------|-------------------------|
| a) residenziale; | b) turistico-ricettiva; |
| c) produttiva e direzionale; | d) commerciale; |
| e) rurale; | f) servizi. |

Il regolamento edilizio individua l'articolazione delle destinazioni sopraelencate. La destinazione residenziale, salvo diverse disposizioni date per le singole zone, comprende le attività complementari cui al successivo art.16. Le destinazioni d'uso:

- a) commerciale si articola secondo i disposti e dettami della LR. 50/2012 e comprendente le seguenti attività.
 - Al dettaglio: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e la rivenda al consumatore finale. In questa categoria sono comprese anche le attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, le attività di artigianato e/o artistico, le attività culturali – sociali – assistenziali, i locali di pubblico spettacolo, intrattenimento e/o giochi, gli spazi per mostre e/o attività commerciali all'aperto permanenti.
 - All'ingrosso: destinata ad attività svolta da chiunque professionalmente acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali e a grandi consumatori.
- b) direzionale comprendente le seguenti attività.
 - Professionale: destinata ad uffici, studi, banche, sedi di associazioni;
 - Sanitaria e assistenziale di natura privata: destinata ad attività assistenziali e sanitarie riconosciute dalla legge (cliniche, case di riposo,

residenze per anziani e portatori di handicap, poliambulatori, centri diagnostici strumentali, centri di riabilitazione fisico-funzionale).

- Ricerca tecnico-scientifica: destinata ad attività di ricerca in cui non si svolgono attività industriali di produzioni di merci e beni.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PAT (06.08.2009); la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.

2 - Per gli edifici esistenti valgono le seguenti disposizioni:

Sono fatte salve le disposizioni più favorevoli previste dalle presenti norme per le singole zone, o per singoli edifici.

a) **Gli edifici esistenti** con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dal PI nelle singole ZTO, salva diversa prescrizione puntuale, possono:

- essere oggetto di ogni intervento edilizio compresa la demolizione con ricostruzione conservando o modificando le precedenti altezze, distanze, sagome o sedime;
- se agibili alla data di adozione del presente PI, essere ampliati, per una sola volta, di massimo 85 mc per ciascuna unità immobiliare residenziale destinata ad abitazione, anche in deroga agli indici di zona, a condizione che il volume sia armonicamente conglobato nell'immagine dell'edificio esistente. Tale possibilità non è ammessa per gli edifici con apposito grado di protezione. Per tali cubature aggiuntive, se non destinate a residenti o ditte con sede nel comune alla data di adozione del presente PI, si dovrà, per sopperire e riequilibrare le dotazioni di standard pregresso, prevedere un adeguato beneficio pubblico a vantaggio della cittadinanza pari al reperimento di 30 mq di aree a standard primario, complete di opere, o, in alternativa la monetizzazione degli stessi con importi stabiliti da apposita delibera di Giunta Comunale da aggiornarsi periodicamente. Il competente Ufficio comunale tiene apposito registro delle unità che hanno beneficiato di tale ampliamento.
- essere ampliati fino a saturazione degli indici di zona ed è consentito un solo aumento di volume di massimo 30 mc per ogni unità funzionale (alloggio, azienda produttiva agricola, etc.) per dimostrate esigenze igienico-sanitarie, anche in deroga agli indici di zona a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'edificio esistente. Tale possibilità non è ammessa per gli edifici vincolati con grado.

b) **Gli edifici privati ricadenti in standard o in aree destinate ad uso pubblico**, possono essere oggetto di soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

c) **Per le nuove costruzioni**, per gli ampliamenti con aumento delle unità abitative (salvo che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia assolutamente possibile) dovrà essere prevista un'autorimessa o posto auto con superficie utile non inferiore a mq 12, per ogni unità abitativa.

d) **Per le ristrutturazioni senza aumento di volume** prive di autorimesse, fatto salvo l'ampliamento previsto dalla presente norma, dovrà essere previsto il reperimento di un posto auto di minimo 12 mq per ogni unità abitativa che



- potrà venire monetizzato nel caso in cui, per le dimensioni e la conformazione del lotto, ciò non sia assolutamente possibile.
- e) **Per le ristrutturazioni con aumento di volume**, escluso l'ampliamento previsto dal presente articolo, dovrà essere previsto il reperimento di un'autorimessa o posto auto di minimo 12 mq per l'unità a cui corrisponde l'aumento di volume, nel caso che per le dimensioni e la conformazione del lotto ciò non sia praticamente possibile, è ammessa la richiesta di monetizzazione o deroga all'Amministrazione Comunale.

3 - Per ogni ZTO vengono indicati i vari usi ai quali può essere destinata l'edificazione. Oltre alle destinazioni d'uso principali sono ammesse in ciascuna zona le destinazioni d'uso complementari.

4 - Movimenti di terra e muri di contenimento - Qualsiasi modifica dell'originario piano di campagna deve essere chiaramente descritta ed espressamente autorizzata con apposito provvedimento. L'esecuzione di movimenti di terra mediante scavo di sbancamento, colmata o riporto dei materiali lapidei o terrosi di risulta, deve avere riguardo delle condizioni di stabilità dei pendii naturali e delle scarpate pre-esistenti, sia quelli a monte della superficie di scavo quanto quelli sui quali viene messo in posto il materiale di riporto, a norma della legislazione vigente. Il progetto dell'intervento dovrà essere supportato da verifiche di stabilità puntuali, tanto dei terreni interessati, quanto del corpo del rilevato da mettere in opera, oltre ad un coerente intorno. In particolare dovrà essere esaminata la condizione geologico-idraulica del sito prima dell'intervento e devono essere definite le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee quali risulteranno a completamento dell'intervento, mediante un'analisi estesa a tutta l'area che può risentire delle modifiche apportate ai luoghi, anche oltre l'area d'intervento. Gli scavi di sbancamento devono essere limitati ed il terreno di riporto sistemato in modo da ripristinare l'originaria fisionomia del terreno. Eventuali muri di contenimento in zona a forte pendenza di norma non devono superare l'altezza di m 2,50; devono essere intervallati da terrazzamenti di profondità non inferiore a metri 2,50, ed essere realizzati con materiali tipici o compatibili con l'ambiente circostante.

5 - Deposito di materiali - Sono ammessi i depositi temporanei di materiale anche a servizio di attività nel rispetto dei caratteri tipologici dell'area e previa eventualmente apposta convenzione con l'Amministrazione comunale che definirà i tempi e le polizze fidejussorie a garanzia della tutela dell'area.

6 – Per gli edifici rientranti in una medesima UMI è necessario che il progetto sia esteso all'intera unità mentre la sua attuazione può avvenire anche per stralci funzionali sempre che, a giudizio del Responsabile, non ne derivi una situazione estetica o architettonica inaccettabile.

7 - Il Responsabile può, sentito eventualmente il parere della C.E.I. e con opportune motivazioni, dettare particolari prescrizioni per assicurare la conservazione e tutela delle caratteristiche architettoniche e del particolare pregio



storico o ambientale dei singoli edifici anche se non rientrano nei vincoli specifici o non sono segnalati nelle tavole di PI.

8 - Quando il tipo di intervento ammesso è specificato in apposito cartiglio nelle tavole di PI tale intervento deve essere considerato come intervento-limite massimo consentito, intendendosi quindi ammesse anche tutte le categorie di intervento superiore a quello indicato.

8 - E' consentita la costruzione di piscine e campi per il gioco del tennis e/o altri, insieme ai volumi tecnologici e di servizio, necessari.

9 – Ogni Nuovo alloggio realizzato nella zona **Centro storico** dovrà avere una **superficie utile abitabile (SU) minima di 45 mq**, mentre nelle **altre zone** la superficie minima sarà **pari a 55 mq**.

10 – La validità per l'attuazione delle singole aree ha termine dopo 5 anni, e comunque solo dopo tale termine l'amministrazione potrà modificare l'ambito e far decadere la pianificazione vigente.

Articolo 16 Destinazioni comuni alle zone residenziali

Nelle zone residenziali sono ammesse, oltre alla residenza, le attività ad essa complementari quali:

- esercizi commerciali di vicinato;
- strutture direzionali (uffici in genere);
- attrezzature per lo svago ed il divertimento purché non arrechino disturbo al vicinato e siano dotate di adeguate aree a parcheggio;
- attrezzature sanitarie (ambulatori medici, case di riposo, etc.);
- autorimesse pubbliche e private se compatibili con i caratteri edilizi-architettonici della zona;
- attrezzature turistico-ricettive;
- sedi per associazioni culturali e religiose.

Possono essere ammesse attività **di artigianato di servizio** limitatamente al piano terra e primo, **alle seguenti condizioni**:

- a) il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq esclusa la superficie utilizzata a mostra dell'attività;
- b) le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non contrastino con l'esigenza primaria di un armonico inserimento del manufatto nel contesto formato o in corso di formazione;
- c) le attività non siano fonte di emissioni inquinanti, nocive, insalubri o comunque incompatibili con la destinazione residenziale e non eccedano i normali e, a giudizio dell'ASL, tollerabili livelli di rumorosità; la sussistenza delle condizioni richiamate dovrà essere adeguatamente documentata mediante apposite perizie o autocertificazioni richiedibili anche prima del rilascio del provvedimento edilizio. A tal fine dovrà essere sempre segnalata al Comune e agli Uffici competenti ogni modifica del processo produttivo.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per artigianato di servizio si intendono le attività artigianali le cui emissioni (compresi i livelli di rumorosità) non risultino diverse da quelle ammesse per le zone residenziali.

Articolo 17 Zona centro storico / categorie di intervento

La Zona comprende la parte di territorio interessata da episodi insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione remota e di proprie originali funzioni economiche, sociali e culturali. Fanno parte del Centro Storico le aree in esso comprese o di pertinenza collegate alle caratteristiche sopra evidenziate.

Tutte le edificazioni previste in tale articolo, anche i nuovi interventi, dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario allegato, al Regolamento Attuativo del Piano Colore, agli elaborati grafici che rappresentano la scena urbana e alle schedature particolari degli edifici in esso contenute, ed il Responsabile potrà richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc. ritenuti necessari per le valutazioni progettuali e del contesto in cui si inserisce l'intervento.

I locali residenziali ricavati negli edifici siti nella zona denominata Centro Storico possono avere rapporti aeroilluminanti non inferiori a 1/10, relativamente alle altre destinazioni vige quanto stabilito dalla normativa vigente e parere dell'ente competente.

Inoltre negli edifici siti nella zona denominata Centro Storico si devono prevedere unità minime superiori a 45 mq di superficie nominale; le unità esistenti con dimensioni minori permangono, mentre quelle con misure superiori possono essere ridotte fino al minimo ivi previsto.

Nel Centro Storico e nelle Corti di antica origine, per le parti non modificate dal PI, è da applicarsi la normativa specifica vigente alla data di adozione dal PI: Piani Particolareggiati dei Centri Storici, normativa relativa a corti rurali e nuclei di antica origine, schedatura approvata.

All'interno di tali zone il piano agisce con piani particolareggiati di interesse pubblico che, secondo i valori d'arte, di cultura, rilevati da schede d'analisi, attribuiscono ad ogni edificio, in relazione ai valori sopra citati, una puntuale categoria di intervento come di seguito definite:

➤ Categoria di intervento 1

Comprende gli immobili di riconosciuto e notevole interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che si intende conservare perché valorizzano l'ambiente in cui sono inseriti e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a corte, edifici pubblici, mura scaligere. Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare i valori formali e storici dell'edificio o a ripristinare o evidenziare l'originario assetto distributivo orizzontale e verticale interno ed esterno, i rapporti volumetrici, le partiture e proporzioni dei fori, i tipi e le forme delle coperture e dei profili planialtimetrici nel massimo rispetto di materiali, tecniche costruttive e sistemi statici. In tali manufatti sono pertanto ammessi gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo. Sono ammessi ampliamenti per interventi di prevalente interesse pubblico previa acquisizione del parere del competente ente di tutela del vincolo imposto.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio, esercizi di vicinato, funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative, studi professionali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private, pubblici esercizi, artigianato di servizio;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi; spazi espositivi e congressuali.

E' sempre ammesso il riutilizzo a fini residenziali, ricettivi, direzionali.

➤ **Categoria di intervento 2**

Comprende gli immobili di rilevante interesse storico, architettonico monumentale e testimoniale che risultano coerenti con la cultura della propria epoca e che hanno le seguenti caratteristiche tipologiche:

- villa, villino, palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici a schiera, edifici pubblici;

Gli interventi dovranno essere rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio finalizzata ad un uso più appropriato alle attuali esigenze degli edifici ed alloggi esistenti. Gli interventi riguardano pertanto l'organismo edilizio nel suo insieme e la finalità del restauro viene attuata mediante "un insieme sistematico di opere", cioè con una pluralità organizzata di opere e di interventi coordinati tra loro in un progetto unitario. Il ripristino storico-estetico degli edifici o la migliore funzionalità si perseguono comunque nel rispetto "degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso". Si devono intendere ammissibili contenute modifiche di forma con altrettanto contenute trasposizioni di volume, che in ogni caso non comportino la distruzione totale dell'edificio originario e ne conservino il volume. Pertanto eventuali demolizioni, dovute a crolli o gravi lesioni, e finalizzate alla ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime e con le medesime caratteristiche tipologiche dovranno essere avvalorate da una perizia asseverata redatta da ingegnere o da altro tecnico abilitato. Tale intervento dovrà essere puntualmente descritto e motivato e farà parte integrante del provvedimento edilizio. Sono ammessi ampliamenti purché in sintonia con l'edificio e preservando l'immagine storico testimoniale dello stesso.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di: ristrutturazione filologica prevedendo talaltro:

- la possibilità di sostituire scale non originarie e di prevederne di nuove, quando ne sia documentata la necessità distributiva, anche abbinate ad ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici nel rispetto della morfologia, della tipologia e della struttura dell'edificio mantenendo sempre come riferimento i caratteri distributivi di edifici simili. E' fatto assoluto divieto di volumi emergenti sul tetto.
- la conservazione, ripristino e sostituzione dell'impianto strutturale originario orizzontale. I solai possono essere sostituiti, per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe



- aventi requisiti della tradizione locale e comunque consoni ai criteri del restauro.
- possibilità di inserire servizi igienici illuminati ed aerati artificialmente.
 - obbligo di rinnovare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse e ritenute in contrasto con il linguaggio storico dell'edificio, adeguandole con forme materiali e tecnologie costruttive sia alle parti storiche sia al contesto nel quale l'edificio è inserito;
 - e' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze a meno che non sia previsto da specifica schedatura;

Gli interventi su edifici per cui è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria, (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.), dovranno rispettare le seguenti prescrizioni ampliate rispetto a quelle sopra elencate:

- i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio.
- i porticati, le vaste aperture dei fienili ed in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi esclusivamente mediante finestrature e sistemi di oscuramento in legno nel rispetto della composizione figurativa del prospetto.
- la suddivisione in più unità immobiliari dell'edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando l'area su cui insiste permette un'organizzazione adeguata delle accessibilità. E' possibile inoltre creare dei soppalchi, qualora le altezze lo consentano, in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

Per tutti gli edifici:

- si dovrà tener conto delle prescrizioni particolari di progetto inserite nell'apposita schedatura qualora esistente.
- è consentita l'apertura di lucernari sul tetto, a condizione che risultino complanari al manto di copertura, siano realizzati in ferro/legno e vetro e la loro larghezza non sia comunque superiore ad un metro lineare, al fine di raggiungere un rapporto illuminante non inferiore a 1/16 della superficie abitabile. L'utilizzo dei sottotetti è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali di cui all'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste nella Categoria di intervento 1.

➤ **Categoria di intervento 3**

Comprende gli immobili di non particolare pregio architettonico ma la cui tipologia e morfologia ha assunto uno specifico valore storico testimoniale per il territorio comunale; tali immobili hanno le seguenti caratteristiche:

- palazzi, palazzine, edifici a torre, edifici a blocco, edifici a corte, edifici unifamiliari o a schiera, edifici pubblici;



Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso, compatibili con la zona d'appartenenza, dell'organismo originario.

Tali edifici si ritengono meritevoli di salvaguardia non tanto per il proprio valore ma per l'impatto della loro riconoscibilità nell'ambiente circostante. Sono ammessi ampliamenti per gli edifici puntualmente schedati per cui è prevista la possibilità di ampliamento.

In tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia in tali manufatti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia prevedendo anche demolizioni parziali senza però arrivare alla demolizione totale e alla conseguente ricostruzione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- funzione abitativa (ad es. abitazioni residenziali, collegi, colonie, convitti e residenze stagionali) e relativi servizi.
- funzioni terziarie quali: commercio al dettaglio; esercizi di vicinato; funzioni direzionali, finanziarie ed assicurative; studi professionali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, didattiche, ricreative, sanitarie pubbliche e private; pubblici esercizi; autorimesse di uso pubblico; medie strutture di vendita; artigianato di servizio; attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, comunque conformi alle dimensioni stabilite dal PTRC (art. 41), con esclusione delle attività rumorose, nocive ed inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- funzioni alberghiere, congressuali e ristorazione, quali: alberghi; spazi espositivi e congressuali; strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, residence etc.); ristoranti, bar, enoteche etc.

L'intervento potrà tendere ad un rinnovamento degli organismi interni, prevedendo variazioni di distribuzione interna dei locali secondo gli usi ammessi, ma con rispetto dell'impianto strutturale originario.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- ripristino degli elementi costruttivi e compositivi originari, ove siano conservati;
- integrazione e sostituzione di parte delle strutture, orizzontali o verticali, impiegando tecniche, materiali e tecniche esecutive della tradizione locale. I solai per poter raggiungere un'altezza interna di 2,70 m, possono prevedere una modificazione massima della quota originaria di 30 cm.
- rinnovo degli organismi interni con la possibilità di aggregare, per un adeguato riutilizzo, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi, nel rispetto però dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi ed altri muri interni, a condizione di riprendere le tipologie dei caratteri distributivi presenti nel territorio e riconducibili agli edifici oggetto di intervento e a non diminuire globalmente la resistenza sismica dell'edificio, così come definito dalla Norma Tecnica per le Costruzioni del DM. Infrastrutture 14/01/2008 e della relativa circolare del C.S.LL.PP. del 02/02/2009 n° 617.
- e' da privilegiare la conservazione ed il ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio. Tuttavia, al fine di migliorare la composizione dei fronti su strada e di adeguare le aperture alle eventuali modifiche di distribuzione interna, potrà essere presa in

- considerazione la possibilità di nuove aperture, che, in ogni caso, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni e alle caratteristiche di quelle esistenti;
- e' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze a meno che non sia previsto da specifica schedatura.

➤ **Categoria di intervento 4**

Comprende interventi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione per:

- aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare in orizzontale o la estensione in senso verticale (sopraelevazione) di tutta o parte della costruzione esistente.
- nuove edificazioni individuate puntualmente con precisa sagoma;
- traslazioni volumetriche.

Le destinazioni d'uso ammesse per le edificazioni in ampliamento sono quelle previste dalla

categoria di intervento dell'edificio principale.

Negli altri casi sono ammesse le destinazioni previste nella categoria di intervento 3.

➤ **Categoria di intervento 5**

Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero delle morfologie degli aggregati edilizi su cui insistono o perché la presenza di quelle volumetrie è fortemente nociva dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario. Oltre alle unità edilizie così classificate, la demolizione è richiesta anche per accessori e superfetazioni legati ad altre unità espressamente individuati nelle tavole grafiche di piano. La traslazione è ammessa solo per gli interventi appositamente individuati con il grado 5/n.

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi edili incongrui e l'esecuzione di opere esterne.

E' fatta salva la possibilità di utilizzare per ognuna delle 5 Categorie di Intervento un'altezza minima dei vani abitabili a seconda del tipo di intervento edilizio:

- per le nuove costruzioni:
 - h. minima **2,70 mt** per destinazione d'uso residenziale/direzionale;
 - h. minima **3,00 mt** per destinazione d'uso commerciale;
- per le ristrutturazioni e i cambi di destinazione d'uso:
 - h. minima **2,40 mt** per destinazione d'uso residenziale/direzionale; altezza utile che può essere ridotta fino a 2,20 mt esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrata come esistente alla data di entrata in vigore del P.P.;
 - h. minima **2,50 mt** per destinazione d'uso commerciale (nel caso che l'attività commerciale abbia una superficie complessiva minore di 40 mq);
- per le nuove costruzioni, le ristrutturazioni e i cambi di destinazione d'uso: h. minima 2,70 mt per destinazione d'uso turistico-ricettiva;

Nei casi di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di 1,60 mt all'imposta, con un'altezza media di 2,20 mt.

Tale norma prevale rispetto a quanto disposto all'art. 100 del R.E.



Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo una categoria (da recepirsi con apposita Variante al PI e Deliberazione di Consiglio Comunale), saranno possibili attraverso l'analisi filologica, che deve contenere:

- a) **l'analisi storica** degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
- b) **lo stato di fatto** degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione;
- c) **lo stato di fatto degli spazi scoperti**, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature (con specificazione delle specie), delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
- d) **ogni altro documento** ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici degli immobili interessati.

Per tutti gli interventi che modificano aspetto e sagoma degli edifici devono essere valutate le seguenti indicazioni che hanno priorità rispetto al prontuario allegato:

- per gli elementi emergenti deve essere favorita la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
- per i fronti dominanti la fotometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici, l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte;
- per gli altri volumi e gli altri fronti che svolgono una funzione complementare, di raccordo tale ruolo, adottando linguaggi e soluzioni tali da evitare la "competizione" con gli elementi caratterizzanti del Centro Storico;
- elementi e manufatti caratteristici del contesto del Centro Storico quali muri divisorii in pietra, pilastri e portali assumono grande rilevanza e pertanto sono da mantenere o ripristinare nelle forme e materiali originali;
- colori e materiali: le pietre, le terre, gli antichi intonaci, il cotto, i legni, la vegetazione locale costituiscono il "campionario" di riferimento per la definizione dei materiali e dei colori da adottare negli interventi edilizi, di sistemazione e pavimentazione degli spazi scoperti;
- i progetti degli interventi devono essere integrati da opportuni elaborati grafici di verifica e simulazione dell'aspetto finale dell'intervento proposto, delle opere edilizie e della vegetazione, rilevabile da "punti per il controllo" più significativi;
- le sistemazioni ed i materiali di pavimentazione degli spazi scoperti devono essere precisati con progetti specifici che valuteranno anche l'integrazione degli interventi con le aree circostanti;
- i progetti dovranno essere redatti in conformità alla cartella dei colori di riferimento definita all'art. 20.4 delle NTA del PAT e individuate le regole cromatiche, distinguendo:
 - a) edifici che costituiscono punti focali a conclusione di viste significative di cui rafforzare la percezione;
 - b) edifici di pregio scenografico da differenziare dal contesto circostante;
 - c) edifici d'angolo nei quali mettere in risalto la soluzione architettonica d'angolo;
 - d) edifici incongrui per i quali attenuare il contrasto con il contesto storico.



In tali ambiti definiti dal presente articolo sono inoltre graficamente delimitate le aree assoggettate a PUA, fino all'approvazione del quale sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. a),b),c),d) del DPR 380/2001.

Nell'elaborazione dei PUA dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima dei fabbricati pari a quella degli edifici circostanti di interesse ambientale ma non superiore a 8,50 m.
- prevedere un'analisi puntuale e specifica dei singoli fabbricati con particolare riferimento alla tutela e alla salvaguardia fisico-formale degli edifici di vecchio impianto.

E' ammessa l'edificazione o altri interventi in conformità alle indicazioni puntuali dell'apposita tav. 3.

In deroga a quanto previsto dalle presenti norme, qualora si rendesse necessario nei PUA reperire ulteriori superfici da destinare a parcheggi e a verde pubblico attrezzato sulla base dell'entità delle trasformazioni previste, e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona potrebbe compromettere il delicato assetto morfologico esistente, il Comune definisce la zona all'uopo destinata dal PI all'interno della quale andranno conferite quelle superfici. Le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa potrà essere richiesta la monetizzazione delle aree.

Gli edifici non espressamente individuati con apposita categoria di intervento assumono il grado di intervento 3 e non dovranno superare l'altezza esistente o degli edifici dei quali siano in aderenza.

Tutte le sopraelevazioni individuate e non appositamente specificate si intendono per un piano e comunque in allineamento con gli edifici contigui esistenti e comunque in conformità con le norme del Codice Civile.

Sono altresì consentite attrezzature a servizio delle attività o della residenza (parcheggi, piscine, arredi e percorsi), senza però prevedere nuove volumetrie.

➤ **PRESCRIZIONI PARTICOLARI:**

L1 – E' ammessa la realizzazione di una porta di ingresso sulla facciata sud lato sinistro di piazzetta Cordonega e viene concessa la possibilità di aprire una finestra al piano secondo sulla facciata verso Piazza Gafforini.

L2 - L'intervento costruttivo dovrà essere simile alla portafinestra presente sulla casa adiacente.

L3 - Viene assegnata la possibilità di realizzare due poggioli.

L4 - Si autorizza la realizzazione di due piccoli poggioli al piano secondo della facciata su Via Fontana e conseguente modifica dei fori finestra da realizzare con tecniche e modalità costruttive previste per il Centro Storico.

L5 - Il progetto edilizio di attuazione potrà adeguare le previsioni alla effettiva realtà rilevata ovviamente motivando adeguatamente le modifiche, riportando esattamente ingombri e sagome reali. Le approvazioni delle competenti Soprintendenze sorpassano gli indirizzi di progetto indicati sugli elaborati. Si riportano comunque per l'intervento da realizzarsi in prossimità della torre medievale gli ingombri totali definiti dal progetto così come approvato dalla Soprintendenza. Le nuove costruzioni avranno una consistenza volumetrica massima pari al volume dell'edificio soggetto a demolizione.



L6 - I volumi identificati potranno essere ricollocati all'interno dell'area pertinenziale di proprietà.

L7 - E' ammessa la realizzazione di una terrazza sulla porzione di copertura centrale, senza modificare la sagoma delle gronde o sporgere da esse.

L8 - E' ammessa la realizzazione di una terrazza di 2x3 m, non visibile dalla viabilità pubblica, in quanto ottenuta con un taglio della copertura; senza incidere sulla gronda.

L9 - E' ammessa la ricomposizione volumetrica atta alla riqualificazione dell'intera copertura a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'immagine dell'edificio esistente.

L10 - E' ammessa la modifica volumetrica a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'immagine dell'edificio esistente.

L11 - I volumi oggetto di cambio di grado devono essere oggetto di intervento atto a riqualificare il fabbricato in armonia con le facciate degli edifici circostanti.

L12 - E' ammessa la modifica volumetrica come riportato sulla tavola a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'immagine dell'edificio esistente.

L13 - E' ammessa la ricomposizione volumetrica dei fabbricati sulla base delle indicazioni a condizione che i volumi ricomposti siano armonicamente inseriti nel contesto.

L14 - E' ammessa la realizzazione di due piccole terrazze da 2,50x2,00 mt cadauna sulla copertura prospiciente via Calle Prima, non visibili dalla viabilità pubblica, in quanto ottenuti con un taglio della copertura stessa, senza incidere sulla gronda.

C1 - Il Piano Particolareggiato oltre a prevedere il recupero delle volumetrie a fini residenziali, o a destinazioni compatibili, comporta la conseguente realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico di circa mq 2000 con il relativo collegamento pedo-ciclabile al cimitero da costruire a ridosso del vecchio muro del Brolo, con l'apertura di un varco di uscita nella muratura.

C2 - Dovrà essere previsto apposito progetto convenzionato.

C3 - E' ammessa la costruzione di piscine e altre costruzioni accessorie.

C4 - Viene concesso il completamento di una parte mai realizzata sulla facciata interna verso il giardino privato. La realizzazione definisce armonicamente la composizione del prospetto dell'edificio ottocentesco e perciò dovrà utilizzare il medesimo linguaggio architettonico.

C5 - I volumi identificativi potranno essere ricollocati all'interno dell'UMI prevista, anche all'esterno dell'area attuale di sedime.

C6 - E' ammesso l'aumento volumetrico di 80 mc come riportato sulla tavola a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'immagine dell'edificio esistente.

C7 - E' ammesso l'aumento volumetrico di 80 mc come riportato sulla tavola a condizione che il volume sia armonicamente inserito nell'immagine dell'edificio esistente.

C8 - E' ammesso l'aumento volumetrico di 230 mc finalizzati alla possibilità di realizzare una volumetria abitativa in corrispondenza delle autorimesse. Il nuovo volume realizzato sia armonicamente inserito nell'immagine dell'edificio esistente.



P1 - L'edificio può innalzarsi fino a raggiungere m 1,60 nel sottotetto mentre la pendenza delle falde di copertura non potrà superare il 35%.

P2 - L'edificio può essere completato con una gronda di sporgenza massima di m 0,30 anche sul fianco attualmente sprovvisto.

P3 - Gli standard delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno calcolati sulla volumetria attuale e futura dell'intero isolato pari a mc 1100, e potranno anche non essere reperiti nell'ambito del comparto.

P4 - L'intervento è condizionato alla realizzazione e cessione di un passaggio pedonale dall'area PEEP ai percorsi pedonali centrali.

P5 - L'edificio può alzare il sottotetto fino a m 1,60 misurati internamente mentre l'edificio scheda n. 15 potrà alzare la gronda di m 0,70, la pendenza delle falde di copertura non potrà superare il 35%. Le nuove gronde dovranno avere caratteristiche formali e costruttive analoghe a quelle preesistenti e comunque ripetere tipologie storiche limitrofe.

Articolo 18 Zona residenziale soggetta ad intervento edilizio diretto (IED)

Sono le parti di territorio appartenenti al centro urbano consolidato che, assieme al centro storico, hanno caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo di lotti e edifici sviluppatosi in principal modo, sin dall'origine, lungo la viabilità principale, e nell'immediato ambito circostante con una rete viaria sufficientemente organizzata. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Le zone omogenee residenziali suddivise in R-Rr-Rs sono in gran parte dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

Tali ambiti territoriali omogenei sono oggetto di azioni che favoriscono la conservazione del tessuto urbano esistente, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici quali aree verde e parcheggi. E alla realizzazione di tratti di percorsi ciclo-pedonali a ad integrazione della mobilità sostenibile.

Tali zone, nello specifico, sono classificate come:

- zone R – Zone residenziali;
- zone Rr – Zone residenziali rade;
- zone Rs – Zone residenziali speciali;

Nei successivi articoli 18.1 - 18.2 - 18.3 sono riportati gli elenchi delle varie zone residenziali con indicate le potenzialità edificatorie espresse dalle stesse con le relative prescrizioni.

NORME COMUNI ALLE ZONE R – Rr – Rs

Edifici esistenti con destinazione diversa e non compatibile con la zona residenziale:

per edifici esistenti con destinazione non compatibile con la zona residenziale è sempre ammesso il cambio d'uso a residenziale e attività compatibili, art. 16 destinazioni comuni alla residenza delle presenti norme, con la residenza della loro volumetria.

I nuovi insediamenti edilizi devono garantire la dotazione minima di standard di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista dall'art. 29 delle



NTO", pertanto, le aree aventi dimensioni comprese tra i mq 2.000 e mq 3.000 dovranno essere assoggettate a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR. 380/01, mentre quelle aventi dimensioni superiori ai mq 3.000 dovranno essere assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 20 della LR. 11/2004.

Sono ammessi anche Piani Urbanistici Attuativi e/o Permessi di Costruire Convenzionati per stralci omogenei e funzionali nel rispetto di un coordinamento generale del loro assetto organizzativo di insieme, con particolare riferimento a viabilità di servizio, accessi, collocazione aree a standards, ecc., da dimensionare sull'intera area di trasformazione all'atto di presentazione del primo stralcio.

Con l'esecuzione degli interventi edilizi deve in ogni caso essere assicurata la realizzazione delle principali opere di urbanizzazione o il loro adeguato collegamento a quelle già esistenti; deve inoltre essere previsto il collegamento alla rete pubblica dei servizi a rete e alla viabilità pubblica.

In tutte le zone di completamento e di espansione le tinteggiature devono essere realizzate in conformità a quanto prescritto nel Regolamento attuativo del Piano Colore e agli elaborati che ne definiscono le linee guida.

Nelle zone suddette gli interventi si attuano nel rispetto delle norme e parametri seguenti.

Articolo 18.1 - Zona residenziale "R"

Trattasi di zone costituite da aree con urbanizzazione residenziale consolidata, classificate come "Zone R – Zone residenziali, all'interno delle quali sono sempre ammessi gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d), e) DPR n. 380/2001. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati al rispetto dei seguenti indici volumetrici e prescrizioni:

Zona R	Ind. edif. fondiaria o volume assegnato
1	1,0 mc/mq
2	1,5 mc/mq
3	1,0 mc/mq
4	1,5 mc/mq
5	1,0 mc/mq
6	1,5 mc/mq
7	volume esistente
8	0,3 mc/mq
9	1,5 mc/mq
10	1,5 mc/mq
11	1,0 mc/mq
12	1,5 mc/mq
13	1,5 mc/mq
14	1,5 mc/mq
15	1,5 mc/mq
16	1,5 mc/mq
17	1,5 mc/mq
18	1,0 mc/mq
19	1,5 mc/mq
20	1,0 mc/mq
21	1,0 mc/mq
22	1,0 mc/mq
23	1,5 mc/mq
24	1,5 mc/mq
25	1,5 mc/mq
26	1,5 mc/mq
27	1,5 mc/mq



28	1,5 mc/mq
29	1,0 mc/mq
30	1,5 mc/mq
31	1,5 mc/mq
32	1,0 mc/mq
33	volume esistente
34	1,0 mc/mq
35	1,5 mc/mq
36	1,5 mc/mq
37	1,0 mc/mq
38	1,5 mc/mq
39	1,0 mc/mq
40	1,0 mc/mq
41	1,5 mc/mq
42	1,5 mc/mq
43	1,0 mc/mq
44	1,5 mc/mq
45	1,0 mc/mq
46	1,0 mc/mq
47	1,0 mc/mq
48	1,0 mc/mq
49	1,0 mc/mq
50	1,0 mc/mq
51	1,5 mc/mq
52	1,5 mc/mq Per l'ampliamento dell'area individuato con la Vr9 di cui alla Var. al P.I. 4/c non è previsto nessun nuovo volume
53	2,0 mc/mq
54	1,5 mc/mq
55	1,5 mc/mq
56	1,5 mc/mq
57	1,5 mc/mq
58	1,5 mc/mq
59	1,0 mc/mq
60	1,0 mc/mq
61	1,5 mc/mq
62	1,5 mc/mq
63	1,0 mc/mq
64	1,0 mc/mq
65	1,0 mc/mq
67	1,0 mc/mq
68	1,5 mc/mq
69	1,0 mc/mq
70	1,0 mc/mq
71	1,0 mc/mq
72	1,0 mc/mq
73	1,0 mc/mq
73bis	volume esistente
74	1,5 mc/mq
75	1,5 mc/mq
76	1,5 mc/mq
77	1,0 mc/mq
78	1,0 mc/mq
79	1,0 mc/mq
80	1,0 mc/mq
81	volume esistente
82	volume esistente
83	0,5 mc/mq
84	1,0 mc/mq
85	volume esistente
86	volume esistente
87	volume esistente
88	volume esistente
89	volume esistente
90	volume esistente



91	800 mc
92	volume esistente
93	800 mc
94	volume esistente
95	volume esistente
96	volume esistente
97	0,5 mc/mq
98	volume esistente
99	volume esistente
100	0,5 mc/mq
101	volume esistente + 200 mc
102	0,5 mc/mq
103	volumetria assegnata 2.356, 50 mc comprensivo esistente
104	volume esistente
105	volume esistente
106	0,5 mc/mq
107	0,5 mc/mq
108	0,5 mc/mq
109	0,5 mc/mq
110	600 mc.
111	1550 mc. L'accesso all'ambito di intervento è previsto dalla strada privata che si innesta con via Praeor che dovrà garantire l'accesso alla previsione Rs/48.
112	800 mc intervento subordinato al collegamento con la viabilità
113	volume esistente
114	volume esistente
115	nessun nuovo volume
116	volume esistente
117	volume esistente
118	volume esistente

Gli interventi di nuova edificazione nonché quelli di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, oltre agli indici volumetrici e prescrizioni di tabella, devono rispettare i seguenti parametri:

- **superficie coperta** max. 35% della superficie fondiaria del lotto;
- **altezza massima** dei fabbricati non superiore a mt 6,50 per le aree inserite tra la strada Gardesana e il lago e mt 8,50 negli altri ambiti;
- **distacco tra edifici** min. 10,00 mt;
- **distanza dai confini** 5,00 mt;
- **superficie scoperta lotto da sistemarsi**: min 60% a verde – max 40% a spazi pavimentati;
- **tipologia edilizia**: unifamiliare, bifamiliare, a schiera, a blocco isolato.

I manufatti esistenti all'interno delle zone R assorbono la capacità di edificazione del lotto secondo la propria consistenza.

Articolo 18.2 Zona residenziale "Rr"

Trattasi di zone costituite da aree con sufficiente urbanizzazione residenziale, classificate come "Zone Residenziali Rr", all'interno delle quali sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d), e) DPR n. 380/2001.

Gli interventi di nuova edificazione nonché quelli di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione devono rispettare i seguenti parametri:

- **I.f.** = 0,50 mc/mq
- **superficie coperta** max. 35% della superficie fondiaria del lotto;
- **Altezza massima** dei fabbricati non superiore a mt 6,50;



- **distacco tra edifici** min. 10,00 mt;
- **distanza dai confini** 5,00 mt;
- **superficie scoperta lotto da sistemarsi**: min 60% a verde – max 40% a spazi pavimentati.;
- **tipologia edilizia**: unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare o a schiera con massimo 3 unità.

Dovranno essere comunque garantiti n. 2 posti auto esterni all'abitazione che potranno essere scomputati da quelli dovuti ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

I manufatti esistenti all'interno delle zone Rr assorbono la capacità di edificazione del lotto secondo la propria consistenza.

Articolo 18.3 - Zona residenziale "Rs"

Trattasi di Zone Residenziali speciali costituite da aree con diverso grado di urbanizzazione residenziale ed aree prive di adeguata urbanizzazione, suddivise nelle seguenti sottozone:

- Zone Rs – Aree con edificato esistente;
- Zone Rs – Aree libere soggette a intervento diretto;
- Zone Rs – Aree libere soggette a Piano Urbanistico Attuativo – "PUA" e/o Permesso di Costruire Convenzionato.

Zone Rs – aree con edificato esistente

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d), e) del DPR n. 380/2001 nel rispetto dei rispettivi indici di zona.

Negli edifici residenziali esistenti è ammessa la realizzazione di tettoie, porticati, pompeiane, ecc. con materiali che non alterino il carattere architettonico - formale dell'edificio e fino ad una superficie coperta max. di 30 mq.

Nelle Zone Rs – Aree libere soggette a intervento diretto e nelle Zone Rs – Aree libere soggette a Piano Urbanistico Attuativo – "PUA" e/o Permesso di Costruire Convenzionato sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti indici volumetrici e prescrizioni, si precisa che per gli interventi in cui è individuato un volume assegnato quest'ultimo prevale sull'indice di zona, ovvero:

TABELLA ZONE Rs					
Zona R n.	Indice edificabilità fondiaria da applicare su aree libere soggette a intervento diretto mc/mq	Volumetria realizzabile su aree libere soggette a intervento diretto mc	Indice edificabilità territoriale da applicare su aree libere soggette a PUA o a premesso di costruire convenzionato mc/mq	Volumetria realizzabile su aree libere soggette a PUA o a premesso di costruire convenzionato mc	INTERVENTO DIRETTO / PUA da realizzarsi con le seguenti prescrizioni
Rs3	0,30	540			
Rs3 fg. 3 – mapp. 149 (parte) – 183 – 292 (parte)		Oss52 585,00			
Rs10	0,30	300,00	0,30	720,00	
Rs10 fg. 11 – mapp. 313		Oss27 Atto Transazione 608,00			



Rs10 fg. 11 – mapp. 323 – 454 – 455		Atto Transazione 1.298,00			Intervento da subordinarsi alla cessione di una fascia di terreno di largh. 1,00 mt che costeggia l'attuale strada pubblica
Rs10 fg. 11 – mapp. 327 (parte)	0,30	480,00			Intervento diretto da assoggettarsi a rilascio di P. di C. Convenzionato, ai sensi art. 28bis del DPR 380/2001, e cessione di una fascia di terreno di largh. 1,00 mt che costeggia l'attuale strada pubblica
Rs10 fg. 11 – mapp. 668 – 670	0,30	510,00			Intervento diretto da assoggettarsi a rilascio di P. di C. Convenzionato, ai sensi art. 28bis del DPR 380/2001, e cessione di una fascia di terreno di largh. 1,00 mt che costeggia l'attuale strada pubblica
Rs11	0,30	1.085			
Rs15		Oss45 500,00			
Rs20			0,25	1.034,00	
Rs20 fg. 29 – mapp. 335 – 343		Oss23 Atto Transazione 759,25			
Rs20 fg. 29 – mapp. 284 – 615		Oss44 Atto Transazione 658,29			
Rs20 fg. 29 – mapp. 972 – 973 – 974		Oss21 445,00			
Rs20 fg. 29 – mapp. 115 – 292 – 295 – 307			Oss29 0,25	Oss29 872,00	
Rs20 fg. 29 – mapp. 202 – 614 (parte)		Oss51 445,00			Oss51 Superficie complessiva area di intervento pari a 1.800 mq
Rs24	0,30	569,00	0,30	1.431,00	Per l'area soggetta a intervento diretto: prima dell'edificazione deve essere realizzato il tratto di strada privata indicato in cartografia, tra la zona Rs24 e la zona R2. Per l'area soggetta a PUA dovrà essere realizzata la viabilità di piano indicata cartografia
Rs25			0,25	2.319,00	
Rs25 fg. 26 – mapp 825	Oss49 0,25	Oss49 726,00			Oss49 L'accessibilità al lotto può avvenire anche dal passo carraio esistente posto su via Belvedere
Rs28	0,30	1.026,00	0,30	1.628,00	
Rs30	0,12	300			
Rs32	0,25			543,00	
Rs33	0,38	1.394	0,38	6.436	I comparti urbanistici indicati con lettere A - A1 e B - B1 devono prevedere la sistemazione della viabilità come indicato in cartografia.



					Per l'ambito RS33 C obbligo di cessione di una fascia in fregio alla viabilità comunale per la realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale.
Rs33 fg. 5 – mapp. 1552		Oss40 Atto Transazione 1.200,00			Intervento da raccordarsi con intervento su sottostante mapp. 1657 per quanto riguarda la viabilità di accesso
Rs33 fg. 5 – mapp. 1657		Oss28 Atto Transazione 525,80			Intervento da raccordarsi con intervento su soprastante mapp. 1552 per quanto riguarda la viabilità di accesso
Rs33 fg. 5 – mapp. 256 (parte) – 307 (parte) – 182 (parte)				Oss43 Atto Transazione 1.839,00	
Rs33 fg. 5 – mapp. 105	Oss34 0,38	Oss34 632,00			Oss34 Intervento diretto a condizione che si utilizzi per l'accesso al lotto la strada di prossima realizzazione relativa al PUA di cui all'atto di transazione dell'oss43
Rs33 fg. 5 – mapp. 255		Oss35 517,00			Oss35 Intervento diretto a condizione che si utilizzi per l'accesso al lotto la strada di prossima realizzazione relativa al PUA di cui all'atto di transazione dell'oss43
Rs34			0,30	2.217,00	
Rs35	0,40	629,00	0,40	2.281,00	
Rs36			0,40	2.594	In sede di piano di lottizzazione sarà necessario studiare una proposta distributiva interna che permetta la connessione organica tra i comparti A e B.
Rs37			0,25	1.752,00	
Rs38			0,25	1.021,00	
Rs38 fg. 9 – mapp. 319		Oss55 445,00			
Rs40	0,30	585,00			
Rs41			0,25	1.176,00	
Rs41 fg. 20 – mapp. 241 – 282		Oss4 445,00			
Rs43		500,00	0,33	3.932,00	Il PUA deve prevedere lo sviluppo della viabilità sul lato nord della zona in direzione est-ovest fino al parcheggio del cimitero
Rs44			0,38 da Variante al PI n. 4a2	1.000,00	Il PUA deve prevedere il collegamento alla viabilità pubblica
Rs45			0,38 da Variante al PI n. 4a2	2.000,00	Il PUA deve prevedere il collegamento alla viabilità pubblica
Rs46			0,30	2.582,00	Il PUA deve prevedere l'accesso all'area con realizzazione di nuovo tratto viario da via Praleor in accordo con le zone di espansione residenziale n.



					60a - 60b - 60d e la Rs 48 così come il PUA di tali zone deve prevedere il collegamento con la zona Rs46
Rs47			0,33	1.365,00	Il PUA deve prevedere la realizzazione e la cessione della strada di accesso agli ambiti 62/a e 62/c
Rs48	0,30	560,00			L'accesso all'ambito di intervento è previsto dalla strada privata che si innesta con via Praleor che dovrà garantire l'accesso alla previsione R/111.
Rs49			0,30	1.385,00	Il PUA deve prevedere la realizzazione della strada di accesso della larghezza minima di 6,00 mt

In sede di PUA o Permesso di Costruire Convenzionato può sempre essere prevista una organizzazione della viabilità di servizio (accessi, collegamenti, distribuzione e sensi di marcia) alternativa alle direttrici indicate in cartografia.

Gli interventi di nuova edificazione nonché quelli di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, oltre agli indici volumetrici e prescrizioni di tabella, devono rispettare i seguenti parametri:

- **superficie coperta** max. 35% della superficie fondiaria del lotto;
- **altezza massima** dei fabbricati non superiore a mt 6,50;
- **distacco tra edifici** min. 10,00 mt; - distanza dai confini 5,00 mt;
- **superficie scoperta lotto da sistemarsi**: min 60% a verde – max 40% a spazi pavimentati.
- **tipologia edilizia**: unifamiliare, bifamiliare, trifamiliare o a schiera con massimo 3 unità.

I manufatti esistenti all'interno delle zone Rs assorbono la capacità di edificazione del lotto secondo la propria consistenza.

Dovranno essere comunque garantiti n. 2 posti auto esterni all'abitazione che potranno essere scomputati da quelli dovuti ai sensi della L. 122/89 e s.m.i.

Con l'esecuzione degli interventi edilizi deve in ogni caso essere assicurata la realizzazione delle principali opere di urbanizzazione o il loro adeguato collegamento a quelle già esistenti; deve inoltre essere previsto il collegamento alla rete pubblica dei servizi a rete e alla viabilità pubblica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI ZONE R – Rr – Rs:

Zona R n. 86: in caso di nuove edificazioni dovranno essere previste apposite connessioni di riqualificazione viarie come stabilito dall'art. 22 del PAT.

Zona R n. 104: obbligo di convenzionamento per la riqualificazione del fronte strada in caso di qualunque intervento edilizio.

Zona Rr n. 5: deve essere prevista la cessione di un parcheggio di area minima di 185 mq.



Zona Rs n. 28: nelle aree libere soggette a intervento diretto la volumetria realizzabile è conseguente all'attribuzione di indice di edificabilità fondiaria indicato in tabella. Conseguentemente la scheda dell'aggregato E07 di cui alla Variante n. 3 al PI è stralciata e ricondotta alla precedente scheda di PI Pertanto, per tale aggregato, sono ammessi gli interventi secondo gradi di protezione e limiti volumetrici della scheda E07 di seguito allegata.

Articolo 19 Zona residenziale soggetta a strumento urbanistico attuativo PUA

Sono costituite dalle aree di espansione dell'edificato di tipo residenziale e si attuano con le seguenti modalità:

- i nuovi insediamenti edilizi devono garantire la dotazione minima di standard di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura prevista dall'art. 29 delle NTO", pertanto, le aree aventi dimensioni comprese tra i mq 2.000 e mq 3.000 dovranno essere assoggettate a permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28 bis del DPR. 380/01, mentre quelle aventi dimensioni superiori ai mq 3.000 dovranno essere assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 20 della LR. 11/2004;
- sono ammessi anche PUA e/o Permessi di Costruire Convenzionati per stralci omogenei e funzionali nel rispetto di un coordinamento generale del loro assetto organizzativo di insieme, con particolare riferimento a viabilità di servizio, accessi, collocazione aree a standards, ecc., da dimensionare sull'intera area di trasformazione all'atto del primo stralcio.

Tale coordinamento generale è da ritenersi di massima vincolante fermo restando che in sede di presentazione di stralci PUA successivi al primo possono essere apportate lievi modifiche sull'assetto organizzativo di insieme fermo restando il concetto di fondo che viabilità di servizio, accessi, collocazione aree a standards, ecc. devono garantire un'organizzazione funzionale e omogenea all'organizzazione dell'intera area soggetta a PUA o Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli ambiti R_PUA o Permesso di Costruire Convenzionato non sono assoggettati al versamento degli oneri perequativi secondo criteri stabiliti con Delibera di Giunta Comunale n. 93 del 31.05.2012 e eventuali successive modifiche e integrazioni.

Altezza massima dei fabbricati non superiore a m **6,50** per le aree inserite tra la strada Gardesana e il lungo lago e m **8,50** negli altri ambiti;

Rapporto di copertura massima: 35% territoriale;

Distanza minima dai confini pari a metà dell'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di m **5,00**;

Distacco tra edifici non inferiore all'altezza del fronte del fabbricato più alto con un minimo di m **10,00** salvo diverse previsioni del PUA in conformità alla presente normativa;



Tipologia edilizia: isolata o unifamiliare, bifamiliare, a schiera, in linea a cortina a corte, a blocco.

Tinteggiatura: In tutti gli ambiti di Piano Urbanistico Attuativo le tinteggiature devono essere realizzate in conformità a quanto prescritto nel Regolamento Attuativo del Piano Colore e agli elaborati che ne definiscono le linee guida.

Lo schema relativo all'organizzazione della viabilità e degli spazi pubblici, riportato eventualmente nelle tavole di PI, può essere modificato dal PUA.

Nella realizzazione dei PUA dovrà essere evitata una sostanziale modifica dell'attuale altimetria e l'abbattimento di piante ad alto fusto (ulivi, cipressi ed altre essenze).

Gli accessi dovranno prevedersi possibilmente dal basso, in posizione tale da evitare dannosi ed inutili sviluppi stradali all'interno del lotto.

Gli indici di edificabilità territoriale da applicare nelle zone R risultano essere di seguito riportati in forma tabellare:

Zona R PUA n.	Ind.edif.territoriale/fondario o volume assegnato	Variante 3	Osservazioni
2	Ind.edif.terr. = 0,68 mc/mq Ind.edif.fond = 0,8 mc/mq		
45	Ind.edif.terr. = 0,68 mc/mq Ind.edif.fond = 0,8 mc/mq		
53	Ind.edif.terr. = 1,01 mc/mq Ind.edif.fond = 1,2 mc/mq		
59	max vol = 7000 mc		
60a		1940 mc	
60b		1320 mc	
60d		1000 mc	
61b		3500 mc	
62a		2200 mc	
62c		1500 mc	
63	Ind.edif.terr. = 0,50 mc/mq		
64	Ind.edif.terr. = 0,50 mc/mq Indice da applicarsi alla sola area territoriale escluso l'allargamento stradale		
66		700 mc	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Zona R_PUA 59-60-61-62

All'interno di tali ambiti saranno ammessi solamente interventi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- non è ammessa la tipologia a blocco isolato, mentre sono ammesse in maniera alternativa, la tipologia unifamiliare, la tipologia bifamiliare e tipologia trifamiliare o a schiera, ma in tal caso con massimo 3 unità.

Zona R_PUA 7 Costruzione di un complesso residenziale e contribuzione per la realizzazione dell'arredo di Via Roma.



La Scheda Progetto prevede il completamento del tessuto abitativo esistente con l'evidenziazione della viabilità di accesso e degli standard primari con la realizzazione delle reti tecnologiche e dei sottoservizi e la contribuzione economica per l'Arredo di Via Roma in Capoluogo.

Modalità di intervento: Piano Convenzionato

Superficie territoriale dell'ambito: mq 2.500,00

Aree e spazi ad uso pubblico da cedere (tot.) mq 100,00

Oneri per la realizzazione dell'Arredo di Via Roma € 100.000,00

Parametri dell'edificazione:

- Superficie coperta max mq 250,00
- Altezza max ml 6,50
- Volume max mc 1.000,00

Tipologia edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Le unità abitative previste non dovranno essere inferiori a mq 65,00 utili netti interni abitabili.

Criteri di progettazione :

La Ditta proprietaria può costruire il complesso residenziale con i parametri sopra indicati e nel contempo realizzare e mettere a disposizione almeno mq 100,00 di parcheggio ad uso pubblico ed indicare l'accessibilità interna di disobblio della nuova costruzione.

La Convenzione dovrà contenere altresì i termini con cui la Ditta contribuisce alla realizzazione dell'Arredo di Via Roma per €. 100.000,00 oltre gli oneri secondari e costo di costruzione.

Le operazioni di progettazione dell'opera pubblica sono a carico dell'Amministrazione.

Le urbanizzazioni primarie dovranno essere realizzate, mentre le secondarie potranno essere monetizzate.

Zona R_PUA 22 Scheda progetto per la costruzione di un edificio residenziale e realizzazione e cessione di uno stradello pedo-ciclabile.

La Scheda Progetto prevede il completamento del tessuto abitativo esistente con la costruzione di un modesto complesso edilizio e la contestuale realizzazione e cessione di uno stradello pedo- ciclabile di collegamento con il plesso scolastico.

Superficie territoriale dell'ambito (compreso stradello) mq (1.400,00+1.002,00) 2.402,00

Aree e spazi ad uso pubblico da cedere o convenzionare (tot.) mq. 50,00

Area percorso pedo-ciclabile mq 1.002,00

Parametri dell'edificio residenziale:

- Superficie coperta max mq 150,00
- Altezza max ml 6,50
- Volume max mc 700,00

Tipologia edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Le unità abitative previste non dovranno essere inferiori a mq 65,00 utili netti interni abitabili.

Criteri di progettazione:

La Ditta proprietaria può costruire la volumetria residenziale con i parametri indicati e nel contempo realizzare e mettere a disposizione almeno mq 50,00 di parcheggio ad uso pubblico ed evidenziare l'accessibilità interna di disobblio del



nuovo edificio. La Convenzione dovrà contenere altresì i termini con cui la ditta si impegna a realizzare e cedere il percorso pedonale tra Via Paiari ed il plesso scolastico. Lo stradello dovrà essere convenientemente pavimentato con autobloccanti e corredato degli impianti pubblici, reti tecnologiche e avrà una larghezza di circa 3 metri per una superficie di mq 1.202,00. L'importo dell'opera esula dagli oneri secondari e dal costo di costruzione. Le urbanizzazioni primarie dovranno essere realizzate, mentre le secondarie potranno essere monetizzate.

Zona R_PUA 54 Scheda progetto per il completamento aree a servizi e viabilità generale e costruzione di edifici residenziali. La Scheda Progetto prevede la completa sistemazione di un compendio di aree a standard ricomprese tra zone di completamento, P.E.E.P. e viabilità. L'intervento organizza il tessuto esistente in modo razionale ed armonico.

Superficie territoriale dell'ambito mq 15.000,00

Aree e spazi ad uso pubblico da cedere (tot.) mq (9.000,00+2.000,00)
11.000,00

Area di viabilità mq 2.000,00

Verde Attrezzato mq 3.200,00

Parcheggio Pubblico mq 3.300,00

Aree Secondarie per piazza mq 2.500,00

Parametri dell'edificio residenziale:

- Superficie coperta max mq 600,00
- Altezza max ml 6,50
- Volume max mc 3.000,00

Tipologia edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco

Le unità abitative previste non dovranno essere inferiori a mq. 65,00 utili netti interni abitabili.

Criteri di progettazione

La Ditta proprietaria può costruire gli edifici con i parametri indicati e nel contempo realizzare la viabilità generale prevista centrale e di disobblio con il collegamento con le vie laterali e le aree a verde e parcheggio primarie e secondarie fino ad una superficie di mq 5.800,00.

Le rimanenti aree dovranno essere per il 50% cedute e realizzate ed il rimanente 50% gestite dalla ditta con destinazioni di pubblico utilizzo i cui termini dovranno essere contenuti nella Convenzione.

Le urbanizzazioni primarie dovranno essere realizzate, mentre le secondarie potranno essere monetizzate.

Zona R_PUA 64

La Ditta proprietaria può costruire la volumetria residenziale con i parametri indicati prevedendo in Convenzione nel contempo l'allargamento stradale.

Il nuovo allargamento stradale da realizzarsi, indicato in cartografia, deve avere una larghezza utile pari a 6,00 ml più un percorso ciclopedonale.

Zona R_PUA 60-61-62-66

E' necessario prevedere per l'ambito di progetto il collegamento alla viabilità pubblica.

Articolo 20 Zone produttive per attività industriali e artigianali di espansione e di completamento

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle attività industriali e artigianali, compresi gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, le mense, le attrezzature ricreative destinate agli addetti all'industria, nonché agli alloggi del personale di custodia le seguenti attività:

- artigianato di servizio;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività sportive non comprese nell'artigianato di servizio;
- attività commerciali fino alla media struttura di vendita;
- esercizi pubblici;
- attività direzionali;
- attività di cantieristica.

L'alloggio del proprietario/custode, non può essere superiore a mc 500 per unità produttiva ed è soggetto ad un vincolo di connessione con il sito produttivo.

I parametri edilizi sono i seguenti:

- l'area coperta dei fabbricati per gli ambiti soggetti a IED non dovrà superare il 50% dell'area del lotto.
- l'area coperta dei fabbricati per gli ambiti soggetti a PUA non dovrà superare il 50% dell'area del lotto.
- Altezza massima 8,50 m. Possono superare tale altezza solo gli elementi tecnologici che si rendano indispensabili per l'attività.
- la distanza del fabbricato o corpo di fabbrica dai confini di proprietà non dovrà essere inferiore a 1/2 (uno fratto due) volte la sua altezza e comunque non inferiore a m 5,00.
- il distacco minimo tra fabbricati o corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore all'altezza delle fronti del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00 salvo diverse disposizioni della presente normativa.
- tutte le zone sono assoggettate a IED salvo le zone individuate con apposito perimetro di PUA.
- in tutte le zone, siano esse assoggettate ad intervento edilizio diretto o a Piano Urbanistico Attuativo, le tinteggiature dei fabbricati devono essere realizzate in conformità a quanto prescritto dal Regolamento Attuativo del Piano Colore e dagli elaborati che ne definiscono le linee guida.

Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a),b),c),d) del DPR. 380/2001 e s.m.i. e tutti gli ampliamenti o sistemazioni autorizzate dal presente Pl.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

PROD 11 – Vale quanto stabilito dalla Variante di Sportello Unico approvata.

Articolo 21 Zone per attrezzature alberghiere

Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, **le sole destinazioni per attività turistico ricettive** definite **dall'art. 22 della LR 33/2002** e s.m.i. Dovranno inoltre essere rispettate tutte le norme giuridiche relative all'edilizia alberghiera.



Qualora il volume esistente ecceda l'indice di edificabilità della zona, sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. a),b),c),d) del DPR 380/2001 e s.m.i.

Per le attrezzature alberghiere esistenti alla data di adozione delle presenti norme è sempre ammesso un ampliamento del 5% della volumetria esistente finalizzata all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'adeguamento degli impianti, alla realizzazione di scale di emergenza.

Rapporti di dimensionamento interni generali.

Per i dimensionamenti interni relativi alla superfici e cubatura delle camere delle attrezzature alberghiere si fa riferimento alla LR. 4.11.2002 n. 33 e s.m.i. con indicazioni operative riferite alla DGRV n. 807 del 21.3.2006:

- tutte le stanze dovranno essere dotate di servizio igienico, aerato naturalmente o artificialmente, con le seguenti dotazioni minime: lavabo, wc, bidet, doccia o vasca; la superficie del locale a servizio non potrà essere inferiore a mq 3,20.
- potranno essere utilizzati i sottotetti che presentano un'altezza media di m 2,40 ed un'altezza minima di m 1,80.
- e' sempre ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi ad uso alberghiero una abitazione per il proprietario o gestore fino ad un massimo di mc 500,00 nell'ambito della cubatura assegnata. In ogni caso per criteri di qualità del servizio gli alberghi, a qualsiasi categoria essi appartengano, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
- ogni camera da letto sarà dotata di bagno proprio ben areato, naturalmente od artificialmente; - in ogni bagno saranno installati almeno un lavabo, un bidet, un water ed una vasca o doccia.

Altri parametri da rispettare sono:

- altezza massima dei fabbricati: pari all'attuale oppure non superiore a m 7,50 per le aree inserite tra la strada Gardesana e il lago e m 9,50 negli altri ambiti;
- altezza interna delle stanze ricettive: minimo mt 2,70;
- altezza interna delle sale comuni, sale da pranzo, ecc.: al di sotto di controsoffittature per canalizzazioni tecnologiche minimo mt 3,00;
- verde privato alberato: 10,00 mq/posto letto;
- parcheggio: 10,00 mq/posto letto;
- sale comuni: (hall, bar, reception, sala lettura, sala soggiorno, sala colazioni, ecc) 2,00 mq/ posto letto;
- sale da pranzo, qualora presenti: 1,00 mq/ posto letto;
- cucina: secondo necessità.

Per le attività esistenti si fa riferimento alle **schedature approvate** con DGRV n. 2576 del 16.09.2008 pubblicata sul BUR Veneto n. 83/2008, indipendentemente dalla normativa di zona in cui sono inserite nel PI.

Per le attività alberghiere schedate i parametri da osservare sono:

- per ogni posto letto mq 10,00 minimo di verde privato; in tale computo rientrano anche gli spazi occupati dalle piscine scoperte e relativi percorsi; non sono da considerarsi le aree ad uso esclusivo di gestori e dei proprietari e aree di "risultato" di fatto non utilizzabili dagli ospiti.



- per ogni posto letto mq 15,00 minimo di parcheggio. In tale computo rientrano corsie di accesso e spazi di manovra, purché sia garantito un numero di posti auto pari al 70% del numero delle camere. Tali superfici minime dovranno essere ricavate all'interno del lotto, sia all'aperto sia in autorimesse interrate od in volumi esterni. Le realizzazioni dovranno essere sempre conformate al massimo rispetto delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali del contesto di cui si opera. E' tuttavia ammesso reperire tali superfici in aree esterne al lotto di pertinenza, sia su proprietà privata sia su proprietà pubblica sempre con apposita convenzione. Le aree dovranno comunque essere individuate nel raggio di 500 metri.
- nel merito delle superfici a Verde e Parcheggio da destinare agli ospiti le quantità di Superficie a Parcheggio è inderogabile mentre l'area a Verde può essere monetizzata per il 50%. Le attività alberghiere in Centro Storico potranno monetizzare totalmente sia l'area a parcheggio che a verde, sempre accompagnando la scelta con documentazione e motivata relazione.

Nel caso di realizzazione mediante PUA la convenzione, oltre a contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le eventuali infrastrutture tecnologiche ed opere di urbanizzazione mancanti, stabilirà i tempi, le modalità, la dotazione effettiva di standard, gli oneri da corrispondere e le garanzie da presentare al Comune per l'esatto adempimento delle previsioni del PUA.

L'adeguamento ambientale delle strutture alberghiere come indicato, intervento per intervento, deve concretizzarsi mediante:

- sistemazione completa del lotto di intervento con l'eliminazione di baracche e superfetazioni e realizzazione di idonee recinzioni;
- utilizzo per le murature esterne di intonacature e tinteggiature con colori a tonalità simili agli edifici storici dell'intorno, oppure rivestimenti in legno o lapidei;
- uso di coperture coerenti con l'impianto architettonico con manto di copertura in metallo, tegole a canale tipo coppo per i nuovi volumi e/o conformi alle coperture preesistenti, pannelli solari integrati nelle coperture;
- serramenti in metallo ferro, legno o simili e comunque con colori naturali;
- la pavimentazione delle aree scoperte dovrà essere realizzata con materiali consoni alla tradizione locale privilegiando, per i parcheggi grigliati o simili;
- le alberature e le essenze floreali dovranno essere quelle tipiche della zona privilegiando le piante autoctone;
- gli ampliamenti sono tenuti al rispetto di quanto previsto in Normativa e devono salvaguardare i diritti di terzi, ammettendo comunque le possibilità di edificazione in aderenza o a confine, previo consenso del confinante;
- si precisa, inoltre, che la volumetria concessa nelle schede determina i limiti dimensionali massimi entro i quali potranno essere realizzati gli ampliamenti secondo le specifiche esigenze. La posizione planimetrica sarà adeguatamente giustificata, all'atto della progettazione esecutiva, nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio;
- gli interventi possono essere attuati attraverso IED ove esistono le principali opere di urbanizzazione primaria.

Elenco attività alberghiere schedate ed ammesse:

ALBERGO MIO



MARY ROSE
ALBERGO "DA CESCO"
HOTEL CASA MIA
ALBERGO CRISTINA
ALBERGO CASABLANCA
HOTEL SIRENA
HOTEL AL PESCADOR
ALBERGO TRATTORIA CONFINE
HOTEL GIULIETTA ROMEO
HOTEL VILLA CANSIGNORIO
ALBERGO SANTA MARTA
ALBERGO AQUILA
ALBERGO VENEZIA

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

La pendenza delle coperture dei tetti a falda non dovrà essere superiore al 35 % ed il manto di copertura dovrà essere preferibilmente in coppi in laterizio policromi; la tinteggiatura dei fabbricati deve essere realizzata in conformità a quanto prescritto dal Regolamento Attuativo del Piano Colore e dagli elaborati che ne definiscono le linee guida.

Per una migliore integrazione ambientale ad ogni stanza dovrà corrispondere almeno un albero ad alto fusto nel lotto di pertinenza.

Per PUA n. 42 non sono consentiti parcheggi, tranne quelli di servizi individuati nel PUA.

Zona Alb n. 4: la volumetria assegnata è pari a quella esistente e legittimata.

Zona Alb n. 12: ai fini di ridurre l'impatto ambientale affinché la volumetria complessiva prevista nella schedatura potrebbe comportare realizzando un'unica struttura ricettiva, è prescritta la realizzazione di più blocchi separati. E' altresì consentita la realizzazione di due strutture ricettive autonome anche con la possibilità di suddividere in due ambiti la zona alberghiera n. 12 con apposita variante al PI.

Per le attività esistenti si faccia riferimento alla normativa del Piano del Comparto alberghiero variante di settore del P.R.G. adottato con deliberazioni consiliari n. 122 del 7/11/1983 e n. 19 12/4/1984 e di eventuali Schedature.

Articolo 22 Zone per strutture ricettive turistiche

Dette zone sono destinate **all'attività turistico-ricettiva all'aperto**, modernamente attrezzate, campeggi e villaggi turistici. Nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse, le sole destinazione per attività turistico ricettive all'aperto come **definite dall'art. 28 della LR. 33/02** e ss.mm.ii. All'interno della zona sono distinte le seguenti **3 fasce**:

- FASCIA A - all'interno della quale non viene consentita la residenza in unità abitativa e l'insediamento dei servizi generali del campeggio, quali uffici, negozi, ristoranti, bar, lavanderie, servizi igienici, etc., mentre è consentita la realizzazione di posti equipaggio e, di attrezzature direttamente connesse con la balneazione nella misura di n. 6 wc per insediamento e n. 6 docce aperte oltre a spogliatoi, servizi igienici, chioschi stagionali, locale pronto soccorso.



In tale fascia potrà tuttavia essere autorizzata la realizzazione di ulteriori strutture a servizio della balneazione, ad un solo piano nel rispetto dei limiti di consumo di suolo fissati in applicazione della L. 14/2017, da determinarsi in rapporto all'estensione della struttura ricettiva di riferimento, previa stipulazione di accordo pubblico-privato mediante il quale, a titolo perequativo/compensativo, il soggetto proprietario o gestore si impegni ad eseguire interventi di riqualificazione delle aree a lago o altre opere pubbliche indicate dal Comune.

- FASCIA B - contiene prevalentemente manufatti e attrezzature destinate a servizi. Fermo restando la quantità di volume esistente, è possibile la sua riconversione a servizi (supermercati, negozi, bar, ristoranti wc, ecc), fino ad un max del 50%.
- FASCIA C - che dovrà contenere i volumi destinati a nuove unità abitative ed eventuali servizi.

I **parametri edilizi**, esclusi gli ambiti appositamente schedati dal presente PI, sono stabiliti dalle norme vigenti in materia. Altri parametri comunque da rispettare sono i seguenti:

- **l'indice territoriale di zona**, ad esclusione degli incrementi percentuali di cui agli articoli precedenti, viene indicato in $IT = 0,125$, mc/mq complessivo, con un **rapporto di copertura RCT = 5% (3% unità abitative + 2% servizi)**. Inoltre è ammesso in esubero, l'indice di edificabilità territoriale di 0,01 mc/mq, da utilizzare esclusivamente per la costruzione di docce e servizi igienici. E' ancora ammesso, in esubero, l'indice di edificabilità territoriale di 0,02 mc/mq, per strutture sportive e per il pubblico svago, quando convenzionate con l'Amministrazione Comunale (piscine anche coperte, palestre, tennis e centri fitness);
- non concorrono alla formazione dei parametri le verande mobili dei bungalows o dei mobilhome, purché inferiori a quanto previsto dall'allegato L della LR. 33/02, i locali tecnologici, i locali interrati, le coperture provvisorie stagionali dotate di evidenti meccanismi di rimozione.

Parametri edilizi: sono quelli contenuti nell'allegato L della LR 33/2002; in particolare:

- l'altezza dei vani delle unità abitative dovrà essere di m 2,70;
- la superficie interna di calpestio non deve essere inferiore a mq 28 e superiore a mq 40;
- il numero massimo dei piani consentiti per gli edifici di servizio generali sarà di due, mentre per le unità abitative ad uso turistico sarà di uno. E' fatto salvo il numero di piani ed altezza degli edifici esistenti.

Trattandosi di unità abitative ad uso saltuario è ammessa la **distanza reciproca tra bungalows** pari a **5 metri**. Rimane invece l'obbligo della distanza di 10 metri dei bungalows da edifici ad uso diverso:

- eventuali volumi residenziali esistenti all'interno del campeggio possono essere riutilizzati per servizi generali.
- **l'abitazione del proprietario** o custode all'interno del campeggio potrà avere un **max di mc 300,00** compresa negli indici generali.

Attività ammesse:

- attività ricettiva all'aperto in "tende", "camper", "mobilhome" o in strutture fisse tipo "bungalows";
- attività per lo svago od il tempo libero;
- attrezzature sportive;
- attività commerciali, pubblici esercizi ed artigianato di servizio alle persone ed alle cose;
- attrezzature di servizio e complementari;
- destinazioni complementari con l'attività (piscine coperte, palestre, tennis e centri fitness, ristoranti, bar, etc.).

Tutti i volumi esistenti possono essere integralmente recuperati anche mediante demolizioni, accorpamenti e trasferimenti, fermo restando il rispetto inderogabile della superficie coperta e del volume legittimo o legittimato, ad esclusione di quelli ricadenti in zona A per i quali è ammesso il solo recupero di volumetria nella zona C per residenze o eventualmente nella zona B per servizi. E' consentita la permanenza in fascia B delle sole attuali unità abitative esistenti, che potranno ampliarsi solo per adeguamenti igienico - sanitari e per migliorare le condizioni abitative, ovvero accorparsi, ferma restando l'attuale capacità ricettiva.

E' vietata ogni modificazione della morfologia vegetale d'alto fusto di pregio esistente.

Nel caso di modifica per razionalizzazione e miglioramento delle piazzole esistenti gli interventi possono prevedere modesti rimodellamenti del terreno e prevedranno comunque nuovi impianti arborei e arbustivi fruendo di essenze tipiche locali idonee, o ripristinando le precedenti, e atte a garantire un ombreggiamento minimo del 60% disposte secondo una distribuzione oggetto di apposito provvedimento edilizio.

I nuovi interventi, intesi come realizzazione di nuovi campeggi o ampliamenti di area degli esistenti, sono subordinati all'approvazione di un PUA con dettagliate soluzioni progettuali.

Tutti gli interventi sui fabbricati esistenti e per le nuove costruzioni la tinteggiatura deve essere realizzata in conformità a quanto prescritto dal Piano Colore e dagli elaborati che ne definiscono le linee guida

Nel caso di aziende ricettive esistenti classificate in conformità alla L.R. n. 31/84, alla data dell'approvazione della presente normativa come "villaggi turistici", sono fatte salve le preesistenze purché legittime o legittimate, e non è ammesso aumento di volume alcuno ad eccezione di quanto indispensabile per adeguamenti igienico - sanitari, ricezione, infermeria ed alloggio custode fino ad una concorrenza massima globale di mc 500, sempre che trattasi di aziende non ricadenti nella fascia di rispetto lacuale.

E' vietata ogni modificazione della morfologia vegetale d'alto fusto esistente: viene imposto quindi il mantenimento di gruppi e filari di alberi.

Gli interventi possono prevedere modesti rimodellamenti del terreno e prevedranno comunque nuovi impianti arborei e arbustivi fruendo di essenze tipiche lacustri nella misura di almeno 200 piante per ettaro, disposte secondo un apposito provvedimento edilizio.

Potranno essere individuati percorsi pedonali e automobilistici di servizio ricalcando percorsi, capezzagne formatesi sulla base del ritmo delle attività rurali del passato. I materiali utilizzati saranno in prevalenza tali da esaltare qualità e colori dei materiali naturali e non tali da imitarli o contrastarli.

Per quanto riguarda i materiali correnti si useranno:

- ghiaia stabilizzata (divieto dell'uso dell'asfalto al di fuori della viabilità principale);
- scarpate erbose (divieto di muri di contenimento);
- superfici vetrate e simili, trasparenti;
- strutture metalliche;
- poche pareti intonacate;
- ristrette pavimentazioni in pietra locale;
- terrazzi coperti a prato o digradanti verso la campagna.

Onde sopperire ai problemi di congestione ed alla conseguente incompatibilità con la difesa dell'ambiente che si presenta nella fascia costiera, vengono in queste zone autorizzati gli specchi d'acqua attrezzati a piscine, a raso compagne e scoperte aggregati alle restanti attrezzature. Per le aree prospicienti il Lago, interessate dalla presenza di infrastrutture a campeggio, si renderà necessario predisporre, d'intesa con l'ente gestore del servizio, sistemi di potenziamento delle reti acquedottistiche e fognarie. Dovrà essere inoltre implementato il sistema di gestione e trattamento dei reflui con strutture di depurazione naturali (es. bacini di fitodepurazione) o impianti di tipo chimico supplementari.

Articolo 22ter – Zone per strutture ricettive turistiche: aree attrezzate di sosta temporanea

E' ammessa la realizzazione di aree attrezzate di sosta temporanea secondo i disposti di cui all'art. 44 della LR. 33/2002.

Tali aree sono quindi riservate esclusivamente alla sosta temporanea e al parcheggio dei mezzi mobili e, nel rispetto dei disposti in materia del "Nuovo Codice della Strada", devono essere dotate di:

- a) pozzetto di scarico autopulente;
- b) erogatore di acqua potabile;
- c) adeguato sistema di illuminazione;
- d) contenitori, per la raccolta differenziata dei rifiuti effettuata nel territorio comunale, collocati all'interno di apposita isola ecologica schermata sui lati da recinzione e siepe arbustiva di essenze sempreverdi.

E' inoltre ammessa la realizzazione di una struttura edilizia di servizio di limitate dimensioni (max. 120 mq su un piano) ad uso reception, servizi igienici, uffici, officina.

L'area di sosta deve essere opportunamente dimensionata in relazione al minor impatto ambientale possibile e piantumata con siepi ed alberature, che devono occupare una superficie non inferiore al 20% e l'area va indicata con apposita segnaletica stradale.

La sosta dei mezzi mobili nell'area di sosta temporanea e al parcheggio è permessa per un periodo massimo di 48 ore consecutive.

La sistemazione dell'area è da attuarsi attraverso un PUA che, al fine di un idoneo inserimento dell'intervento a livello ambientale, preveda:

- la messa a dimora di idonee piantumazioni arboree di schermatura sui lati a campagna e sul lato strada/ingresso con specie di vegetazione tipica ad alto fusto, in modo da filtrare la visibilità dell'intervento;
- una pavimentazione drenante nell'area di ingresso, nelle corsie di manovra e nelle aree a parcheggio;



- la sistemazione delle piazzole di sosta con posa di ghiaio, piantumazioni ombreggianti e dotazione di isole a verde quale aree a standard qualitativo; le piantumazioni a sistemazione delle piazzole devono garantire un ombreggiamento almeno del 60% della loro superficie.
- la tinteggiatura degli edifici, esistenti e di nuova costruzione, deve essere realizzata in conformità a quanto prescritto dal Piano Colore e dagli elaborati che ne definiscono le linee guida.

Articolo 23 Aree portuali

Aree comprendenti le sole installazioni relative al funzionamento del porto lacustre. Strutture portuali

- a) il porto vecchio di Lazise;
- b) il porto nuovo di Lazise;
- c) il porto "La Bosca";
- d) il porto di Pacengo;
- e) il nuovo porto "La Caravella".

Per l'intervento "nuovo ambito per la diportistica La Caravella" il PI prevede la riorganizzazione della zona, sviluppando una struttura portuale per il diporto con dotazione di servizi ed infrastrutture a terra. Sono previste strutture di carattere turistico-ricettivo e abitativo a servizio dei fruitori della struttura diportistica e la realizzazione di una strada diretta di penetrazione a lago dalla strada gardesana. La progettazione degli interventi deve essere inquadrata nella riqualificazione complessiva del lungolago, deve prevedere il collegamento al centro di Lazise tramite il completamento del lungolago Esperia e la realizzazione di spiagge e servizi per la balneazione.

Dovranno essere sviluppate aree di adeguata consistenza nella fascia a lago, realizzando i necessari parcheggi anche in strutture multipiano polifunzionali in parte sotterranee. La progettazione degli interventi deve essere caratterizzata da elevata qualità architettonica, paesaggistica e da elevata sostenibilità ambientale, al fine di valorizzare il contesto e migliorare la situazione logistica.

Articolo 24 Norme generali per la zona agricola

La destinazione d'uso prevalente è quella rurale e connessa a quella agricola, inclusa la residenza cui all'art. 44 co.1 LR.11/2004, e tutte quelle compatibili con il territorio aperto e con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario, ai sensi dell'articolo 43 della LR. 11/2004.

E' possibile, promuovere forme collegate all'attività turistica e agrituristica, ai sensi delle LR. 33/2002 e 31/1986, che si armonizzino con la vocazione ambientale.

Altresì, il PI promuove attività economiche legate ad una gestione sostenibile delle risorse ambientali. In particolare, ed a seconda delle dimensioni dell'azienda agricola, il PI promuove e tutela forme di agricoltura di qualità, biologica, nonché le colture ed i prodotti tipici. Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del PAT (06.08.2009; la destinazione d'uso legittimamente in atto è quella risultante dal titolo abilitativo della costruzione, in assenza del quale la destinazione d'uso è accertata con l'ausilio della classificazione catastale e delle autorizzazioni amministrative all'esercizio delle attività insediate.



Per gli edifici individuati puntualmente nella tavola di piano con apposito simbolo, come previsto dal successivo art. 26, sono ammesse le destinazioni precisate nella scheda di dettaglio.

L'edificabilità nelle **zone agricole** è consentita solo nei seguenti casi:

- a) **interventi puntuali definiti dalla cartografia di piano e all'art. 26 della presente normativa;**
 - sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'articolo 3 del DPR. 380/2001 e successive modificazioni, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria;
 - è consentito **l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc** comprensivi dell'esistente, nel rispetto delle condizioni di seguito definite:
 - dovranno essere comunque garantiti n. 2 posti auto esterni all'abitazione che potranno essere scomputati da quelli dovuti ai sensi della L 122/89 e smi;
 - sono sempre consentiti gli scomputi attuati nella definizione di superficie coperta e volume;
 - l'edificio deve essere di massimo due piani fuori terra con altezza massima di 7 m; solo per gli annessi agricoli l'altezza massima sarà di m 8 fatte salve maggiori altezze legate alle necessità produttive che dovranno essere adeguatamente documentate.
- b) **serre mobili** di palese removibilità, volte a forzatura o protezione delle colture agricole e assoggettate a rotazione;
- c) **gli interventi assoggettati** alla disciplina della legge LR. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della LR. 11/2004;
- d) **gli interventi edilizi in funzione dell'azienda agricola** destinati a strutture agricolo-produttive e nuove case di abitazioni con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. 11/2004;
- e) **interventi connessi con le seguenti attività:** sistemazione dei terreni; coltivazione dei terreni; pascolo; zootecnia ed allevamenti; selvicoltura e raccolta prodotti del bosco; attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico; conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse; agriturismo; motorietà, tempo libero e sport in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti; ospitalità extralberghiera in edifici esistenti; ospitalità alberghiera in edifici esistenti idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso; reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale; attività pubbliche o di interesse pubblico;
- f) **gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 bis** della LR. 11/2004;
- g) **gli interventi previsti dall'art. 44 comma 5 ter** della LR. 11/2004 (modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo) saranno consentiti alle seguenti condizioni:
 - 1) dovranno essere realizzati in legno con opportune mascherature esterne;



- 2) dovranno avere una superficie massima di:
 - per appezzamenti di terreno compresi da 200 a 500 mq: 10 mq con altezza media 2,20
 - per appezzamenti di terreno compresi da 501 a 1000 mq: 15 mq con altezza media 2,20
 - per appezzamenti di terreno compresi da 1001 a 5000 mq: 20 mq con altezza media 2,50
- 3) dovranno essere sottoposti alla sola valutazione favorevole di compatibilità ambientale definita da insindacabile parere del responsabile.
- h) **gli interventi ammessi dalla LR. 33/02 e s.m.i.**, previo Piano Particolareggiato che interessi l'intero ambito oggetto di intervento. La convenzione dovrà definire le finalità e vincolare le destinazioni d'uso esistenti.

Gli interventi sui manufatti edilizi nuovi ed esistenti dovranno rispettare i criteri stabiliti nella specifica normativa:

- l'edificio deve inserirsi in modo coerente nel contesto urbanistico-ambientale, con particolare riferimento ai caratteri morfologici e tipologici del proprio intorno;
- deve essere preferito l'accorpamento all'edificio principale, salvo che lo stesso non incida negativamente nell'immagine dell'edificio;
- si deve favorire la conservazione e sviluppo di siepi e fasce alberate di collegamento e frangivento, ivi comprese aree a radura, costituite da formazioni vegetali a carattere permanente, tese a favorire la biodiversità e la complessità ambientale sia dal punto di vista ecologico che paesaggistico. Tali interventi vanno eseguiti nelle aree marginali o in quelle prossime ad infrastrutture, aree periurbane, corsi d'acqua ed alle fasce interne ai tratti arginati;
- prevedere la ricostituzione di ambienti di elevato significato paesaggistico e di riequilibrio ecologico ovunque ciò risulti compatibile con i caratteri pedoclimatici dei suoli e sia coerente con la trama territoriale dominante;
- rispettare quanto prescritto dal Piano Colore e dagli elaborati che ne definiscono le linee guida;
- prevedere che gli interventi edilizi contengano, tra gli elaborati progettuali, una valutazione ambientale paesaggistica che illustri la compatibilità degli interventi e le eventuali opere di mitigazione.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali ambiti sono:

- agricola;
 - residenziale;
 - turistico ricettivo ai sensi della LR. 11/2013 per tutte le categorie previste dalla DGR. 419 del 31.03.2015 (strutture ricettive complementari);
 - attività di florovivaista nel rispetto della LR. 19/99;
- i) la realizzazione di portici ad uso privato fino ad una superficie complessiva contenuta entro il 30% della superficie coperta del fabbricato principale ad uso residenziale fino ad un massimo di 50 mq.

**Articolo 24.1 - Lotti edificabili in zona agricola derivanti da accordi di pubblico interesse**

Il PI può individuare puntualmente gli interventi di ampliamento, recupero, riconversione e nuova edificazione in zona agricola, attraverso la definizione di perimetri di inviluppo da edificare in conseguenza di stipula di accordi finalizzati al pubblico interesse.

Gli interventi di nuova edificazione possono essere autorizzati esclusivamente al fine di rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.

Pertanto i richiedenti dovranno essere obbligatoriamente in possesso di tutti i seguenti requisiti:

- 1) risultano essere residenti o e/o residenti alla data della nascita si impegnino a destinare l'edificio per sé o per un suo parente fino al 4° grado;
- 2) intendono costruire una prima casa di abitazione come definita ai sensi della LR 14/09 e smi;
- 3) si impegnano con convenzione o idoneo atto registrato e trascritto a non vendere, salvo a chi è in possesso dei requisiti di cui ai punti 1) e 2), tale abitazione per almeno 10 anni salvo particolari condizioni di disagio stabilite dall'Amministrazione. con apposita delibera di Consiglio Comunale.

Il Comune, al fine di assolvere alle eventuali altre istanze che giungessero dopo l'approvazione del presente PI, anche per rispondere alle esigenze di ordine familiare e non speculativo all'interno dei nuclei rurali, mediante apposita Variante di PI, può prevedere e consentire tali interventi e le rispettive modalità di attuazione previo:

- presentazione della richiesta dell'interessato che specifichi l'intervento proposto e la
- relativa reale esigenza di ordine familiare;
- verifica di compatibilità urbanistica rispetto ai piani vigenti e alla legislazione vigente in materia;
- aggiornamento della Verifica del dimensionamento scomputando il nuovo volume consentito dal carico insediativo aggiuntivo previsto dal PAT per l'ATO. di appartenenza.

La capacità edificatoria massima è fissata per ciascun inviluppo in mc. 500 ed i rimanenti limiti edilizi, finalizzati all'ottenimento di un solo edificio abitativo sono i seguenti:

- rapporto di copertura fondiaria massima = 20%;
- altezza massima dei fronti = 7 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10 m;
- distanza minima dai confini = 5 m

Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante.

In particolare si dovranno verificare e attuare le seguenti indicazioni:

- tipologia delle nuove costruzioni coerente con quella del luogo e integrata con le costruzioni esistenti;



- le superfici scoperte aree saranno piantumate con alberi autoctoni in ragione di almeno 1/50 mq di area scoperta: il verde sarà ubicato preferibilmente al contorno presso le recinzioni, in modo da creare un filtro ambientale di mitigazione.
- le tinteggiature dei prospetti devono essere realizzate in conformità a quanto prescritto dal Piano Colore e dagli elaborati che ne definiscono le linee guida.

Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.

Gli accessi devono essere localizzati dove l'orografia dei luoghi e l'andamento della strada consentono la più ampia visibilità della zona di svincolo e possibilmente nei tratti di strada in rettilineo, e realizzati in modo da consentire una agevole e sicura manovra di immissione o di uscita dalla sede stradale, senza che tale manovra comporti la sosta del veicolo sulla carreggiata.

Articolo 25 Corti rurali / nuclei rurali di antica origine

Sono riconosciute come Corti Rurali e/o nuclei rurali di antica origine, le parti di territorio interessate da episodi insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale, nell'impianto urbanistico, nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie che li compongono, segni culturalmente qualificanti di una formazione remota e di proprie originali funzioni economiche, sociali e culturali.

Per tali aggregazioni il piano individua le categorie di intervento per ogni singolo edificio riferite alle categorie descritte nell'art. 17 delle presenti NTO come previsto dall'art. 14 del PAT.

Eventuali variazioni delle categorie di intervento, di massimo un grado e per una sola volta, saranno possibili con le modalità di cui all'art. 17, sulla base di un'analisi storico ambientale, dello stato di fatto degli edifici, ottenuto dal rilievo quotato, con la descrizione delle destinazioni d'uso, delle condizioni statiche ed igieniche, dei materiali e delle tecniche usate nella costruzione, che giustifichino la variazione, fatta comunque salva la comprovata dimostrazione di lacune cartografiche o errori materiali.

Sono pertanto consentiti in tali ambiti:

- a) **gli interventi di ampliamento e nuova edificazione definiti puntualmente** nelle tavole;
- b) **gli interventi diretti** a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici o per adeguamento a normative di settore, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici e gli altri tipi di interventi previsti dalla presente normativa;
- c) **i cambi d'uso** da destinazione rurale a residenziale per gli edifici schedati ed appositamente individuati;
- d) **gli interventi di trasformazione** delle attuali destinazioni in destinazioni diverse solo per gli edifici appositamente individuati;
- e) **gli interventi assoggettati** alla disciplina della legge LR. 19/99, oltre i limiti stabiliti da tale disciplina, vige quanto definito dall'art. 44 della LR. 11/2004.

Le destinazioni d'uso ammesse, complementari alla destinazione residenziale, risultano essere:

- esercizi commerciali di vicinato cui LR. 50/2012;
- attività direzionali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- cantine di produzione e commercializzazione vitivinicola;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ASL, essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati;
- autorimesse pubbliche o private;
- attività turistico ricettive;
- maneggi, rispettando le vigenti norme igieniche;
- ogni altra attività di artigianato di servizio e commerciale, non inquinante, che sia compatibile con il carattere residenziale della zona.

Tutte le nuove edificazioni previste in tale articolo dovranno sottostare agli indirizzi progettuali previsti nel prontuario. Il Responsabile del settore, sentita la C.E.I., può prescrivere interventi necessari per eliminare o correggere gli elementi architettonici non compatibili con le direttive o prescrizioni costruttive previste nel presente articolo, mentre in linea generale, per tutti gli edifici, si prescrive:

- il nuovo involucro non potrà avere un'altezza superiore a due piani fuori terra;
- in sede di progettazione esecutiva è preferibile rivedere e riqualificare completamente l'intero aspetto formale architettonico del complesso edilizio;
- svolgere preliminarmente uno studio dettagliato nell'uso dei materiali, cromatismi, forme e tipologie architettoniche il più possibile coerenti ed in continuità con la tradizione costruttiva locale;
- la realizzazione di adeguate opere di arredo e di sistemazione ambientale compatibili con il contesto storico e paesaggistico preesistente (piantumazioni con essenze arboree ed arbustive autoctone, murature di recinzione e di contenimento in pietra locale etc.) allo scopo di mitigare l'impatto visivo delle strutture edilizie esistenti ed in ampliamento.
- la tinteggiatura degli edifici dovrà avvenire sulla base del Piano Colore e degli elaborati grafici che in esso contenuti per la singola zona;

Nel Centro Storico e nelle Corti Rurali e/o nuclei rurali di antica origine, per le parti non modificate dal PI, è da applicarsi la normativa specifica vigente alla data di adozione dal PI: Piani Particolareggiati dei Centri Storici, normativa relativa a corti rurali e nuclei di antica origine, schedatura approvata.

Articolo 26 Previsioni puntuali in zona agricola a verde di contesto

Per **gli edifici esistenti in zona agricola individuati nella tavola di piano con apposito simbolo** e conseguentemente in apposito fascicolo, sono ammessi mediante adeguato titolo abilitativo:

- **gli interventi puntuali anche di nuova edificazione definiti dalle tavole di piano;**



- i cambi d'uso da destinazione agricola a residenziale per gli edifici opportunamente indicati; per essi il contributo di costruzione verrà versato all'atto del provvedimento come:
 - a) cambio d'uso: in caso di ristrutturazione dell'immobile;
 - b) nuova costruzione: in caso di spostamento, anche parziale, del volume oltre la sagoma esistente;
 - c) realizzazione piscine interrate.
 - **gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazione residenziale solo per gli edifici appositamente individuati** dal PI con apposita simbologia e a condizione che l'edificio sia dichiarato non più funzionale alle esigenze del fondo ai sensi dell'art. 43 co. 2 d) LR. 11/2004, previa la verifica delle seguenti condizioni:
 - a) i fabbricati, legittimi e/o legittimati, siano esistenti alla data di adozione del PAT (06.08.2009),;
 - b) mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola previa un'analisi agronomica redatta da un tecnico abilitato;
 - c) presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
 - d) i fabbricati sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.
- Il rilascio del titolo abilitativo sui fabbricati non più funzionali è condizionato:
- o all'accertamento della legittimità urbanistica ed edilizia del fabbricato;
 - o alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria, degli allacciamenti e comunque di un adeguato sistema di smaltimento dei reflui, (nel caso sia dimostrata l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria);
 - o alla preventiva stipula di un atto notarile da trascrivere nei Registri Immobiliari di vincolo di non edificabilità sulle aree aziendali (al fine di escludere la realizzazione di ulteriori annessi rustici).
- Non potranno essere recuperati i fabbricati isolati e precari di volume inferiore a 150 mc.
- **gli interventi di trasformazione delle attuali destinazioni in destinazioni diverse solo per gli edifici appositamente individuati.** Sono ammesse attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq (esercizi di vicinato) cui LR. 50/2012 solo per gli edifici autorizzati alla data di adozione del PAT (06.08.2009), che non ricadono all'interno degli ambiti di "Core Area".
 - **gli interventi di trasformazione in destinazione residenziale non già appositamente individuati nel PI vigente** dovranno essere oggetto di specifica variante al PI medesimo, a seguito di presentazione di apposita documentazione (analisi storica, relazione agronomica, relazione fotografica, ipotesi di intervento, etc.).

Si prescrive altresì:

- l'altezza massima, se non precisata nella scheda, non può superare quella esistente e comunque i due piani fuori terra a meno che non si renda



- necessario un aumento igienico-funzionale previsto dalle presenti norme; nel caso di traslazione volumetrica vigono i parametri della zona agricola;
- gli spazi esterni ed eventuali scivoli dovranno essere inseriti nel contesto ambientale e potranno essere vietati in particolari condizioni orografiche – ambientali.

TITOLO VII – TUTELA AMBIENTALE

Articolo 27 Interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale

Fino all'entrata in vigore di apposito Regolamento nella redazione di nuovi interventi, il PI con l'obiettivo della tutela e riqualificazione ambientale, auspica che tutti i nuovi edifici conseguano una classe energetica stabilita dalla normativa vigente per quanto riguarda il fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria.

All'entrata in vigore di apposito regolamento redatto dall'amministrazione comunale si dovranno adeguare le disposizioni e gli edifici ai nuovi limiti stabiliti dal regolamento.

Articolo 28 Criteri per il risanamento dell'aria e la riduzione dell'inquinamento atmosferico, luminoso, acustico ed elettromagnetico e per la verifica del livello di riferimento del radon

Per favorire la riduzione dell'inquinamento atmosferico, tutti gli interventi che aumentano il carico urbanistico e generano nuova volumetria dovranno prevedere nella progettazione:

- barriere vegetali al fine di limitare la diffusione delle polveri totali;
- la tipologia urbana ed edilizia dovrà permettere la ventilazione naturale degli edifici;
- negli impianti tecnologici degli edifici devono essere privilegiati sistemi ad alta efficienza energetica e che minimizzino le emissioni in atmosfera.

Per tutti gli ambiti assoggettati a PUA, deve:

- essere garantita la realizzazione di fasce a verde piantumato di mitigazione e ambientazione nei 20 m di prossimità alle funzioni incompatibili con la destinazione del PUA.
- essere accompagnata da una documentazione previsionale del clima acustico che garantisca la compatibilità acustica dell'insediamento con il contesto, tenendo conto anche delle infrastrutture per la mobilità interne o esterne al comparto attuativo. Nella progettazione degli insediamenti si dovrà perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo principalmente attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento e localizzazione degli usi e degli edifici. Gli interventi di mitigazione, quali ad esempio i terrapieni integrati da impianti vegetali o le eventuali barriere, dovranno in ogni caso essere adeguatamente progettati dal punto di vista dell'inserimento architettonico paesaggistico e realizzati prima dell'utilizzazione degli insediamenti.

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nella LR. 22/1997 e s.m.i.

Tutti gli interventi residenziali, in ordine al principio di precauzione, dovranno seguire le disposizioni previste dalla vigente normativa per quanto attiene al livello di riferimento di radon. Si ricorda che i PUA devono essere corredati di valutazione previsionale del clima acustico indicante gli eventuali interventi di mitigazione al fine del rispetto dei limiti di rumore di zona e dei limiti differenziali di immissione, ma per gli edifici residenziali dovrebbero anche perseguire quanto necessario per assicurare livelli assoluti compatibili con gli obiettivi di salute.



Sono fatte salve le schedature del PRG vigente relativamente ai fabbricati presenti nel PRG e non inseriti nelle schede del PI, per i quali si fa riferimento a quanto approvato dalla DGRV n° 2576/2008 e ss.mm.ii.

TITOLO VIII - SPAZI PUBBLICI

Articolo 29 Dimensionamento insediativo e dei servizi

Le zone destinate a standard sono suddivise secondo le seguenti categorie:

- a) aree di proprietà pubblica;
- b) aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;
- c) aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;
- d) altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, etc.), per effetto di convenzioni con il comune.

All'interno di tutti gli ambiti potranno essere previste e realizzate aree a standards e servizi, che potranno essere gestiti sia direttamente, sia attraverso Enti od istituti pubblici od a partecipazione pubblica e sia stipulando apposite convenzioni con associazioni od organizzazioni.

Il PI ha individuato i servizi e le attrezzature minori, secondo la capacità insediativa definita dallo stesso e nei limiti stabiliti dal dimensionamento fissato per le singole ATO.

Il PI destina a ciascun abitante una volumetria definita ed una dotazione di standard urbanistici pari a 30 mq/abitante, aumentati di ulteriori 3 mq/abitante in conformità a quanto stabilito dalla LR 11/2004.

Le articolazioni quantitative minime dello standard primario sono pari a:

- **parcheggi pubblici 8 mq/ab.**
- **verde pubblico 5 mq/ab.**

Per tutti i PUA residenziali, si dovrà conteggiare per **ciascun abitante una volumetria pari a 150 mc/ab.** in riferimento alla massima capacità edificatoria.

Nella redazione dei PUA devono essere assicurati gli standards primari nella misura prevista dalla normativa vigente, mentre gli standard secondari sono già definiti e localizzati dal PI in relazione all'intera capacità insediativa teorica prevista: le corrispondenti aree devono pertanto essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI. Nel caso in cui, nell'ambito del PUA, non siano individuati standard secondari, le aree devono essere conferite nell'ambito delle zone individuate dal PI, o in alternativa acquisite dall'Amministrazione comunale previa la monetizzazione del relativo valore che viene determinato da apposita deliberazione. In ogni caso l'Amministrazione Comunale, anche in caso di monetizzazione, dovrà assicurare il rispetto del dimensionamento previsto.

Gli standard individuati all'interno degli ambiti di PUA nella cartografia del PI sono da considerare come standard primari di pertinenza dei singoli piani e non vengono computati nel conteggio degli standard secondari di PI, e possono essere variati di posizione nel rispetto delle quantità previste. Nel quadro della classificazione e nel rispetto degli obiettivi qualitativi e quantitativi stabiliti dal presente Piano per le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, possono essere apportate modifiche alla destinazione per trasformarne l'uso preesistente in uno degli altri usi pubblici previsti senza variare lo strumento urbanistico, ma nel rispetto delle dotazioni massime stabilite dal dimensionamento approvato.

In tutti i PUA e con unica esclusione degli ambiti ricadenti nelle zone di Centro storico e di IED debbono essere previsti spazi aggiuntivi di urbanizzazione primaria, non inferiori a 1 mq/50 mc del volume costruibile nell'isolato o gruppo



di isolati, destinati esclusivamente e campi da giuoco a disposizione dei fabbricati dell'intero isolato o di gruppi di isolati. Detti spazi debbono essere ubicati in zone facilmente accessibili e soleggiate; debbono essere recintati e comunque rigorosamente chiusi al traffico e non possono essere destinati ad alcun altro uso. Nei Piani di Lottizzazione è inoltre ammessa e consigliata l'unione degli spazi liberi dei vari lotti in modo da formare ampi spazi di disponibilità comune.

E' facoltà dell'amministrazione, per i soli piani di recupero, per le zone di centro storico e similari (corti rurali e interventi puntuali), di convenire la monetizzazione delle superfici per standard primario e opere non reperibili all'interno degli ambiti.

Il PI, per le destinazioni diverse da quella residenziale e salvo specifiche normative più restrittive, definisce uno standard minimo pari a:

- a) industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;
- b) direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- c) commercio:

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) Zona Centro Storico	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato ($S_v < 250 \text{ m}^2$)	<ul style="list-style-type: none">- se le destinazioni d'uso sono ricavate in strutture edilizie preesistenti oggetto d'intervento di recupero o ristrutturazione edilizia la dotazione di parcheggi sarà relazionata all'uso delle aree scoperte preesistenti. In ogni caso dovrà almeno essere garantito uno spazio di sosta per il carico/scarico delle merci.- per gli esercizi di vicinato ricavati in nuove strutture edilizie, la dotazione a parcheggio dovrà essere non inferiore a $0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp.
Medie strutture di vendita ($251 \text{ m}^2 < S_v < 2500 \text{ m}^2$): <ul style="list-style-type: none">- alimentare e misto	$1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v e non meno di $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp e 10 m^2 ogni 100 m^2 di superficie accessoria
<ul style="list-style-type: none">- non alimentare generico e grande fabbisogno	$0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v e non meno di $0,4 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp

STANDARD PER DESTINAZIONI COMMERCIALI (LR. 50/2012) Tutti le zone ad esclusione della Zona Centro Storico	
Tipologia commerciale	Standard a Parcheggi (F4)
Esercizi di vicinato ($S_v < 250 \text{ m}^2$)	$0,40 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di SIp
Medie strutture di vendita ($251 \text{ m}^2 < S_v < 2500 \text{ m}^2$):	
- alimentare e misto	$1,00 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp e 10 m^2 ogni 100 m^2 di superficie accessoria
- non alimentare generico e grande fabbisogno	$0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp e 10 m^2 ogni 100 m^2 di superficie accessoria
Grandi strutture di vendita ($S_v < 2500 \text{ m}^2$):	
- alimentare e misto	$1,80 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp e 10 m^2 ogni 100 m^2 di superficie accessoria
- non alimentare generico e grande fabbisogno	$1,0 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ di S_v , ovvero non essere inferiori a $0,8 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ della SIp *** e 10 m^2 ogni 100 m^2 di superficie accessoria
	***Le dotazioni di parcheggio sono ridotte del 50 % nel caso in cui vengano poste in vendita le seguenti tipologie di prodotti: mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili, legnami.

- d) turistico ricettive, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto e comunque è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

Nelle tavole e nel dimensionamento potrà essere prevista una dotazione obbligatoria, superiore a quella minima stabilita dal presente articolo, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'area. Nelle zone assoggettate a PUA lo strumento urbanistico potrà modificare l'articolazione quantitativa degli standard urbanistici primari e secondari previsti, nel rispetto della quantità minima complessiva stabilita dal presente articolo.

In ogni caso:

- nel PUA devono essere sempre reperiti gli standards di Zona, fatte salve le ammissibilità di monetizzazione previste;

- nel PUA al cui interno ricadono aree con destinazione di Zona diverse per ognuna di esse devono essere sempre reperiti i relativi standards di Zona, fatte le ammissibilità di monetizzazione previste.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

AREA PER CENTRO GIOVANILE:

Area di interesse comune (centri civici, sociali, religiosi, culturali, sportivi, assistenziali, amministrativi e per pubblici servizi).

In tale area il piano si attua, anche da enti privati, per intervento diretto, applicando i seguenti parametri urbanistici:

Massima copertura ammessa 0,08 mq/mq calcolata sull'intera superficie territoriale;

Parcheggi inerenti alle costruzioni: 10% dell'intera superficie territoriale, comprensivo degli spazi di manovra e dei posti macchina;

Massima volumetria realizzabile 0,3 mc/mq calcolata sull'intera superficie territoriale;

Altezza massima degli edifici: $H = 8$ m (2 piani).

ZONE A SPIAGGE PUBBLICHE:

Zone riservate a spiagge pubbliche, ove è consentito installare soltanto capanni o tende smontabili, limitatamente al periodo turistico, cioè dal 25 marzo al 15 ottobre, previo Provvedimento comunale. E' altresì consentita la realizzazione di pontili in legno, pennelli frangiflutti, opere di salvaguardia della costa, chioschi stagionali, opere connesse con la balneazione, locali di pronto soccorso, il tutto previo parere degli enti competenti.

Articolo 30 Zone di maggiore rilevanza destinate a parchi tematici

Sono ambiti inseriti all'interno delle Zone Verdi per attrezzature ricreative riconosciuti per la presenza dei parchi termali, ricreativi e tematici di importanza strategica ai fini della qualificazione dell'offerta turistica e rilevanza per il sistema economico sociale del tempo libero, dello sport, wellness e culturale.

Sono ammessi, in relazione alla loro complessità, dell'esigenza del continuo aggiornamento degli elementi funzionali interventi atti alla gestione e agli impianti, e della necessità dell'integrazione ed innovazione del sistema dei servizi diretti e complementari offerti ai visitatori ed alla comunità locale.

I nuovi interventi saranno assoggettati ad accordi pubblico privati ai sensi dell'art.6 della LR. 11/2004 e sono comunque condizionati al progressivo miglioramento dei rapporti funzionali e visivi con le aree circostanti.

In particolare, tali accordi dovranno essere redatti studi di settore della mobilità e dell'accessibilità alle strutture turistico ricettive e ricreative di competenza, supportati da attività di monitoraggio e dall'impiego di mobility manager come previsto dai DM. 27/03/1998 e DM. 20/12/2000. Tali studi saranno integrati in un più generale piano della mobilità e dell'accessibilità alle strutture turistico ricettive e ricreative.

L'inserimento paesaggistico delle opere dovrà essere attuato attrezzando gli spazi con idonee alberature e prevedendo schermature arboree per ridurre gli impatti visivi anche delle aree a parcheggio.

Le strutture scenografiche, le giostr e le attrazioni realizzate in questo ambito che non costituiscano volume o superficie coperta non saranno soggette a versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Le strutture di tipo smontabile senza specifiche fondazioni o altri sistemi strutturali potranno essere installate e rimosse a mezzo di S.C.I.A., comunque corredata di parere ambientale dove prescritto. La messa in funzione è comunque subordinata a certificazione di sicurezza rilasciata da tecnico abilitato. Il posizionamento di strutture aventi carattere di temporaneità (esempio tettoie, tensostrutture, piccoli manufatti, etc.), ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001, idonee a soddisfare necessità di tipo temporaneo e limitato al periodo di funzionamento stagionale del parco potranno essere posizionate previa comunicazione scritta al Comune di Lazise e parimente rimosse al termine della stagione con successiva comunicazione.

Articolo 31 Norme comuni alle zone "F" per servizi ed attrezzature

Le zone per servizi ed attrezzature indicate nelle tavole di piano sono destinate alla realizzazione di opere e servizi pubblici o di uso pubblico e di interesse collettivo e si distinguono in:

Aree per attrezzature di interesse comune:

All'interno di tali aree potranno essere realizzate le attrezzature pre-scolastiche e scolastiche comprensive delle strutture di supporto quali palestre, mense, ecc., le attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed oltre alla copertura delle attrezzature stesse, edifici di servizio (spogliatoi, servizi, punti di ristoro e simili) con i seguenti parametri:

- **rapporto di copertura fondiario** non potrà essere **superiore al 50%**;
- **altezza massima dei fabbricati 10 m** fatte salve particolari esigenze didattiche o tecnologiche;
- per gli altri parametri si rimanda in generale alla disciplina fissata per la zona residenziale soggetta ad IED.
- dovranno essere previste apposite aree, interne ed esterne, da destinare alla sosta veicolare o appositi spazi attrezzati e protetti per la sosta dei cicli e dei motocicli, di estensione proporzionale al numero degli occupati nell'attrezzatura e comunque non inferiore ad 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Parcheggi:

La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi e dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.

Sono ammessi in tali ambiti attrezzature di supporto (chioschi, servizi, biglietterie, etc.).

Per i parcheggi ricavati lungo strada dovrà essere rimarcata la separazione dalle corsie di marcia anche mediante l'impiego di diversi materiali di rivestimento (acciottolato, porfido, inserti autobloccanti, ecc.) o di diverse tonalità cromatiche dell'asfalto. Sono fatte salve le ulteriori disposizioni del Codice della Strada.

**Attività di Pesca sportiva:**

Trattasi di aree con attività private di ristoro legate alla pesca sportiva.

Le destinazioni d'uso e funzioni ammesse sono magazzino, deposito eventuale, ristoro e tutte le attività legate alla pesca sportiva nonché residenza per titolare o custode, destinazione commerciale connessa all'attività di pesca sportiva per attività con superficie di vendita non superiore a 250 mq (attività di vicinato) LR. 50/2012, attività ludico sportive. Sono fatte salve le attività insediate alla data di adozione della variante 5 al PI.

Per gli edifici residenziali concessionati alla data di adozione del PAT (06.08.2009) è ammessa la destinazione ricettiva per attività complementari cui art. 27 LR. 11/2013; in tutti gli altri casi non è ammesso l'utilizzo turistico-ricettivo. Per i nuovi interventi deve essere presentato un PUA esteso a tutta l'area d'intervento; nell'ambito di intervento le aree libere sono edificabili solo con i parametri di intervento e le funzioni ammesse dalla presente normativa.

E' comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' previsto il recupero della sola volumetria esistente legittima e/o legittimata alla data di adozione del PI le attività sottodimensionate possono ampliarsi o eseguire una nuova volumetria fino a raggiungere mc 250 compreso l'esistente. Tutti gli interventi sono soggetti a intervento diretto e devono prevedere per lo stato di fatto e l'eventuale ampliamento gli standard minimi previsti. Deve essere autorizzato qualsiasi intervento in superficie o in profondità degli specchi d'acqua esistenti.

La sistemazione deve prevedere l'organizzazione degli spazi, il miglioramento dell'inserimento ambientale nonché la dotazione di parcheggi per gli utenti.

Le aree a parcheggio dovranno utilizzare idonei sistemi di assorbimento delle acque superficiali.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Sono ammesse attività coerenti con l'attività principale se legate ad attività di maneggio e ippoterapia, definita come l'insieme delle prestazioni sanitarie dirette al recupero funzionale e sociale dei soggetti affetti da minorazioni fisiche, psichiche, sensoriali o plurime, dipendenti da qualunque causa, ai sensi degli articoli 14, terzo comma, lettera m), 26 e 44 della legge 23 dicembre 1978, n. 833 e s.m.i.

In caso di compresenza delle due attività, è ammessa unicamente la costruzione di fabbricati che integrino la destinazione di zona e precisamente:

- box per il ricovero degli animali
- attrezzature per il gioco

E' ammesso un indice fondiario di 0,02 mc/mq.

Le aree che comprendono attività di pesca sportiva e di maneggio/ippoterapia possono essere realizzate in regime di diritto privato o in regime di diritto privato ma ad uso pubblico: in questo caso viene stipulata una convenzione con il Comune.

Nella progettazione si privilegia la conservazione del verde eventualmente esistente.

Articolo 32 Viabilità

Le strade sono classificate dagli organi competenti ai sensi del D.Lgs. n. 285/92 (Nuovo Codice della Strada) e del D.P.R. 495/92 e successive modifiche e integrazioni. Nelle tavole del PI sono individuate la viabilità principale, viabilità secondaria e quella di collegamento tra frazioni e contrade. Le indicazioni del PI relative alla viabilità di previsione e a quelle esistenti da potenziare hanno valore vincolante per quanto riguarda la posizione degli svincoli, la gerarchia stradale che comportano, lo sviluppo di massima del tracciato, mentre hanno valore indicativo, fino alla redazione dei progetti esecutivi delle singole opere, per quanto concerne l'esatta configurazione del tracciato e degli svincoli e le caratteristiche della sede stradale. E' in ogni caso da considerare vincolante la profondità delle zone di rispetto stradale, individuata nella cartografia.

Congiuntamente alla progettazione ed attuazione delle nuove strade previste devono essere progettate ed attuate le opere e le sistemazioni del verde complementare alla viabilità ai fini della mitigazione dell'impatto e dell'ambientazione paesaggistica dell'infrastruttura.

La tipologia da seguire, nella progettazione ed in sede esecutiva, per le strade locali di distribuzione all'interno della stessa zona e per i PUA, è quella delle strade locali tipo 4 - C.N.R.; Tale modello di riferimento può essere variato per adattarlo alle esigenze reali previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

Qualora il PI individui, all'interno dei comparti di attuazione, dei tracciati stradali da realizzare, in sede di PUA può essere proposto un posizionamento dei tracciati parzialmente diverso, ferma restando la funzionalità dei collegamenti stradali previsti dal PI. Tale proposta di diverso tracciato della viabilità può essere approvata dal Consiglio Comunale, in sede di approvazione del PUA, qualora sia giudicata idonea e non peggiorativa anche in relazione al parere del Responsabile del Servizio.

Per le nuove strade residenziali a fondo cieco la sezione minima della carreggiata non può essere inferiore a m 6,00 e al termine di detta strada deve essere prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a m 12,00. Sulla viabilità di interesse locale, il Comune al fine di tutelare e valorizzare l'ambiente naturale, può porre limiti al transito veicolare con apposite barriere o segnaletica.

Intersezioni: per le intersezioni a raso andranno previste, ogni qualvolta possibile in rapporto alla situazione dei luoghi, delle rotatorie con raggio planimetrico minimo = 25 m; il sistema delle precedenzae sarà stabilito in base alla gerarchia delle strade e dei flussi di traffico registrati con il sistema "alla francese" (precedenza a chi occupa la rotatoria).

Piste ciclabili: il dimensionamento lordo in metri comprese le protezioni laterali, da verificarsi in sede esecutiva in relazione alle diverse condizioni orografiche, sarà il seguente:

Tipi di infrastrutture specializzate	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	massimo	minimo	(limite)
a) piste mono-direzionali	1,5 m	2,0 m	1,25 m	1,0 m
b) piste bi-direzionali	2,75 m	3,0 m	2,0 m	1,8 m
c) piste ciclabili autonome	2,25 m	4,0 m	2,0 m	1,8 m
d) viali di parchi	2,0 m	4,0 m	1,8 m	1,6 m

Tipi di infrastrutture in promiscuo	sezione normale		sezione ristretta	
	minimo	massimo	minimo	(limite)
a) percorsi pedonali e ciclabili	3,5 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
b) aree pedonali urbane con accesso velocipedi	3,3 m	4,5 m	3,0 m	2,5 m
c) viali di parchi, strade rurali, forestali, ecc.	2,5 m	4,5 m	1,8 m	1,5 m
zona a traffico limitato e corsie trasporto pubb.	idem come altre categorie similari			

Le protezioni laterali possono essere realizzate a livello della carreggiata delimitandola con:

- isole spartitraffico e/o salvagente di larghezza minima di cm 50, in rilievo rispetto al piano della carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25, pavimentate;
- aiuole spartitraffico in rilievo rispetto alla carreggiata da un minimo di cm 12 ad un massimo di cm 25;
- in casi di assoluta carenza di spazio e per brevi tratti, da cordonature spartitraffico di sezione opportunamente smussata o arrotondata, di larghezza non inferiore a cm 36, in rilievo da cm 15 a cm 25 rispetto al piano della carreggiata;

Le protezioni laterali possono essere realizzate in rialzo rispetto alla carreggiata, con ampliamento, anche parziale, del marciapiede e contestuale riduzione della carreggiata o della banchina inserendo in adiacenza alla carreggiata una fascia di sicurezza laterale, pavimentata in modo scabro, semi-transitabile o non transitabile, che assicuri un adeguato franco di sicurezza ai ciclisti, essendo larga almeno cm 70 per la sezione normale e cm 50 per la sezione ristretta. La soluzione in rialzo è da preferirsi in zone di frequenti passi carrai ed immissioni laterali.

Le protezioni suddette, a raso o rialzate, possono essere integrate da dissuasori di sosta, o da barriere o transenne solo nel caso di assoluta necessità.

Tale riferimenti possono essere variati previo accordo con l'Amministrazione Comunale.

In corrispondenza delle infrastrutture viarie si dovranno prevedere:

- il mantenimento delle alberature esistenti o la messa a dimora di nuovi filari o masse arboree ed arbustive, utilizzando prevalentemente le essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di ecodotti e strutture di invito per la fauna selvatica, al fine di consentire il superamento del manufatto stradale e salvaguardarla dall'impatto meccanico dovuto ad autoveicoli;

Relativamente alle strade private già esistenti all'atto di adozione del primo P.I., l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto - ove ciò si renda necessario all'attuazione del Piano, per consentire l'accesso a pubblici parcheggi e a zone di interesse pubblico - espropriare e rendere di uso pubblico talune strade private.

Le strade private (escluso quelle d'uso pubblico previste in regolari Piani) debbono avere larghezze non inferiori a 5,50 m. Sono fatte salve le larghezze delle strade private esistenti.

Le strade private debbono essere chiuse al loro imbocco verso gli spazi pubblici da cui hanno accesso, mediante cancello e recinzione.

Per le costruzioni debbono essere osservate, dalle strade private, distanze analoghe a quelle previste per le strade pubbliche nel tipo di zona corrispondente.

Tutti gli accessi carrai da strade pubbliche, sia per strade private che per porte, portoni, cancelli, vetrine e simili passaggi, devono essere espressamente autorizzati; nei progetti di costruzioni o ricostruzioni devono essere chiaramente indicati gli accessi e le loro caratteristiche. Ogni accesso deve essere sistemato per ottenere un idoneo scolo di acque superficiali da non convogliare su area pubblica, e deve essere convenientemente pavimentato.

Nelle fasce di rispetto stradale, salve le eccezioni previste dal PI, è fatto divieto assoluto di qualsiasi nuova costruzione anche provvisoria è altresì ammessa la realizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione carburante nelle fasce di rispetto stradale, fuori dei centri abitati, alle condizioni e secondo quanto richiamato dalla normativa vigente.

Articolo 33 Parcheggi privati e autorimesse

Oltre ai parcheggi pubblici, da ricavarsi nella misura prevista dalle presenti norme, in tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e cambi d'uso di edifici esistenti devono essere reperiti appositi spazi per parcheggi privati.

Per i parcheggi previsti ai sensi della L. 122/89 solo per gli edifici residenziali, si computano anche gli spazi di manovra strettamente collegati con le aree di sosta, tuttavia la superficie di manovra non deve superare il 50% del parcheggio dovuto per legge.

Tali superfici integrative devono essere reperite anche nei seguenti casi:

- ristrutturazione edilizia (con esclusione delle pertinenze non autonomamente utilizzabili);
- cambio di destinazione d'uso, anche parziale e senza opere che sia "urbanisticamente rilevante" (ovvero quando esso implichi una variazione degli standard);

Per le attività commerciali, direzionali, produttive e turistico ricettive la superficie minima da destinare a parcheggio a servizio dell'attività con possibilità di uso pubblico, deve essere la maggiore tra quelle previste dalla legislazione in materia vigente. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale consentire la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con apposita deliberazione della Giunta nei seguenti casi:

- effettiva possibilità di sosta pubblica esistente nel raggio di 150 m dalla porta di ingresso dell'esercizio commerciale;

- se non si raggiunge, in base all'intervento previsto, almeno una superficie di 12,5 mq, a parcheggio;
- se, per motivate esigenze, non si ritenesse opportuna la realizzazione (orografia del terreno, etc.).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

PARCHEGGIO PRIVATO E SUOI ACCESSI VILLA DEI CEDRI:

(situato in frazione Colà adiacente al verde di contesto a protezione della Villa dei Cedri).

La zona è destinata al parcheggio privato di pertinenza di attività ove vi è afflusso di persone.

Il provvedimento edilizio per la realizzazione e l'allestimento del parcheggio deve essere preceduta dalla stipulazione e dalla trascrizione di convenzione che preveda le seguenti prescrizioni:

- La zona deve essere alberata lungo il perimetro con piante d'alto fusto che ne assicurino un migliore inserimento ambientale;
- Gli accessi alle strade pubbliche devono essere arretrati di almeno m 5,00;
- La pavimentazione del parcheggio può essere realizzata con autobloccanti del tipo "grigliato erboso" con facoltà di utilizzazione di pietra, porfido o altri materiali locali per la realizzazione dei percorsi pedonali;
- Nell'orario di apertura al pubblico del parcheggio devono essere riservati a favore del Comune di Lazise, in forma gratuita, 30 posti auto per l'uso dei residenti.
- All'interno dell'area destinata a parcheggio può essere realizzato un edificio destinato al servizio degli utilizzatori dello stesso e dell'eventuale custode delle dimensioni massime di mq 50,00 di superficie coperta ad un solo piano fuori terra con altezza interna non superiore a m 3,00 la costruzione deve essere realizzata con materiali tradizionali in armonia con le circostanti mura di recinzione del brolo delle monache;
- All'interno del parcheggio saranno riservati gratuitamente a favore del Comune di Lazise 50 posti auto oltre i 30 posti normalmente a sua disposizione, in occasione e per la durata dell'antica sagra della Madonna della Neve nonché in occasione e per la durata di feste e manifestazioni del paese per un numero di giorni non superiore a 5 nel corso di ogni anno: fatta eccezione per l'antica sagra della Madonna della Neve, il Comune dovrà richiedere la disponibilità dei 50 posti auto con lettera raccomandata indirizzata alla Ditta proprietaria almeno tre giorni prima della data fissata per la festa o la manifestazione del paese.

PARCHEGGIO PRIVATO E SUOI ACCESSI GARDALAND PUA 57:

Aree destinate al parcheggio di autoveicoli in aree private, accessibili al personale della ditta ubicate in adiacenza al Parco stesso. Il parcheggio dovrà essere alberato, sia perimetralmente che all'interno, con essenze arboree quali alberi, cespugli e siepi. La morfologia del terreno dovrà essere conservata.

La strada di collegamento dell'area alla pubblica viabilità potrà essere asfaltata.

La pavimentazione della viabilità interna all'area dovrà essere in stabilizzato (pietrisco), mentre quella dei posti auto dovrà essere in erba su sottofondo carrabile.

Possibilità di realizzare un piccolo fabbricato per l'ubicazione di ufficio del custode e di servizi per il parcheggio, avente superficie coperta massima di mq 50,00 ed altezza utile interna di m 3,00.

PARCHEGGIO PRIVATO E SUOI ACCESSI CANEVA PUA 34:

L'area dovrà essere convenientemente sistemata con alberature d'alto fusto, di specie locale.

Nell'area è consentita la costruzione di un fabbricato ad uso rimessaggio e riparazione

attrezzature del "CANEVA" con i seguenti parametri edilizi.

- sup. coperta (m 25 x m 40): mq 1.000,00
- altezza max: m 4,50
- numero max piani: n. 1

Nell'area destinata a parcheggi, dovrà essere riservata:

- un'area pari a mq 5.000,00 destinata a parcheggio permanente, ad uso esclusivo degli impianti sportivi comunali;
- un'area pari a mq 20.000,00 destinata a parcheggio temporaneo, ad uso esclusivo degli impianti sportivi comunali.

Il tetto dovrà essere a falde inclinate con pendenza non superiore al 30% e manto di copertura in coppi di laterizio policromi.

In deroga a quanto precedentemente specificato, nella parte sud del manufatto, a cura e spese del privato, dovrà essere riservata una superficie lorda, comprensiva di servizi accessori, minima di mq 125,00 e H max m 4.50 da destinare a servizi pubblici ed attività di ristoro.

L'area dovrà essere convenientemente sistemata con alberature d'alto fusto, di specie locale, da disporre nella misura minima di un albero ogni 3 posti macchina.

Le asfaltature dovranno limitarsi esclusivamente alla viabilità principale di accesso, le rimanenti zone, compresi gli spazi di sosta, dovranno essere mantenute a verde.

E' assolutamente vietato ogni sbancamento di terreno ed ogni trasformazione del territorio che modifichi gli assetti attuali della morfologia e delle pendenze del terreno.

Nella parte est, adiacente alla strada Feoga dovrà essere individuata una fascia di rispetto di m 20.00 dal ciglio stradale.

Articolo 34 Indirizzi e criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico

Il PI assume, quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, i criteri stabiliti dal PAT vigente. Sono pertanto assoggettabili alla procedura dello sportello unico tutte le attività esistenti che di fatto operino nel territorio comunale.

Per i progetti di ampliamento delle attività produttive in zona propria o impropria che non si conformano alle indicazioni previste dal presente PI, ma si conformano ai criteri stabiliti dal PAT, l'Amministrazione Comunale può, motivatamente, procedere con quanto previsto dagli artt. 2 e 5 del DPR. 447/98 e s.m.i.

Sono fatti salvi i procedimenti in corso.

Per i procedimenti che comportino variazione al PAT, si coordinano le procedure previste dagli artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98 con quelle del PAT, secondo il combinato disposto dell'art. 14, comma 10 ed art. 15 della LR. 11/2004. Resta in ogni caso l'obbligo di integrare la documentazione progettuale con gli obblighi



conseguenti alla VAS della variante proposta e di verifica della sostenibilità ambientale secondo la normativa vigente.

Articolo 35 Disciplina del commercio - Criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate

Il presente Piano conferma le previsioni di strutture di vendita esistenti e le disposizioni previste dalle leggi vigenti in materia. Le dotazioni pertinenziali e di standard delle strutture di vendita dovranno essere sempre assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui. La possibilità di concedere la monetizzazione di tali aree è facoltà esclusiva dell'Amministrazione Comunale.



TITOLO IX - NORME FINALI

Articolo 36 Poteri di deroga

Al Responsabile dell'ufficio, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per strutture di impianti pubblici di modesta entità.

Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Responsabile dell'Ufficio può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Le cabine elettriche, telefoniche e simili potranno essere inserite anche nelle aree di rispetto stradale ed in aree destinate ad altri usi pubblici quando l'inserimento non ne pregiudichi l'utilizzo.

Al Responsabile dell'ufficio è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del Regolamento Edilizio e alle previsioni di PI per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

Sono fatti salvi tutti i procedimenti in corso presentati prima della adozione del presente piano per i quali continua ad applicarsi la normativa previgente.

Articolo 37 Piani urbanistici attuativi esecutivi vigenti

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un PUA, secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente. Sono pertanto confermate le previsioni del PUA ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Qualora detti piani attuativi siano decaduti, rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.

R_PUA	Denominazione
1	PdL Colombare
3	PUA Pergolana Centro
4	PdL Pergolana
5	PUA Gaspari
6	PdL Barum
8	PdL Zona res. Turistica Comparto
9	PdL Zona res. Turistica Comparto
10	PdL Zona res. Turistica Comparto
11	PdL Zona res. Turistica Comparto
12	PdL Zona res. Turistica Comparto
13	PdL Zona res. Turistica Comparto
14	PdL Zona res. Turistica Del Dosso
15	PdL Loc. Rocchetti
21	PdL PZ - lazise
23	PEEP Ca' Zappo



24	PdL La Madonnina
25	P. di L. Zappo Ovest
26	PdL Zappo di Sotto
27	PUA 27
28	PdL Gabbiola Nord
29	PdL Gabbiola
30	PdL Gabbiola Sud
36	PdL PZ - Colà
37	PdL Possoi
38	PdL C2a
39	PdL San Giorgio
40	PdL Possoi
41	PdL Miani
43	PdL Sanna
44	PdL Pirlaron
46	PdL Croce
47	PdL Riolfi
48	PdL Le Tende
49	PdL Brasil
51	PEEP Broletti
52	PdL Sabbionara
55	PdL PZ - Pacengo

È altresì ammesso, previa variante allo PUA vigente, l'adeguamento ai nuovi parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dal PI ed in questo caso deve essere attentamente verificata la dotazione di aree a standard provvedendo ad eventuali adeguamenti.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.

Destinazione d'uso

Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone residenziali.

Per tutte le zone vige la normativa del PUA vigente ad esclusione di alcune zone in cui vigono i parametri di seguito riportati e la normativa specifica:

R_PUA 24. Completamento area a servizi, dotazione di parcheggio pubblico - infrastruttura di collegamento - costruzione di edilizia residenziale.

La Scheda Progetto prevede il completamento del tessuto abitato esistente, la dotazione di un grande parcheggio a servizio della scuola e della palestra, la realizzazione della viabilità di collegamento dotata delle reti tecnologiche dei



sottoservizi (fognatura, acque bianche, illuminazione pubblica, gas, ecc.) e la costruzione di edifici residenziali.

Modalità di intervento: Piano Convenzionato

Superficie territoriale dell'ambito: mq 16.200,00

Aree e spazi ad uso pubblico da cedere (tot.): mq 5.500,00

Parametri dell'edificio residenziale:

Superficie coperta max: mq. 2.400,00

Altezza max: ml 6,50

Volume max: mc 9.000,00

Tipologia edifici isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Le unità abitative previste non dovranno essere inferiori a mq 65,00 utili netti interni abitabili.

Criteri di progettazione

La Ditta proprietaria può realizzare l'edificazione residenziale con i parametri sopra indicati e nel contempo realizzare e cedere un'area pubblica quasi interamente a parcheggio di mq 5.500,00 ceduti e realizzati come opere ed oneri primari e secondari anche se l'opera supera i minimi di legge. Il progetto dovrà inoltre prevedere la viabilità generale e di disobblio per le nuove costruzioni e la strada di collegamento con la Gardesana Orientale. L'opera a parcheggio dovrà essere attrezzata con tutte le reti pubbliche e sottoservizi (illuminazione pubblica, raccolta acque meteoriche, ecc.). La nuova strada con dimensione totale di m 10,00 dovrà essere attrezzata con tutte le reti tecnologiche. Il progetto deve attenersi a quanto previsto dallo studio di Compatibilità Idraulica. Le urbanizzazioni primarie dovranno essere realizzate, mentre le secondarie potranno essere monetizzate.

R_PUA 39. Completamento aree a servizi, realizzazione di viabilità e costruzione di un complesso residenziale e per usi compatibili commercio ed uffici.

La Scheda Progetto prevede la completa trasformazione di un appezzamento di terreno a confine con aree di completamento e Centro Storico con diretta accessibilità su strade pubbliche e la creazione di un complesso residenziale con attività commerciali e terziarie.

L'intervento prevede altresì la realizzazione di una scuola materna su area prevista dal P.I.

Modalità di intervento Piano: Convenzionato

Superficie territoriale dell'ambito: mq 13.700,00

Aree e spazi ad uso pubblico da cedere (tot.): mq 4.300,00

Verde Attrezzato: mq 2.000,00

Parcheggio Pubblico: mq 2.300,00

Strade: mq 1.200,00

Oneri per la realizzazione Scuola Materna: € 1.000.000,00

Parametri dell'edificio residenziale

Superficie coperta max: mq 2.500,00

Altezza max. ml 6,50,00

Volume max: mc 10.800,00

Tipologia edifici: isolati, in linea, a schiera, a blocco.

Destinazione d'uso residenziale e compatibili (dovranno essere previsti spazi commerciali ed uffici pari almeno al 20 % della volumetria ammessa).



Le unità abitative previste non dovranno essere inferiori a mq 65,00 utili netti interni abitabili.

Criteri di progettazione

La Ditta proprietaria può costruire il complesso residenziale con i parametri sopra indicati e nel contempo realizzare e cedere gli standard primari e secondari a verde e parcheggio per una superficie non inferiore a mq 4.300,00 comprensivi della viabilità interna ed adeguare la viabilità esterna su Via Croce con l'allargamento della sede carrabile e la formazione del marciapiede.

Le aree a standard in relazione degli spazi delle attività commerciali e terziari rientrano nelle quantità già indicate.

Inoltre la ditta si impegna a realizzare la struttura secondaria della scuola materna fino alla concorrenza di € 1.000.000,00 su un'area indicata dall'Amministrazione.

Dall'importo sono escluse tutte le spese inerenti alla progettazione, Direzione Lavori, ecc. dell'opera pubblica a carico dell'Amministrazione.

Le urbanizzazioni primarie dovranno essere realizzate, mentre le secondarie potranno essere monetizzate.

Articolo 38 Norme abrogate e norme di salvaguardia

Sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni o che disciplinano diversamente un determinato oggetto.

Si applicano le norme di salvaguardia previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Per gli interventi puntuali previsti si confermano le disposizioni previgenti, gli eventuali ampliamenti e le trasformazioni d'uso, sono consentite in quanto non in contrasto con gli obiettivi di tutela del piano.

Articolo 39 Tolleranze

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, per le opere realizzate, rispetto alle misure indicate nel progetto, sono ammesse tolleranze di cantiere entro il limite di legge.