

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI BRENZONE

VARIANTE

GENERALE AL P.R.G.

**NORME DI ATTUAZIONE AGGIORNATE ALLA D.G.R.
24 NOVEMBRE 1998 N° 4380**

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

I PROGETTISTI

ANNO DI STESURA

N.B.: In sede di approvazione della Variante Generale al P.R.G., la commissione Tecnica Regionale ha operato *stralci* ed **aggiunte** alla normativa che sono individuati sul testo aggiornato rispettivamente con citazioni in corsivo ed in **grassetto**

Dott. Arch. LIBERO CECCHINI
Via IV NOVEMBRE 14/a -VERONA-

Dott. Arch. FLAVIO GUGOLE
Via TRIESTE 12 -VILLAFRANCA- (VR)

NORME DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1	ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE GENERALE AL P.R.G.	pag. 7
Art. 2	ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE	pag. 9
Art. 3	PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag. 10
Art. 4	CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag. 10
Art. 5	PIANI DI RECUPERO. GENERALITA'	pag. 12
Art. 6	PIANI DI RECUPERO. FORMAZIONE	pag. 12
Art. 7	PIANI DI RECUPERO. ATTUAZIONE	pag. 12
Art. 8	PIANI DI RECUPERO. CONTENUTO	pag. 13
Art. 9	PIANI DI RECUPERO. APPROVAZIONE	pag. 13
Art. 10	PIANI DI LOTTIZZAZIONE. GENERALITA'	pag. 14
Art. 11	PIANI DI LOTTIZZAZIONE. CONTENUTO	pag. 15
Art. 12	PIANI DI LOTTIZZAZIONE. DOCUMENTAZIONE	pag. 16
Art. 13	ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE	pag. 17
Art. 14	CONVENZIONE	pag. 18
Art. 15	CONCESSIONE A LOTTIZZARE	pag. 19
Art. 16	OPERE DI URBANIZZAZIONE (DESCRIZIONE)	pag. 20
Art. 17	PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI	pag. 22
Art. 18	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	pag. 23
Art. 19	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	Pag. 24
Art. 20	SUPERFICIE COPERTA	pag. 24
Art. 21	RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	pag. 24
Art. 22	ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI	pag. 25
Art. 23	VOLUMI	pag. 26
Art. 24	COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	pag. 27

Art. 25	DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI	pag. 28
Art. 26	DISPOSIZIONI VARIE SULL'EDIFICABILITA'	pag. 29
Art. 27	EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE	pag. 31
Art. 28	RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE	pag. 31
Art. 29	NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE, NERE	pag. 32
Art. 30	CONCESSIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME	pag. 33
Art. 31	POTERI IN DEROGA	pag. 33
Art. 32	CARATTERE PRESCRITTIVO E NON PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE E DELLE TAV. N. 12 E N. 14	pag. 34
Art. 33	PREVALENZA DELLE NORME	pag. 34
Art. 34	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	pag. 35
Art. 35	ZONE RESIDENZIALI	pag. 35

TITOLO 2 - ZONE RESIDENZIALI

2.1	ZONA "A" - CENTRO STORICO	pag. 36
2.2	ZONA "C1/1" - COMPLETAMENTO. RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE TURISTICO	pag. 38
	TABELLA N. 1	
2.3	ZONE "C1/2" "B3" "B4" - COMPLETAMENTO. RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	pag. 40
	TABELLA N. 2	
2.4	ZONA "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA	pag. 42
	TABELLA N. 3	
2.5	ZONA "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA FUTURA	pag. 44
2.5.1	ZONE PER LA RESIDENZA STABILE	pag. 45
2.5.2	ZONE PER LA RESIDENZA TURISTICA	pag. 45
	TABELLA N. 4	
2.6	ZONA "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA - PEEP FUTURO	pag. 47
	TABELLA N. 5	

TITOLO 3 - ZONE PRODUTTIVE

3.1	ZONA "D2" - ARTIGIANALE DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE	pag. 49
	TABELLA N. 6	
3.2	ZONA "D1" - ARTIGIANALE DI SERVIZIO - ATTIVITA' COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	pag. 51
	ZONA "D2" - SPECIALE	pag. 52
	TABELLA N. 7	
3.3	ZONA "D3" - ZONA AGRO-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO	pag. 54
	TABELLA N. 8	
3.4	ZONA "D4" - VILLAGGI-ALBERGO DI ESPANSIONE	pag. 56
	TABELLA N. 9	
3.5	ZONA "D5" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO ESISTENTI	pag. 58
	TABELLA N. 10	
3.6	ZONA "D6" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO DI COMPLETAMENTO	pag. 60
	TABELLA N. 11	
3.7	ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE	pag. 62
3.8	ZONA "D7" - TURISTICO-ALBERGHIERA DI COMPLETAMENTO	pag. 67
	TABELLA N. 12	
3.9	ZONA "D8" - TURISTICO-ALBERGHIERA DI ESPANSIONE	pag. 72
	TABELLA N. 13	
3.10	A.P.A. - AREE PRIVATE ATTREZZATE PER ZONE ALBERGHIERE	pag. 74
	TABELLA N. 14	

TITOLO 4 - ZONE RURALI

4.1	ZONA "E" - RURALE	pag. 76
4.2	SOTTOZONA "E1"	pag. 77
4.3	SOTTOZONA "E2"	pag. 77
4.4	NORME DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE SOTTOZONE "E" RURALI	pag. 78
	TABELLA N. 15	
4.5.1	NUCLEI DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85	pag. 81
4.5.2	FABBRICATI DI CUI ALL'ART.28 L.R.61/85	pag. 85

TITOLO 5 - Z.T.O. "F" - ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI PUBBLICO INTERESSE

5.1	AREE PER L'ISTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA	pag. 87
	TABELLA N. 16	
5.2	AREE PER ATTIVITA' COLLETTIVE DI CARATTERE PRIVATO	pag. 89
	TABELLA N. 17	
5.3	AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	pag. 91
	TABELLA N. 18	
5.4.1	AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO, SPORT	pag. 93
5.4.2	AREE ATTREZZATE PRIVATE PER SPORT E CENTRI SALUTE	pag. 94
	TABELLA N. 19	
5.5	AREE A PARCHEGGIO	pag. 96
	TABELLA N. 20	

TITOLO 6 - ZONE VINCOLATE

6.1	VINCOLO MONUMENTALE L. 01/06/39 N. 1089	pag. 98
6.2	VINCOLO ARCHEOLOGICO	pag. 99
6.3	VINCOLO AMBIENTALE L. 29/6/39 N. 1497 E L. 08/08/85 N. 431	pag. 100
6.4	VINCOLO FORESTALE IDROGEOLOGICO	pag. 100
6.5	VINCOLO SISMICO E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOTECNICO	pag. 101

6.6	FASCE A ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA - CONI VISUALI	pag. 102
6.7	ZONA DI SERVIZI LACUSTRI	pag. 104
6.8	AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE REGIONALE	pag. 105
6.9	COMPARTO SCIISTICO	pag. 108
6.10	PREPARCO	pag. 108

TITOLO 7 - VERDE PRIVATO

7.1	VERDE PRIVATO VINCOLATO	pag. 109
7.2	PERCORSI PEDONALI E MULATTIERE	pag. 110
7.3	RECINZIONI E MURATURE DI CONTENIMENTO	pag. 110

TITOLO 8 - PRESCRIZIONI

8.1	PRESCRIZIONI PER LE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE	pag. 112
8.2	AMBITI NATURALISTICI A LIVELLO REGIONALE	pag. 112

TITOLO 1 PRESCRIZIONI GENERALI

- Art. 1** ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
- Art. 2** ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
- Art. 3** PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 4** CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- Art. 5** PIANI DI RECUPERO. GENERALITA'
- Art. 6** PIANI DI RECUPERO. FORMAZIONE
- Art. 7** PIANI DI RECUPERO. ATTUAZIONE
- Art. 8** PIANI DI RECUPERO. CONTENUTO
- Art. 9** PIANI DI RECUPERO. APPROVAZIONE
- Art. 10** PIANI DI LOTTIZZAZIONE. GENERALITA'
- Art. 11** PIANI DI LOTTIZZAZIONE. CONTENUTO
- Art. 12** PIANI DI LOTTIZZAZIONE. DOCUMENTAZIONE
- Art. 13** ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE
- Art. 14** CONVENZIONE
- Art. 15** CONCESSIONE A LOTTIZZARE
- Art. 16** OPERE DI URBANIZZAZIONE (DESCRIZIONE)
- Art. 17** PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI
- Art. 18** INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA
- Art. 19** INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE
- Art. 20** SUPERFICIE COPERTA
- Art. 21** RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA
- Art. 22** ALTEZZA DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI
- Art. 23** VOLUMI
- Art. 24** COMPENSAZIONE DEI VOLUMI
- Art. 25** DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI
- Art. 26** DISPOSIZIONI VARIE SULL'EDIFICABILITA'
- Art. 27** EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE
- Art. 28** RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE
- Art. 29** NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE, NERE
- Art. 30** CONCESSIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALLA ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME
- Art. 31** POTERI IN DEROGA
- Art. 32** CARATTERE PRESCRITTIVO E NON PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE E DELLE TAVOLE n. 12 e n. 14
- Art. 33** PREVALENZA DELLE NORME
- Art. 34** ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
- Art. 35** ZONE RESIDENZIALI

ART. 1 - ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

TAVOLE DI ANALISI:

1.1	Ambiti amministrativi sovracomunali	1:50.000
1.2	Ambiti amministrativi comunali	1:10.000
2	Analisi storica dell'insediamento	1:25.000
3	Programmazione e pianificazione di livello superiore	1:25.000
4	Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti	1:25.000
5.1	Pianificazione e programmazione comunali in atto	1:2.000
5.2	Pianificazione e programmazione comunali in atto	1:2.000
5.3	Pianificazione e programmazione comunali in atto	1:2.000
5.4	Pianificazione e programmazione comunali in atto	1:2.000
6.1	Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato	1:10.000
6.2a	Classi di età degli edifici residenziali	"
6.2b	Numero dei piani degli edifici residenziali	"
6.2c	Tipologie degli edifici residenziali	"
6.2d	Distribuzione territoriale degli alloggi	"
6.3	Attività ed attrezzature primarie	"
6.4	Attività ed attrezzature secondarie e terziarie	"
6.5	Attività ed attrezzature secondarie e terziarie	"
6.6	Attività ed attrezzature turistiche	"
7	Infrastrutture di collegamento	"
8	Opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete	"
9	Opere di urbanizzazione - servizi e impianti di interesse comune	"
10.1	Carta geomorfologica	"
10.2	Carta geolitologica	"
10.3	Classificazione agronomica dei terreni	"
10.4	Carta idrogeologica	"
10.5	Culture intensive e di pregio	"
10.6	Carta della tutela degli investimenti e dell'integrità del territorio	"
10.7	Classificazione socio-economica delle aziende agricole	"
10.9	Carta delle penalità ai fini edificatori	"
11	Vincoli e servitù	"
12	Beni culturali	"

TAVOLE DI PROGETTO

13.1 I	P.R.G. - intero territorio comunale	1:5.000
13.1 II	P.R.G. - intero territorio comunale	1:5.000
13.1 III	P.R.G. - intero territorio comunale	1:5.000
13.2 I	P.R.G. - reti tecnologiche	1:5.000
13.2 II	P.R.G. - reti tecnologiche	1:5.000
13.3 I-a	P.R.G. - zone significative - Magugnano	1:2.000
13.3 II-a	P.R.G. - zone significative - Castelletto	1:2.000
13.3 III-a	P.R.G. - zone significative - S. Zeno	1:2.000
13.3 IV-a	P.R.G. - zone significative - Prada	1:2.000
14.1 I	P.R.G. - verifica del dimensionamento - planimetria	1:5.000
14.1 II	P.R.G. - verifica del dimensionamento - planimetria	1:5.000
14.2	P.R.G. - verifica del dimensionamento - tabelle	

NORME DI ATTUAZIONE
REGOLAMENTO EDILIZIO
RELAZIONE GENERALE
RELAZIONE SOCIO-ECONOMICA
RELAZIONE COMPARTO NATURISTICO DEL LAGO
RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA
RELAZIONE ECONOMICO-AGRARIA
RELAZIONE STORICA-MORFOLOGICA

ART. 2 - ATTUAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.

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

Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni della Variante Generale al P.R.G. indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purchè nel rispetto della capacità insediativa residenziale teorica dello stesso.

Gli strumenti attuativi della Variante Generale al P.R.G. sono:

1) I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni;
- c) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 05/08/78 n. 457 (P.R.i.pu.);
- d) il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica (lottizzazione d'ufficio - P. di L.);

2) I piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO

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

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

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

Il Sindaco può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiarati, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.

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

Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è formato da:

1) una cartografia in scala 1:200 o 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino tra l'altro:

- rilievo topografico planialtimetrico
- il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
- le costruzioni ed i manufatti di qualunque genere esistenti;
- il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
- la viabilità con la relativa toponomastica;
- le aree vincolate ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089, 29/6/1939 n. 1497 e successive, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico, anche se non vincolate;
- altri eventuali vincoli.

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

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

- le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
- la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
- la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per il culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze, mercati;
- le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal P.R.G., qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
- l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
- le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
- il progetto planivolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
- le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici.

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

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

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

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

ART. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITA'

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 05/08/78 n. 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

ART. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE

I Piani di Recupero sono formati dall'Amministrazione Comunale; i privati, rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale delle unità minime di intervento, possono presentare proposte di Piano di Recupero.

ART. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE

I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, dal Comune nei seguenti casi:

a) - per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi dello A.T.E.R.(ex IACP), nonché limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

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

c) - per gli interventi da attuare mediante esproprio o occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, in caso di inerzia dei medesimi. L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal 6^o comma dell'art. 28 della Legge 05/08/1978 n. 457.

ART. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO

Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti ad un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà averne gli stessi elaborati tecnici con i limiti e le integrazioni previste dall'art. 15 della L.R. 61/85.

ART. 9 - PIANI DI RECUPERO - APPROVAZIONE

I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 52 e seguenti della Legge Regionale 26/06/1985 n. 61 e successive modifiche.

Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la delibera del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al piano, ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge n. 62 del 10/02/53.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun Piano di Recupero, entro tre anni dalla individuazione delle zone degradate ai sensi del secondo comma dell'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa, decade da ogni effetto.

In tal caso, sono consentiti gli interventi previsti dal quarto e quinto comma dell'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457.

ART. 10 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITA'

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

Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso tra le maglie delle strade indicate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G., o parte organica di esso.

La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione viene deliberata o variata con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10/02/1953 n. 62, fatto salvo quanto già previsto nelle tavole di Variante Generale al P.R.G..

Deve essere dimostrata l'incidenza che hanno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.

Il Piano di Lottizzazione deve essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dalla Variante Generale al P.R.G. evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

ART. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO

Nella redazione del P.d.L. si deve:

a) - rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona della Variante Generale al P.R.G. salvo quanto previsto dal terzo comma dell'art. 2 delle presenti norme;

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

c) - prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella della Variante Generale al P.R.G. . (ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria dello Strumento Generale nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate all'edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, deve essere la maggiore tra le due soluzioni).

d) - prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. La Variante Generale al P.R.G. individua gli ambiti dei comparti da lottizzare che talvolta comprendono aree destinate alla viabilità futura o ad altre opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi contestualmente a quelle di quartiere. Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27-6-1985 n. 61.

ART. 12 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE

Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:

- 1)** stralcio del P.R.G. in scala 1:5000 o 1:2000 ove sia evidenziato l'inserimento della lottizzazione nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 500 ml oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del P.R.G.;
- 2)** stralcio delle norme del P.R.G. riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
- 3)** estratto catastale rilasciato dall'U.T.E. in data non anteriore a sei mesi da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
- 4)** planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
- 5)** rilievo topografico del terreno in scala 1:200 con l'indicazione delle principali quote planimetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato;
- 6)** planimetria della lottizzazione in scala 1:500 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del P.R.G. con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
- 7)** progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica pubblica e privata, linea telefonica, ecc.). Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti o sterri.
Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai fini della misurazione dell'altezza degli edifici e del volume. Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
- 8)** schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;

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

10) documentazione fotografica accurata ed esauriente, tale da consentire una adeguata valutazione del sito con l'indicazione dei coni visuali su specifica planimetria dei luoghi e degli intorni dell'area interessata dalla lottizzazione;

11) schema di convenzione.

Tutti gli elaborati del P. d. L. devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della L.R. 61/85 e successive integrazioni.

ART. 13 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte della ditta lottizzante dei seguenti oneri:

a) - cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime se disponibili entro l'ambito di lottizzazione,

b) - realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dall'art. 4 della Legge 29/09/64 n. 847 e dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n. 865, queste ultime se realizzabili entro l'ambito di lottizzazione;

La ditta lottizzante ha titolo allo scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondo quanto previsto dall'articolo n°86 della L.R.61/85.

ART. 14 - CONVENZIONE

L'autorizzazione comunale a lottizzare è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del lottizzante, che preveda:

- a)** - l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge n. 847 del 29/09/64 e dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n. 865;
- b)** - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime se disponibili entro l'ambito di lottizzazione;
- c)** - l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste dall'art. 4 della Legge n. 847 del 29/09/64 e dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n. 865, se realizzabili entro l'ambito della lottizzazione ;
- d)** - i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti nonché le modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
- e)** - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione stessa e le conseguenti sanzioni convenzionali nel caso di inadempienza.

Gli oneri di cui alle lettere **a)** e **c)**, e i termini di cui alla lettera **d)** devono essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella L.R. 61/85.

Deve essere inoltre previsto l'importo dello scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione secondo quanto disposto dall'articolo n°86 della L.R. 61/85.

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

ART. 15 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo che il P.d.L. ha riportato l'approvazione delle competenti autorità.

I tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (queste ultime se previste nell'ambito di intervento), indicati nella Convenzione non possono essere superiori ad anni sei, dalla data di stipulazione della stessa.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie, nell'ambito dei singoli lotti, è ammesso per un volume massimo pari al 50% di quello complessivo costruibile nella lottizzazione prima del completamento delle opere di urbanizzazione. Per il rimanente volume le concessioni edilizie sono subordinate alla avvenuta realizzazione delle medesime opere, con la sola esclusione del manto di usura della viabilità e di altre opere di finitura da certificarsi con verbale specifico del collaudatore.

ART. 16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE (DESCRIZIONE)

Ai sensi della vigente disciplina urbanistica le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

A) PRIMARIA

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

B) SECONDARIA

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

Ai sensi della L.R. 27/06/85 n. 61 le quantità minime di aree destinate a standard urbanistici sono così determinate:

C) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE RESIDENZIALE NELLE ZONE DI ESPANSIONE (artt. 25 e 26 L.R. 27/06/85 n. 61 per 27.5 mq/ab).

PRIMARI

- 3.5 mq aree per parcheggi
- 6.0 mq aree per spazi pubblici di verde attrezzato.

In aggiunta a tali standard devono essere reperiti altri 3 mq/ab da destinare a gioco e parco. Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1.000 mq.

In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

SECONDARI

4.5 mq aree per l'istruzione

4.5 mq aree per attrezzature di interesse comune

9.0 mq aree per spazi pubblici attrezzati a parco e sport.

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

D) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE DIREZIONALE E TURISTICO (art. 25 L.R. 27/06/85 n. 61).

PRIMARI

- espansione 0.5 mq/mq di superficie lorda di pavimento (parcheggio)
- completamento 0.4 mq/mq di superficie lorda di pavimento (parcheggio)

SECONDARI

- espansione 0.5 mq/mq di superficie lorda di pavimento
- completamento 0.4 mq/mq di superficie lorda di pavimento

E) STANDARDS MINIMI PER INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE (art. 25 L.R. 27/06/85 n. 61).

PRIMARI

- espansione 10% della superficie territoriale dell'intervento
- completamento 5% della superficie territoriale dell'intervento

SECONDARI

- espansione 10% della superficie territoriale dell'intervento
- completamento 5% della superficie territoriale dell'intervento.

ART. 17 - PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO NEGLI STRUMENTI ATTUATIVI

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

a) PER INSEDIAMENTI DI CARATTERE RESIDENZIALE

aa - mq 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio

ab - mq 6,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi, verde attrezzato

In aggiunta a tali standard devono essere reperiti altri 3 mq/ab da destinare a gioco e parco.

Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1.000 mq.

In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.

b) PER INSEDIAMENTI A CARATTERE COMMERCIALE DIREZIONALE E TURISTICO

Il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio; tali aree standard vanno individuate all'interno dell'area di intervento e considerate al 50% opere di urbanizzazione primaria e al 50% opere di urbanizzazione secondaria.

c) PER INSEDIAMENTI A CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE

Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e a parcheggi; tali aree standard vanno individuate all'interno dell'area di intervento e considerate al 10% opere di urbanizzazione primaria e al 10% opere di urbanizzazione secondaria. Valgono comunque i disposti previsti dall'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 61/85.

Relativamente agli insediamenti residenziali, commerciali, direzionali e turistici, nelle nuove costruzioni e nelle aree di loro pertinenza devono essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di

costruzione. Tali spazi devono consistere in almeno una autorimessa coperta per ogni unità immobiliare e/o abitativa anche se rappresentata da monolocale: tale disposizione relativa alla dotazione di parcheggi privati è applicabile anche alle costruzioni realizzate in esecuzione dei Piani Urbanistici Attuativi.

All'esterno delle costruzioni devono essere previsti spazi liberi a disposizione di parcheggio aperto al pubblico in misura pari a 1 mq ogni 20 mc: tale disposizione non va osservata nell'edificazione all'interno di Piani Attuativi Urbanistici di futura approvazione, mantenendo validità per i piani attuativi già approvati.

Le aree a standard primari e secondari indicate nei paragrafi a-b-c del presente articolo 17 vanno urbanizzate, collaudate e cedute al Comune ai sensi della Convenzione di cui all'art. 14.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere in convenzione, in luogo della cessione, il mantenimento del regime di proprietà privata asservita però a vincolo d'uso pubblico registrato e trascritto. In questo caso le manutenzioni rimangono a carico della proprietà privata.

I rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti entro il limite del 50% anche mediante vincolo di destinazione di aree private (secondo quanto disposto dal penultimo comma dell'art. 25 della L.R. 61/85).

ART. 18 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.

Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le sole aree di rispetto stradale.

Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto alle norme di zona.

ART. 19 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dalla Variante Generale al P.R.G..

Pertanto sono considerate utili le aree di rispetto stradale mentre sono escluse le aree destinate alla tutela ambientale e alla viabilità principale definita dalla Variante Generale al P.R.G.

Tale indice non può in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

ART. 20 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta del fabbricato si intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, porticati e simili, con esclusione solo di poggiali sporgenti e gronde purchè aventi uno sbalzo non superiore a ml 1,50.

In caso contrario va computata la maggiore sporgenza.

ART. 21 - RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura è dato dal rapporto percentuale tra la superficie massima coperta calcolata ai sensi dell'art. 20 e la superficie netta del lotto.

ART. 22 - ALTEZZE DEI FABBRICATI E NUMERO DEI PIANI

Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella dei dati stereometrici delle zone stesse.

Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml 2,70 per i piani abitabili riducibili a ml 2.40 per le abitazioni oltre 1000 m di quota sul l.m.m. e a ml 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali e vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti.

Per i fabbricati artigianali l'altezza va misurata dalla quota della sede stradale sino alla quota dell'imposta della struttura di copertura.

L'altezza degli edifici va misurata dalla quota del terreno naturale circostante alla linea inferiore tra la facciata e la gronda.

Nel caso di edifici con facciata di altezza diversa, il limite massimo riportato in norma va riferito alla maggiore.

Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto i volumi tecnici.

Nel computo del numero dei piani si includono anche i sottotetti abitabili. Sono esclusi da tali conteggi quelli praticabili non abitabili per ragioni di manutenzione.

Non sono consentite pendenze dei tetti superiori al 35%.

ART. 23 - VOLUMI

Per volume di un fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata ai sensi del precedente art. 20, per l'altezza dell'edificio, determinata ai sensi del precedente art. 22.

Le costruzioni su terreno in pendio non devono avere un volume fuori terra superiore a quello che avrebbero se il terreno fosse piano.

Al volume così calcolato vanno detratti i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline aperte su tre lati, i porticati aperti e vincolati a non subire destinazione diversa e tutti i volumi tecnici quali camini, torri di scale ed ascensori emergenti dall'ultimo piano abitabile, sottotetti non abitabili, ecc.

Vanno invece aggiunti i volumi dei sottotetti secondo quanto previsto dal precedente art. 22, penultimo comma.

ART. 24 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nella redazione dei Piani di Attuazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) - l'indice di edificabilità fondiaria non deve, in ogni caso superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del P.d.A. risulta compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa è attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- 2) - l'altezza dei fabbricati non deve superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- 3) - la distanza dai confini che non siano cigli stradali, deve essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non deve essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
- 4) - il distacco tra fabbricati previsti dal P.d.A. non deve essere inferiore a ml 10,00;
- 5) - il distacco dai fabbricati che insistono su aree esterne a quelle interessate dal Piano non deve essere inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto e, in ogni caso, non deve essere inferiore a quello stabilito per le varie zone.

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

ART. 25 - DISTANZE DA CONFINI E DA FABBRICATI

La distanza minima dei fabbricati dai confini va misurata radialmente con centro sugli angoli degli edifici stessi. I balconi aperti e le gronde non vengono considerati quando la loro profondità non supera i ml 1,50.

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

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, in modo che la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle norme di zona sia sempre rispettata.

Le distanze tra fabbricati devono essere misurate come quelle dai confini. Nessun punto del fabbricato può distare da altro edificio meno delle misure minime prescritte, fatta eccezione per i balconi aperti, le pensiline e le gronde di profondità non superiore a ml 1.50, gli sporti ornamentali di modesta entità con funzione meramente decorativa o di rifinitura.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze, fatte salve le relative norme di zona, è richiesto il consenso del confinante.

Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalle norme di zona a condizione che le rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

ART. 26 - DISPOSIZIONI VARIE SULLA EDIFICABILITA'

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale può avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zona di Variante Generale al P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso è attribuito un indice di edificabilità pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie.

Le altre prescrizioni sono quelle della zona a maggiore indice di edificabilità. Per le costruzioni su lotti in confine con zone aventi diversa tipologia, devono essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, nel rispetto da quanto disposto dall'art. 9 del D.L. 02/04/68 n. 1444.

E' sempre ammessa la demolizione e la ricostruzione in area contigua o finitima avente la stessa destinazione urbanistica di edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme con medesimo volume, superficie coperta ed altezza.

Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc. devono essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di Variante Generale al P.R.G..

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

L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentite le destinazioni che a giudizio del Sindaco siano compatibili col carattere residenziale della zona purchè non rumorose o graveolenti.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV, impianti di depurazione, ecc., sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L. 61/85 e sottoposti a preventivo parere dei competenti uffici, compreso quello della Commissione Edilizia e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti dagli alberi.

***“Nella localizzazione di nuovi impianti di telecomunicazione dovranno essere preferibilmente considerate – senza che ciò costituisca, peraltro, prescrizione vincolante – aree di proprietà pubblica, che l'Amministrazione, a fronte della richiesta dell'operatore di telecomunicazioni, si impegna ad indicare, o aree già caratterizzate dalla presenza di analoghi impianti, secondo il criterio della ubicazione e condivisione di infrastrutture di cui all'art. 50 del d.lgs. 1° agosto 2003, n. 259.*”**

La localizzazione degli impianti di telecomunicazione non è comunque consentita, salvi i casi di documentata impossibilità di alternative:

a) Sugli edifici e aree destinate ad asili, scuole di ogni ordine e grado, ospedali, case di cura e di ripo-so, strutture socio-sanitarie, edifici pubblici; detti impianti non potranno inoltre essere collocati all'interno di una fascia di rispetto di 50 metri da detti edifici e aree;

b) all'interno di aree destinate a parchi, parchi gioco e spazi adibiti all'infanzia in generale e all'interno di una fascia di rispetto di 50 metri dalle aree medesime;

c) sugli edifici censiti come beni culturali e all'interno di una fascia di rispetto di 50 metri dagli stessi;

d) all'interno delle fasce di rispetto delle reti idrografica e stradale per 20 metri dal limite del corso d'acqua o dalla sede stradale;

e) lungo il tracciato dei "Percorsi Storici", dei "Percorsi della mobilità sostenibile" e delle piste ciclabili come definiti e individuati dal PAT" per 20 metri dal limite del percorso o dalla pista ciclabile;

ADOTTATO CON D.C.C. 01 DEL 20/01/2025

Tali costruzioni non vengono considerate fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P. o P.R. ai sensi dell'art. 9 del D.L. 02/04/68 n. 1444 mantenendo comunque un minimo di ml 5.00.

Le pilastrate di sostegno dei carri ponte se completamente aperte, devono essere posizionate in modo da rispettare le distanze dai confini e dalle strade; non possono naturalmente essere realizzate nelle fasce di rispetto; possono al contrario derogare dalle distanze previste tra diversi corpi di fabbrica realizzati all'interno dello stesso lotto.

La costruzione di nuove stazioni per distribuzione carburanti è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni e in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, nè da essere disdicevole all'ambiente o all'estetica del costruito.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali), nè su aree private di pertinenza di edifici esistenti, nè in zone standard. In dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi in via precaria nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto a lato delle strade.

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

- rapporto di copertura massimo 1/25 (un venticinquesimo)

- indice di densità fondiaria 0.10 mc/mq
- arretramento dal filo stradale minimo ml 10.00.

L'Amministrazione Comunale può richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nei centri storici e nelle strade residenziali di quartiere.

Le concessioni all'installazione di impianti per distribuzione carburanti e per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

Le disposizioni, di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distribuzione carburante ad uso privato.

ART. 27 - EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE

Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal D.L. 01/04/68 n. 1404, in particolare quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali, dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495, dal D.P.R. 26/4/1993 n. 147.

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

Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui ai sopracitati D.L. n. 1404, D.P.R. n. 495, D.P.R. n. 147, vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine e ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

ART. 28 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

In tutte le zone è fatto divieto abbattere alberi di alto fusto senza il preventivo parere del Sindaco e comunque questi devono essere sostituiti nella stessa zona con piante della medesima essenza o similari.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona.

Le nuove costruzioni devono sempre essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di alberi più cospicui e caratteristici.

In tutte le zone il limite di abbattimento e sradicamento degli ulivi e altre specie autoctone, è fissato nel limite massimo del 10% di quelli esistenti nell'area di intervento, salvo possibilità di reimpianto nel medesimo luogo.

I cipressi ed altre alberature ornamentali, caratterizzanti l'ambiente Gardesano, sono sottoposti a tutela con divieto di abbattimento, fatto salvo provvedimento motivato e specifico del Sindaco.

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

Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario o allacciamento al collettore fognario consortile; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla Legge 10/05/75 n. 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.

Qualora tale impianto non esista, o non sia possibile realizzare, per motivi tecnici o economici, l'allacciamento alla fognatura dinamica:

a) - per le zone soggette a Piani di Lottizzazione deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario;

b) - per le zone non soggette a Piano Attuativo, su parere conforme del Rappresentante di Settore della U.L.S.S., in relazione al numero di abitanti serviti e allo stato di inquinamento esistente, si devono adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento C.U. n. 48 del 21/02/77 Suppl. Ord. all. 4 e 5 e relativa Normativa Regionale Integrativa di Attuazione.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'autorità competente in materia di igiene, ai sensi della Legge 10/05/76 n. 319 e successiva normativa di attuazione.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

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

ART. 30 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE, LICENZE DI COSTRUZIONE E CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME.

L'entrata in vigore della Variante Generale al P.R.G. comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare in contrasto con lo strumento entrato in vigore; comporta altresì la decadenza delle licenze di costruzione e delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 18 della Legge 28/01/77 n. 10 e successive modificazioni e integrazioni.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, della licenza o concessione edilizia va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

ART. 31 - POTERI IN DEROGA

Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati con incremento massimo di volume pari al 20% da destinarsi prioritariamente per la dotazione degli standard di legge con l'osservanza dell'art. 3 della Legge n. 1357 del 21/12/55 e dell'art. 16 della Legge 06/08/67 n. 765, nonché degli artt. 74 e 80 della L.R. 27/6/1985 n. 61.

ART. 32 - CARATTERE PRESCRITTIVO E NON PRESCRITTIVO DELLE SCHEDE E DELLE TAVOLE N. 12 e N. 14

Tutte le opere di interesse storico-culturale-ambientale indicate nella tavola n. 12 sono sottoposte a tutela. Sono ammessi solamente interventi di restauro.

I dati contenuti nelle schede di rilevazione e quelli contenuti nelle tavole n. 14, relativi allo stato di fatto nelle distinte zone territoriali omogenee, hanno valore solamente in rapporto alla definizione del tipo di zona ed alla stima della capacità insediativa complessiva del Piano.

Essi non prefigurano alcun diritto circa i parametri di intervento su singoli edifici o su singole aree, pertanto, eventuali volumi esistenti nelle singole zone devono essere adeguatamente ed inequivocabilmente dimostrati in sede di richiesta di concessione edilizia o di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

Fa eccezione a quanto sopra stabilito il grado di protezione e le previsioni di intervento contenuti nelle schede "B" relative al borgo medioevale di Campo, al nucleo individuato ai sensi dell'art. 10 L. 24/85 di Le Ca' ed altri manufatti in zona agricola.

ART. 33 - PREVALENZA DELLE NORME

In caso di contrasto tra elaborati grafici, prevalgono le previsioni dei grafici a scala maggiore (es. la scala 1:2000 prevale sulla scala 1:5000).

In caso di contrasto tra il testo delle norme di attuazione e degli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme di Attuazione.

In caso di contrasto tra il testo delle Norme di Attuazione ed il testo della Relazione, prevale il testo delle Norme di Attuazione.

In caso di contrasto tra il testo delle Norme di Attuazione ed il Regolamento Edilizio, prevale il testo delle Norme di Attuazione.

ART. 34 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafica dell'allegato progetto di Variante Generale al P.R.G., è suddiviso in:

- ZONE "A" - Parti interessate ad agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le
- le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.
- ZONE "B" - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".
- ZONE "C" - Parti destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o parzialmente edificate.
- ZONE "D" - Parti destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali e per residenze a carattere stagionale e per complessi ricettivi.
- ZONE "E" - Parti destinate all'agricoltura.
- ZONE "F" - Parti destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale.

ART. 35 - ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono destinate alla residenza. Sono ammessi:

- negozi o botteghe;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori per artigianato di servizio, i cui impianti non producano rumori o odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private;
- ristoranti, trattorie, bar, caffè - cinema, teatri e altri luoghi di svago;
- studi professionali, studi commerciali, banche.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie - ospedali - macelli - stalle e scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio del Sindaco siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

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

TITOLO 2 ZONE RESIDENZIALI

2.1 - ZONA "A" - CENTRO STORICO

ZONE ASSOGETTATE A PIANO ATTUATIVO IN VIGORE (P.d.R.i.pu.)



Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico ovvero nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

Gli interventi di dette parti di territorio sono regolati per quanto riguarda le frazioni di SOMMAVILLA, POZZO, ASSENZA, MAGUGNANO, BORAGO, BOCCINO, PORTO, CASTELLO, VENZO, BIAZA, ZIGNAGO, FASOR, MARNIGA, CASTELLETTO dal "PIANO DI RECUPERO PER RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE DEL CENTRO STORICO", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 il 05-06-1988, divenuto esecutivo con deliberazione della Giunta Regionale n.9191 del 28-12-1988.

Alla scadenza del piano di recupero la normativa di riferimento per la zona A continuerà essere quella definita dal P.d.R.

**ZONE ASSOGGETTATE A PIANO ATTUATIVO FUTURO
(P.P.)**



Trattasi della zona individuata nella Variante al P.R.G. come P.P. n. 1 e che delimita la frazione di Campo.

Tutto questo ambito è stato sottoposto da parte del Ministero per i Beni Ambientali e Architettonici con Decreto del 12-8-1994 a vincolo monumentale ai sensi della legge n. 1089/39.

Il Piano Particolareggiato di Campo, individua interventi puntuali di tutti gli elementi che costituiscono la univocità del borgo medioevale. In particolare previa schedatura, stabilisce i criteri di intervento sul patrimonio architettonico e ambientale, definendone le nuove funzioni.

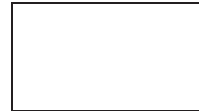
L'obiettivo finale di recupero globale della frazione, emerge dallo strumento attuativo adottato con delibera di C:C. n.27 il 17/03/1995 e divenuto esecutivo ai sensi della legislazione in vigore.

Gli interventi ammessi sono regolati dalla specifica normativa predisposta per il Piano Particolareggiato **che fa parte integrante del presente P.R.G.**

2.2 - ZONA "C1/1" - COMPLETAMENTO



RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE TURISTICO



Trattasi di edilizia costituita da edifici destinati in prevalenza come seconde case per il turismo che si intende limitare nella sua espansione.

In tali zone sono sempre ammessi solo ed esclusivamente ampliamenti di edifici esistenti fino alla concorrenza massima dei parametri di cui alla tabella n. 1, per un massimo di mc 800 tra vecchio e nuovo volume.

Per gli immobili che già presentano una volumetria superiore a quella dei parametri sopra definiti è comunque consentito un aumento un tantum del 5% massimo della cubatura esistente, autorizzata o sanata ai sensi della L. 47/85, per necessità di adeguamento igienico sanitario.

Le nuove unità abitative e quelle ricavate dalla suddivisione delle unità esistenti devono in ogni caso avere superficie calpestabile non inferiore a mq 45 ciascuna.

La distanza dalle strade viene fissata come riportato in tab. 1 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti, distanze, tinteggiature degli edifici, diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Qualora le aree non siano funzionalmente collegate ai servizi ed alla viabilità pubblici, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo previo impegno convenzionato a realizzare le opere mancanti ed a cederle gratuitamente al Comune prima della richiesta del certificato di abitabilità.

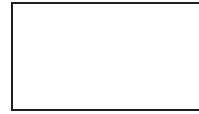
Nelle ristrutturazioni o ricostruzioni ed ampliamenti di edifici esistenti devono essere ricavati nell'area di pertinenza o all'interno dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Per le aree individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. come zone "C1/1" - COMPLETAMENTO - RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE TURISTICO, vale quanto disposto nella seguente tabella n. 1.

TABELLA N. 1

ZONA C1/1 - COMPLETAMENTO		
Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente prevalentemente turistico		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0.8 con volume massimo di mc 800
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	25%
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	2
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6.50
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

2.3 - ZONE " C1/2 - B3 - B4" - COMPLETAMENTO



RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE



Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente prevalentemente residenziale, site al di fuori del Centro Storico.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, unifamiliari o bifamiliari, a schiera o in linea con fronte massimo di 30 ml, a corte o a borgo.

Le nuove costruzioni devono adattarsi all'andamento del terreno, limitando al minimo scavi o sbancamenti ed essere ubicati in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Le nuove unità abitative e quelle ricavate dalla suddivisione dei volumi esistenti devono in ogni caso avere superficie utile calpestabile non inferiore a mq 45 ciascuna.

Per gli immobili che già presentano una volumetria superiore a quella dei parametri sopra definiti è comunque consentito un aumento una tantum del 5% massimo della cubatura esistente, autorizzata o sanata ai sensi della L. 47/85, per necessità di adeguamento igienico sanitario.

La distanza dalle strade viene fissata come riportato in tab. 2 con facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti, distanze ed altezze, tinteggiature degli edifici diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

Qualora le aree non siano funzionalmente collegate ai servizi ed alla viabilità pubblici, la concessione edilizia potrà essere rilasciata solo previo impegno convenzionato a realizzare le opere mancanti ed a cederle gratuitamente al Comune prima della richiesta del certificato di abitabilità.

Nelle ristrutturazioni o ricostruzioni ed ampliamenti di edifici esistenti devono essere ricavati nell'area di pertinenza o all'interno dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Per le aree individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. come zona "**C1/2 - B3 - B4**" - COMPLETAMENTO - RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, vale quanto disposto nella seguente tabella n. 2.

TABELLA N. 2

ZONA C1/2 - B3 - B4 COMPLETAMENTO				
		C1/2	B3	B4
Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente prevalentemente residenziale				
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	1.00	1.50	2.00
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--	--	--
Area coperta massima	$A = mq$	--	--	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	20%	25%	25%
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	2	2	2
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6.50	6.50	6.50
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	6.00	5.00	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00	5.00	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00	10.00	10.00
Cavedi		no	no	no
Cortili chiusi		no	no	no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	80%	80%
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	20%	20%

2.4 - ZONA "C2"

ESPANSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA



Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi per la residenza stabile e turistica, per le quali esiste un piano di lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del precedente strumento generale.

E' ammesso l'intervento diretto. Per dette zone valgono comunque le normative dei piani di lottizzazione già approvati.

La tipologia ammessa è quella di edifici isolati unifamiliari o bifamiliari, a schiera o in linea con fronte massimo di ml 30,00, a corte o a borgo. La scelta deve essere subordinata ad una analisi morfologica del terreno in modo tale da produrre il minor impatto ambientale possibile.

Per le aree individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. Zona "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA, con le sigle: C2 - 2/1, 2/4, 3/1, 3/2, 6/1, 6/2, 10/1, vale quanto disposto nella seguente tabella n. 3.

TABELLA N. 3

ZONA C2		
Espansione edilizia convenzionata		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	PER DETTA ZONA LA NORMATIVA E' QUELLA DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
Superficie minima del lotto	$S = mq$	
Area coperta massima	$A = mq$	
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	
Distanza minima da confini	$Db = ml$	
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	
Cavedi		
Cortili chiusi		
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	

2.5 - ZONA "C.2" - ESPANSIONE EDILIZIA FUTURA

NORME GENERALI

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi di carattere residenziale o turistico ove l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano di Lottizzazione e alla stipula della relativa convenzione di cui all'articolo 14 delle presenti N.d.A..

L'ambito territoriale di intervento è quello definito nelle tavole di progetto che talvolta comprende aree destinate alla viabilità futura o ad altre opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi contestualmente a quelle primarie.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27-6-1985 n. 61.

Nella stesura dello strumento attuativo deve porsi particolare cura al rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante prevedendo che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Gli edifici devono adattarsi all'andamento del terreno, limitando al minimo scavi o sbancamenti ed essere ubicati in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

La tipologia ammessa è quella di edifici isolati unifamiliari, bifamiliari, a schiera o in linea con fronte massimo di ml 30, a corte o a borgo. La scelta deve essere subordinata ad una analisi morfologica del terreno in modo tale da produrre il minor impatto ambientale possibile.

A seconda della destinazione, la ZONA "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA FUTURA è stata così sotto classificata:

2.5.1 - ZONE PER LA RESIDENZA STABILE

2.5.2 - ZONE PER LA RESIDENZA TURISTICA

fatte salve le presenti normative generali, gli interventi ammessi sono di seguito regolati.

2.5.1 - ZONE PER LA RESIDENZA STABILE



Sono quelle destinate a soddisfare il fabbisogno determinato dal flusso demografico e risultante dall'indagine socio-economica effettuata sul territorio comunale.

In tali aree è ammessa la realizzazione di unità abitative con superficie utile non inferiore a mq 55 ciascuna.

Sono ammesse destinazioni commerciali o pubblici esercizi al piano terreno purché siano resi disponibili gli standard di cui alla lett. D) dell'art. 16 delle presenti N.d.A. oltre quelli previsti dalla L. 122/1989 e successive.

Sono zone destinate alla residenza stabile, quelle individuate nella Variante Generale al P.R.G. Zona "C2 - ESPANSIONE ELEDILIZIA" con la sigla C2-2/5 per la quale vale quanto disposto nella seguente tabella n. 4 lettera "c".

2.5.2 - ZONE PER LA RESIDENZA TURISTICA



Sono quelle destinate all'insediamento di edifici per la residenza prevalentemente turistica.

In tali aree è ammessa la realizzazione di unità abitative con superficie utile non inferiore a mq 45 ciascuna.

Sono zone destinate alla residenza turistica quelle individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. Zone C2 - ESPANSIONE EDILIZIA", con la sigla C2 - 1/1, 12/1 per la quale vale quanto disposto nella tabella n. 4 lettera "b", con la sigle C2-2/2, C2-2/3 e per le quali vale quanto disposto nella tabella n. 4 lettera "c", con la sigle C2-6/3, C2 - 10/2, C2 - 10/3, C2 - 10/4, C2 - 11/1 per le quali vale quanto disposto nella tabella n. 4 lettera "a".

TABELLA N. 4

ZONA "C2" Espansione Edilizia Futura				
		a	b	c
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0.50	1.00	1.50
Superficie minima del lotto	$S = mq$	1000	1000	1000
Area coperta massima	$A = mq$	--	--	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	10%	17%	25%
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	2	2	2
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6.50	6.50	6.50
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00	5.00	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00	5.00	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00	10.00	10.00
Cavedi		no	no	no
Cortili chiusi		no	no	no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%	70%	70%
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	20%	30%	30%

2.6 - "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA - PEEP FUTURO



Trattasi di zone destinate a complessi insediativi riservati all'edilizia economico popolare ove l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione dello strumento attuativo, (P.E.E.P.).

Nella redazione di tale strumento attuativo si deve porre particolare cura al rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Gli edifici devono adattarsi all'andamento del terreno, limitando al minimo scavi o sbancamenti ed essere ubicati in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

La tipologia ammessa è quella di edifici isolati, unifamiliari, bifamiliari, a schiera, in linea, a cortina, a corte.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/6/1985 N. 61.

Per le aree individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA - PEEP FUTURO con le sigle "C2 - 1/2", "C2 - 1/3", vale quanto disposto nella seguente tabella n. 5.

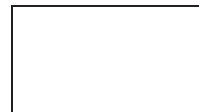
TABELLA N. 5

ZONA "C2"		
Espansione Edilizia PEEP futuro		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	1.5
Superficie minima del lotto	$S = mq$	800
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	30%
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	2
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6.50
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	70%
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%

TITOLO 3 ZONE PRODUTTIVE

3.1 - ZONA "D2"

ARTIGIANALE DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE



Trattasi di una zona destinata all'insediamento di attività artigianale, deposito magazzini. Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti a quella artigianale. L'intervento è subordinato all'approvazione di P.d.L. ai sensi della presente normativa.

E' ammesso l'insediamento solo per l'attività iscritta alla C.C.I.A.A. da dimostrarsi con apposito certificato.

Devono essere previste idonee schermature arboree atte a creare barriere visuali ed acustiche.

Nella fase della progettazione deve essere posto particolare riguardo al rispetto del contesto circostante limitando il più possibile eventuali sbarramenti di terreno e riducendo comunque il più possibile l'impatto ambientale.

E' ammessa una sola costruzione da destinare ad uso alloggio per il proprietario o per il custode di superficie utile minima di 80 mq, sino ad un volume massimo di mc 500 per unità produttiva che abbia dimensione minima di mq 150, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività.

Sia per i corpi di fabbrica destinati all'attività, che per le residenze o uffici non può essere superata l'altezza massima di ml 6,50 con possibilità per la prima di essere parzialmente interrata, fatte salve le norme igieniche.

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 61/85.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. Zona "D2 - ARTIGIANALE DI PRODUZIONE DI ESPANSIONE" contraddistinte con la sigla:

"D2 - 2/1" vale quanto disposto nella seguente tabella n. 6.

TABELLA N. 6

ZONA "D2"		
Artigianale di produzione di espansione		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	--
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	50%
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	--
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6.5
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

3.2 - ZONA "D1" - ARTIGIANALE DI SERVIZIO - ATTIVITA' COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO



Trattasi di limitate aree da destinare alle attività artigianali e commerciali per lo più di servizio al turismo (falegnamerie, imprese edili, officine, ecc.). Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti all'attività artigianale dell'azienda, la cui superficie deve essere comunque prevalente.

E' ammesso l'intervento diretto a condizione che si dimostri l'iscrizione alla C.C.I.A.A. **con la qualifica di artigiano o commerciante** e che esistano le principali opere di urbanizzazione, qualora tali opere risultassero mancanti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle stesse.

Vengono riconfermati gli interventi previsti con la specifica variante di settore redatta ai sensi della L.R. 11/87 solo per le strutture individuate nelle tavole della Variante Generale al P.R.G. Per quelle non individuate valgono le norme delle zone nella quale esse risultano incluse.

E' ammessa una sola costruzione da destinare ad uso alloggio per il proprietario o per il custode di superficie utile minima di 80 mq, sino ad un volume massimo di mc 500 per unità produttiva che abbia dimensione minima di mq 150, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività.

Le abitazioni o gli uffici devono formare un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva che potrà essere parzialmente interrata, fatte salve le norme igieniche, non superando mai l'altezza massima di ml 6,50.

La superficie coperta fuori terra non potrà in alcun caso superare mai le dimensioni di mq 350.

Prima del rilascio della relativa concessione la ditta concessionaria dovrà produrre vincolo di destinazione decennale registrato e trascritto con riferimento all'attività artigianale e/o commerciale

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. "Zone D1" - ARTIGIANALE DI SERVIZIO - ATTIVITA' COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO" individuate con le sigle:

D1 1/1 - 1/2 - 1/3 - 1/4 - 2/1 - 3/1 - 3/2 - 3/3 - 3/4 - 6/1 - 7/1 - 12/1 - 12/2 - 12/3 - 12/4 - 12/5 - 12/6 - 12/7 - 12/8.

vale quanto disposto nella tabella n. 7.

TABELLA N. 7

ZONA "D1" Artigianale di servizio Attività Commerciale di Completamento		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	--
Superficie minima del lotto	$S = mq$	800 mq--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	50% con limite massimo di mq 350
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	--
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6.5
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

*Dott. Arch. Libero Cecchini
Via IV Novembre 14/a –Verona-*

*Dott. Arch. Flavio Gugole
Via Trieste 12 Villafranca (VR)*

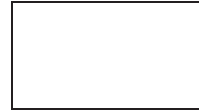
3.2 - ZONA "D2" - SPECIALE



Paragrafo stralciato interamente da C.T.R.

3.3 - ZONA "D3"

ZONA AGRO-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO



La zona agro-industriale è riservata ad insediamenti di attività produttive strettamente connesse all'agricoltura e non collegate con nesso funzionale ad uno specifico fondo rustico e necessarie all'immagazzinaggio, lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e loro derivati.

Sono pertanto ammesse tutte le attività previste dalla lettera f) dell'art. 1 L.R. 05/03/85 n. 24.

Sono ammesse attività commerciali a condizione che risultino conseguenti alle attività produttive, che devono essere comunque prevalenti sia per superficie utilizzata che per addetti.

L'utilizzazione dell'area a fini edificatori dovrà prevedere una superficie pari al 10% dell'area di intervento da destinare a verde e parcheggi.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare ad un all'alloggio per il proprietario o il custode di superficie utile minima di mq 80 sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva che abbia dimensione minima di mq 150 da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività.

L'intervento è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero di cui agli artt. n. 5-6-7-8-9 delle presenti N.d.A..

Le aree individuate nella Variante al P.R.G. come zona "D3 - ZONA AGRO-INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO" e contraddistinte con le sigle: D3 1/1, vale quanto disposto nella seguente tabella n. 8.

TABELLA N. 8

ZONA "D3"		
Zona agro-industriale di completamento		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	--
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	35%
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	--
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6.5
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	10.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	6.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

3.4 - ZONA "D4"

VILLAGGI-ALBERGO DI ESPANSIONE



Trattasi di aree da destinare alla ricettività come definite al punto 3 art. 3 della L.R. 03-05-1988 n. 24 e successive: "...3. Sono Villaggi-Albergo le strutture ricettive, caratterizzate dalla centralizzazione dei servizi in funzione di più stabili, le quali fanno parte di uno stesso complesso e sono inserite in un'area attrezzata per il soggiorno e lo svago della clientela...".

In tali zone è ammessa la costruzione di piccoli edifici di mq 80 di superficie utile massima disposti su un piano se destinati all'alloggio oppure di superficie maggiore e su due piani se destinati ai servizi centralizzati, nel rispetto della vegetazione esistente.

Tutti gli interventi sono regolamentati dalle leggi vigenti in materia per quanto riguarda la classificazione, la gestione ecc. ai sensi della citata L.R. 03-05-1988 n. 24 e successive modificazioni.

Gli standard urbanistici e altre normative particolari da adottare sono quelli dell'art. 16 e del punto 3.7 "ZONE TURISTICHE ALBERGHIERE" delle presenti N.d.A.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo. ed alla stipula della relativa convenzione di cui alle presenti N.d.A.

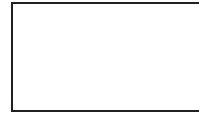
Le zone individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. come zona " D4 - VILLAGGI-ALBERGO DI ESPANSIONE" e contraddistinte con le sigle: D4-6/1 - 6/2 - 12/1 vale quanto disposto nelle tab. n. 9.

TABELLA N. 9

ZONA "D4"		
Villaggi - Albergo di espansione		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0.3
Superficie minima del lotto	$S = mq$	INTERA ZONA
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	1 per gli alloggi 2 per i servizi centralizzati
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	per gli alloggi 6.5 per i servizi centralizzati
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	10.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	10.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	20.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

3.5 - ZONA "D5"

COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO ESISTENTI



Trattasi di aree attualmente destinate a complessi ricettivi all'aperto (campeggi), che devono attenersi alla L.R. 3/7/84 n. 31 e successive modifiche.

Si confermano inoltre le prescrizioni della Variante settoriale specifica approvata dalla Regione con D.G.R. n. 1762 del 08-04-1986.

Deve essere posto particolare riguardo alla manutenzione del verde esistente, in particolare all'olivo, al mantenimento delle architettura del paesaggio quali murature a secco, antichi percorsi, ecc., che non potranno essere interessati in alcun modo dall'attività del campeggio.

Altrettanta cura ed attenzione deve essere posta nella schermatura delle piazzole, nell'uso di idonei elementi di arredo, nei materiali e tinteggiature, nella sistemazione degli spazi collettivi e quelli destinati alla sosta degli autoveicoli.

E' ammessa la realizzazione di bungalow pari al 10% delle aree destinate alle piazzole di sosta per tende o camper. In tal caso deve essere predisposta adeguata rete per l'adduzione idrica e lo smaltimento delle acque reflue.

Inoltre è ammessa la realizzazione di un alloggio per il proprietario o il custode di superficie utile minima di mq 80 sino ad un volume massimo di mc 400 per ogni unità ricettiva.

Commi 7 - 8 stralciati da C.T.R.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come zona "D5 - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO ESISTENTI" e contraddistinti con le sigle:

D5 1/1 - 1/2 - 2/1 - 2/2 - 3/1 - 3/2 - 4/1 - 6/1 - 6/2 - 11/1

vale quanto disposto nella seguente tabella n. 10.

TABELLA N. 10

ZONA "D5"		
Complessi ricettivi all'aperto esistenti		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0.1 (art. 2 L.R. 31/84)
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	1 per gli alloggi 2 per i servizi centralizzati
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	per gli alloggi 6.5 per i servizi centralizzati
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	10.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	70%
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	30%

3.6 - ZONA "D6"

COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO DI COMPLETAMENTO



Trattasi di aree libere limitrofe a quelle destinate a complessi ricettivi all'aperto esistenti destinate a costituirne il completamento che devono attenersi alla L.R. 3/7/84 n. 31 e successive modifiche nonché alle prescrizioni della Variante settoriale specifica approvata dalla Regione con D.G.R. n. 1762 del 08/04/01986.

Nell'attuazione del completamento di cui sopra deve essere posto particolare riguardo al mantenimento del verde esistente ed in particolare dell'olivo ed altre essenze endemiche, al mantenimento dell'architettura del paesaggio quali murature a secco, antichi percorsi, ecc. , i quali non potranno essere interessati in alcun modo dall'attività del campeggio.

Altrettanta cura ed attenzione deve essere posta nella schermatura delle piazzole, nell'uso di idonei elementi di arredo, nei materiali e tinteggiature, nella sistemazione degli spazi collettivi e quelli destinati alla sosta degli autoveicoli.

E' ammessa la realizzazione di bungalow pari al 10% delle aree destinate alle piazzole di sosta per tende o camper. In tal caso deve essere predisposta adeguata rete per l'adduzione idrica e lo smaltimento delle acque reflue.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come Zona "D6 - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO DI COMPLETAMENTO" e contraddistinte dalle sigle:

D6 1/1 - 3/1 - 3/2 - 6/1 - 6/2 - 6/3 - 6/4 - 11/1

vale quanto disposto nella seguente tabella n. 11.

TABELLA N. 11

ZONA "D6"		
Complessi ricettivi all'aperto di completamento		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0.1 (art. 2 L.R. 31/84)
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	1 per gli alloggi 2 per i servizi centralizzati
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	3.5 per gli alloggi 6.5 per i servizi centralizzati
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	10.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	

3.7 - ZONE TURISTICO ALBERGHIERE

Sono comprese nel presente capitolo e pertanto soggette alle norme in esso contenute, le zone territoriali omogenee:

D7 - Z.T.O. - Turistico alberghiera di completamento

D8 - Z.T.O. - Turistico alberghiera di espansione.

Per tutte vale quanto disposto dalla L. 3-5-1988 n. 24 e successive modificazioni e quanto prescritto dalla Variante settoriale specifica approvata dalla Regione con D.G.R. n. 3848 del 4/7/89.

I) Norme di carattere generale

Le norme che seguono, inerenti standard urbanistici e rapporti di dimensionamento interni delle strutture alberghiere, hanno validità generale salvo quanto successivamente ed esplicitamente indicato di seguito per le singole attrezzature alberghiere.

a) Standard urbanistici:

Si devono prevedere, per i volumi in ampliamento e per quelli esistenti, le seguenti superfici minime di aree a verde e a parcheggio:

- 0.8 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento ad uso alberghiero (comprendendo in tale superficie lorda anche eventuali vani di pertinenza dell'albergo ubicati a piano interrato o seminterrato ed escludendo le sole superfici destinate ad autorimessa e parcheggio per la clientela).

- di tale superficie minima dovrà essere destinata a parcheggio una superficie almeno pari al valore maggiore tra:

A) 0,4 mq/mq di superficie lorda di pavimento

B) 9 mq per posto letto.

Per le zone di espansione i valori di 0,8 mq/mq e 0,4 mq/mq di s.l.p. indicati nei commi precedenti, sono elevati rispettivamente a 1,0 mq/mq e 0,5 mq/mq di s.l.p..

In aggiunta a tali valori vanno comunque previsti 1 mq di aree a parcheggio ogni 10 mc dell'immobile, considerando in questo caso il solo volume alberghiero, depurando cioè il volume insistente sul lotto dal volume a diversa destinazione d'uso (residenze private, negozi, ecc.).

Tali superfici minime dovranno preferibilmente essere ricavate all'interno del lotto, sia all'aperto sia in autorimesse interrate, e nel realizzare ciò dovrà essere posta la

massima cura al rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

E' tuttavia ammesso reperire tali superfici in aree esterne al lotto di pertinenza, sia su proprietà privata sia su proprietà pubblica (in tal caso previa apposita convenzione). E' fatto obbligo prioritariamente, utilizzare, se di proprietà, le aree all'uopo destinate individuate nelle tavole della variante al P.R.G. con la sigla "A.P.A. - AREE PRIVATE ATTREZZATE PER ZONE ALBERGHIERE".

I posti macchina potranno essere ricavati sia a piano campagna, sia all'interno di parcheggi a silos interrati o in elevazione, secondo le norme della zona interessata.

Tali aree dovranno comunque essere individuate nel raggio massimo di 500 metri.

Per gli alberghi dotati di sala-ristorante per servizi esterni, in aggiunta alla quantità precedentemente richiesta, dovranno essere garantite ulteriori aree a parcheggio nella misura di 2 mq/ogni mq di superficie utile destinata a sala da pranzo (per gli alberghi con zone pranzo di superficie fino a 150 mq). Per gli alberghi con sala ristorante per servizi esterni di oltre 150 mq, detta ulteriore area dovrà essere prevista pari a mq 300+1 mq di parcheggio/mq. di superficie utile della zona ristorante eccedente i 150 mq.

Tali superfici dovranno essere ubicate all'interno del lotto di pertinenza dell'albergo o in lotti adiacenti, e comunque entro il raggio massimo di 100 m.

N.B.: per aree a verde si intendono, oltre al verde effettivo, anche aree a verde attrezzato sportivo e non, oltreché le superfici esterne anche pavimentate purché a effettiva disposizione e accessibili dalla clientela dell'esercizio; non sono quindi da computare aree di uso esclusivo dei gestori e dei proprietari e aree di "risultato" di fatto non utilizzabili dagli ospiti.

b) Norme edilizie - rapporti di dimensionamento interni

Tali norme vanno applicate, oltre che nell'ipotesi di aumento del numero di stanze, anche in caso di ristrutturazione senza aumento di stanze, così come intesa al punto d) dell'art. 31 della L.R. 457/78 e nel caso di demolizione e ricostruzione con il medesimo volume, quando ciò sia permesso dalle norme di zona.

- Superficie utile minima delle camere:
 - mq 14 per camere doppie
 - mq 8 per camere singole
- Tutte le camere dovranno avere un bagno privato, dotato come minimo di lavabo, bidet, vaso e doccia.
- Devono essere previsti spazi comuni a disposizione degli ospiti (destinati a hall,

bar, soggiorno-lettura, sala TV, sala pranzo, sala giochi, sauna, piscina coperta, ecc.) in ragione di almeno 4 mq/posto letto.

La sala ristorante ed eventuali taverne, piano bar, ecc. aperti anche a clienti esterni all'albergo, concorrono a tale dotazione minima nella misura del 50% della superficie effettiva. Sono fatte salve le preesistenze.

Il valore di 4 mq per posto letto può essere diminuito fino a 2,5 mq/pl quando non sia prevista la sala da pranzo ed il servizio ristorante.

Tutti gli interventi devono prevedere la dotazione di servizio igienico per ogni camera.

II) Disposizioni varie

E' sempre possibile un aumento della volumetria, fino ad un massimo del 5% del volume esistente, espressamente finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche con particolare riferimento alla costruzione di nuovi collegamenti verticali meccanizzati accessibili ai portatori di handicap secondo quanto previsto dalle leggi nazionali vigenti o all'adeguamento igienico.

Tale aumento di volume deve comunque armonizzarsi con l'edificio esistente e con il contesto ambientale. In particolare, per gli alberghi localizzati lungo il lago l'ampliamento non deve interessare il fronte verso il lago stesso, mentre per gli alberghi in zona panoramica collinare l'ampliamento deve possibilmente essere realizzato verso monte o lateralmente il fronte originario.

E' sempre ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi ad uso alberghiero una abitazione per il proprietario, gestore o custode fino ad un massimo di 400 mc.

Al fine di garantire un'adeguata integrazione con l'ambiente circostante, gli edifici dovranno essere di forma semplice e materiali tradizionali, secondo gli edifici storici locali.

Ad ogni due posti letto dovrà corrispondere almeno un albero ad alto fusto autoctono nel lotto di pertinenza.

Elenco degli alberghi individuati al di fuori del centro storico

VILLA TORRE
PICCOLO HOTEL
DORE'
VILLA BEATRICE
NETTUNO
BELFIORE
DU LAC
VELA D'ORO

SANTA MARIA
LA FASSA
SILVANELLA
BOLOGNESE
TAKI
AL SOLE
CASTELLI
PANORAMICA (DEPENDANCE)
ELENA
ISABELLA
AL PESCATORE
DA PIPPO
DA TINO
CASA MARIA
SORRISO
SMERALDO
NETTUNO (DEPENDANCE)
MORENA
GALONI F.
ROSEMARY
VILLA JOSEPHINE
BONETTI SILVANA
CASA VERONESI
MERANO
SILVANELLA (DEPENDANCE)
RELLY HOTEL
CASA ESTE
CARLO
DRAGO CENTER
FIRENZE
EDEN
NIKE
ORIONE
RABAY
CARIBE
PENSIONE PACE (DEPENDANCE)
CASA GAGLIARDI
MONTE BALDO
EDELWEISS
TRATTORIA DA TANO
LE FASSE

3.8 - ZONA "D7"

TURISTICO ALBERGHIERA DI COMPLETAMENTO



Trattasi di zone nelle quali sono presenti attività di tipo ricettivo-alberghiero individuate e numerate nelle tavole di variante al P.R.G..

Tali zone sono state così classificate a seconda della loro ubicazione data la peculiarità del sito:

- a)- Strutture ricettive poste tra la s.s.249 ed il Lago;
- b)- Strutture ricettive poste a monte della s.s.249 e comprese entro una fascia di 100 ml;
- c)- Strutture ricettive poste al di fuori della fascia di 100 ml dalla s.s.249.

a) Strutture ricettive poste tra la s.s.249 ed il Lago.

Sono le strutture individuate nelle Z.T.O. "D7" della Variante Generale al P.R.G. con le sigle:

D7 1/2 VILLA TORRE - PICCOLO HOTEL
D7 1/3 DORE'
D7 1/4 VILLA BEATRICE
D7 3/3 NETTUNO
D7 3/7 BELFIORE
D7 3/8 DU LAC
D7 3/9 VELA D'ORO
D7 4/1 SANTA MARIA
D7 4/6 LA FASSA
D7 6/2 SILVANELLA
D7 6/3 BOLOGNESE
D7 7/2 TAKI

In tali zone, fatte salve le norme di carattere generale e le disposizioni varie di cui al punto 3.7 delle presente N.d.A., sono ammessi interventi diretti solo se prevedono il riutilizzo a fini ricettivi di eventuali edifici ora destinati alle residenze degli addetti o di quelli già funzionali quali accessori, oppure interventi che prevedono la realizzazione, se non già esistente, della abitazione del custode per un volume massimo di mc.250, previo progetto di adeguamento ambientale che determini il corretto rapporto con le gerarchie storico-naturalistiche esistenti.

Sono ammessi inoltre interventi radicali di ristrutturazione e redistribuzione dei volumi esistenti solo previo Piano di Recupero di cui all'art. n. 5-6-7-8-9 delle

presenti N.d.A. il cui ambito a zona di degrado è definito con provvedimento esecutivo del Consiglio Comunale.

Per l'albergo VILLA TORRE individuato con la sigla D7 1/2 sono ammessi solo gli interventi previsti dalla L. 457/1978 art. 31 lettere a-b-c.

Per le strutture individuate nella presente fascia non sono ammesse alterazioni alla destinazione ricettivo-alberghiera in altre diversa da questa e vale quanto disposto nella tabella n. 12 lettera a).

b) Strutture ricettive poste a monte della S.S. 249 e comprese entro una fascia di 100 ml

Trattasi di strutture discretamente dimensionate per lo più di modeste dimensioni (una o due stelle) con buone possibilità di riqualificazione ricettiva e degli standard urbanistici.

In tali zone, fatte salve le norme di carattere generale e le disposizioni varie di cui al punto 3.7 delle presenti N. d. A. sono ammessi interventi edilizi diretti fino al raggiungimento degli indici stereometrici riportati nella tabella allegata.

Tutti gli interventi devono uniformarsi alla preesistenza che nei casi specifici sono soggetti alla riqualificazione attraverso un progetto di adeguamento ambientale.

Per le strutture ricettive individuate nelle Zone "D7" della Variante Generale al P.R.G. con le sigle:

D7 6/5 AL SOLE
D7 7/1 CASTELLI
D7 12/3 PENSIONE PANORAMICA (Dependance)

vale quanto disposto nella tabella n. 12 lettera b);

D7 2/1 ELENA
D7 2/2 ISABELLA, AL PESCATORE, DA PIPPO, DA TINO
D7 3/1 CASA MARIA
D7 3/4 SMERALDO, SORRISO
D7 3/5 NETTUNO (DEPENDANCE)
D7 4/2 MORENA, GAIONI F.
D7 4/4 ROSEMARY
D7 4/5 VILLA JOSEPHINE
D7 6/1 BONETTI SILVANA
D7 7/4 CASA VERONESI
D7 7/5 MERANO
D7 7/5 SILVANELLA (DEPENDANCE)
D7 1/1 RELLY HOTEL

D7 2/3 CASA ESTE
D7 2/4 CARLO, DRAGO CENTER
D7 3/2 FIRENZE
D7 3/6 EDEN
D7 4/3 NIKE
D7 6/4 ORIONE, RABAY
D7 7/3 CARIBE
D7 1/5 PENSIONE PACE (DEPENDANCE)
D7 2/5 CASA GAGLIARDI

vale quanto disposto nella tabella n.12 lettera c).

Per le strutture poste entro questo ambito, **anche nel caso in cui le stesse ottengono lo svincolo della destinazione alberghiera ai sensi delle disposizioni di legge vigenti**, è ammesso il cambio d'uso con destinazione diversa da quella ricettiva **potrà avvenire soltanto** alle seguenti condizioni attestate dal Consiglio Comunale:

- che il volume esistente sommato a quello consentito dagli indici di zona o dall'eventuale deroga concedibile ai sensi dell'art. 31 delle presenti N.d.A., non permetta di raggiungere il numero minimo di n.30 posti letto;
- che se la nuova destinazione è quella residenziale, le nuove unità abitative abbiano tutte superficie utile minima di mq 55 ad eccezione di una che deve avere superficie utile minima di mq 80;
- che se il contesto è quello urbano, il piano terra abbia destinazione commerciale o direzionale;
- che le nuove unità siano dotate di aree a parcheggio ai sensi della L.122/89 e successive.

c) Strutture ricettive poste al di fuori della fascia di 100 ml dalla S.S. 249

Trattasi di strutture dislocate in zone periferiche che dispongono di spazi adeguati per la qualificazione ricettiva e dotazione degli standard urbanistici.

In tali zone, fatte salve le norme di carattere generale e le disposizioni varie di cui al punto 3.7 delle presenti N.d.A. sono ammessi interventi edilizi diretti fino al raggiungimento degli indici stereometrici riportati nella tabella allegata.

Per le strutture ricettive individuate nelle Zone D7 della Variante Generale al P.R.G. con le sigle:

D7 10/1 MONTE BALDO
D7 11/1 ELEDWEISS
D7 12/1 TRATTORIA DA TANO

D7 12/2 LE FASSE

vale quanto disposto nella tabella n. 12 lettera b).

Per le strutture poste entro questo ambito è ammesso il cambio d'uso con destinazione diversa da quella ricettiva alle seguenti condizioni attestate dal Consiglio Comunale:

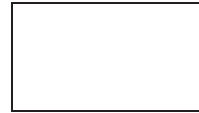
- che il volume esistente sommato a quello consentito dagli indici di zona o dall'eventuale deroga concedibile ai sensi dell'art.31 delle presenti N.d.A., non permetta di raggiungere il numero minimo di n. 30 posti letto;
- che se la nuova destinazione è quella residenziale, le nuove unità abitative abbiano tutte superficie utile di mq 55 ad eccezione di una che deve avere superficie utile minima di mq 80;
- che se il contesto è quello urbano il piano terra abbia destinazione commerciale o direzionale;
- che le nuove unità siano dotate di aree a parcheggio ai sensi della L.122/89 e successive.

TABELLA N. 12

ZONA "D7"		a	b	c
Turistico-alberghiera di completamento				
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	--	1.5	2.00
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--		
Area coperta massima	$A = mq$	--		
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--		
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	minore o uguale all'attuale		
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	minore o uguale all'attuale		
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00		
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00		
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00		
Cavedi		no		
Cortili chiusi		no		
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	60%		
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%		

3.9 - ZONA "D8"

TURISTICA ALBERGHIERA DI ESPANSIONE



Trattasi di due distinte aree localizzate in località Salto, a ridosso della S.S. 249 ed a Prada a ridosso della S.P. n. 9.

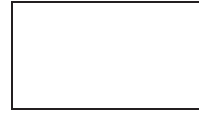
La prima individuata come Z.T.O. D8-7/1, costituente l'espansione della struttura ricettiva dell'albergo TAKI, posto tra la Strada Statale ed il Lago, è già soggetta a processo di edificazione per cui si confermano i dati stereometrici di concessione edilizia riportati nella tabella n. 14 lettera a).

Commi 3 - 4 - 5 - 6 - 7 stralciati da C.T.R.

TABELLA N. 13

ZONA "D8"			
Turistico alberghiera di espansione		a	
Volume massimo ammesso	mc	4300	
Superficie minima del lotto	S = mq	INTERA ZONA INDIVIDUATA	
Area coperta massima	A = mq	--	
Massimo rapporto di copertura	M = A/S	--	
Numero massimo dei piani	n [^]	2	
Altezza max dei fabbricati	H = ml	7.5	
Distanza minima dal ciglio stradale	Da = ml	5.00	
Distanza minima da confini	Db = ml	5.00	
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	Dc = ml	10.00	
Cavedi		no	
Cortili chiusi		no	
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	60%	
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	40%	

3.10 - A.P.A. - AREE PRIVATE ATTREZZATE PER ZONE ALBERGHIERE



Trattasi di aree private dislocate a ridosso delle Zone Alberghiere di completamento destinate all'ubicazione degli standards urbanistici delle singole strutture ricettive.

In esse è ammessa la sistemazione a verde e parcheggio, la realizzazione dei percorsi attrezzati, la costruzione di piscine e campi da tennis, campo giochi, solarium.

E' ammessa su tali aree la dislocazione di vani tecnici quali spogliatoi e ripostigli con esclusione di qualsiasi altra destinazione nella misura massima di mc 200 * per

Nella realizzazione delle strutture ** deve essere posto particolare riguardo al verde esistente riducendo all'essenziale la pavimentazione e l'abbattimento delle alberature.

Per le aree individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. come "A.P.A. - AREE PRIVATE ATTREZZATE PER ZONE ALBERGHIERE" , vale quanto disposto nella seguente tabella n. 14.

*** I mc 200 sono soltanto una ripartizione massima della volumetria ammissibile dell'applicazione dell'indice (0.05).**

**** Le strutture di servizio agli alberghi ammesse sono soltanto " all'aperto " e pertanto non sono ammesse coperture di qualsiasi tipo, neanche di tipo provvisorio o temporaneo.**

TABELLA N. 14

A.P.A.		
Aree private attrezzate per zone alberghiere		
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0.05
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	1
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	3.5
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

TITOLO 4 ZONE RURALI

4.1 - ZONA "E" - RURALE



Generalità

Sono le parti di territorio comunale destinate all'agricoltura.

In esse, l'attività edilizia è in generale regolamentata dalle norme della L.R. 24/85 e più specificamente da quanto previsto per le singole sottozone.

In attuazione a quanto disposto dall'art. 11 della predetta L.R. 24/85 le Z.T.O. "E" - RURALE è **stata suddivisa in una sottozona:**

SOTTOZONA "E1"

Punto stralciato da C.T.R.

4.2 - SOTTOZONA "E1"



Trattasi di aree caratterizzate da produzioni agricole tipiche o specializzate quali l'ulivo e da aree boschive di notevole pregio ambientale.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalla L.R. 24/85, art 11 E1 4° comma, con la riduzione al 2% del limite di cui al 1° comma dell'art. 6 della medesima legge.

4.3 - SOTTOZONA "E2"



Intero paragrafo stralciato da C.T.R.

4.4 - NORME DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE SOTTOZONE "E" RURALI

NORME AMBIENTALI.

All'interno della Zone "E" - RURALI devono essere tutelate tutte le emergenze naturalistico-paesaggistiche che hanno determinato l'antropizzazione del paesaggio, quali gli oliveti di antica origine, i boschi, le bordure e macchie campestri, le valli, i corsi d'acqua, la viabilità rurale e tutti gli altri elementi che costituiscono l'architettura del paesaggio così divenuto.

E' fatto divieto alterare anche parzialmente i corsi d'acqua naturale, fatti salvi gli interventi autorizzati dalle specifiche Autorità competenti.

In questa zona è fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza il preventivo parere dell'Autorità Comunale; per ogni albero abbattuto con il consenso del Comune è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora nella stessa zona di analogo albero della stessa essenza o di essenza simile.

Le nuove costruzioni devono sempre essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici. In tutte le zone il limite di abbattimento e sradicamento degli ulivi è fissato nel limite massimo del 10% di quelli esistenti nelle aree di intervento, salvo possibilità di reimpianto nel medesimo luogo.

RESIDENZE NON FUNZIONALI ALLA COLTIVAZIONE DEI FONDI.

Per tutti gli edifici o manufatti edilizi singoli o inclusi in corti, colmelli od altre aggregazioni edilizie rurali ed aventi le caratteristiche di beni culturali tipici di Brenzone, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 31 comma "a", "b", "c" L.

5-8-1978 n°457, purché compatibili con le caratteristiche strutturali esistenti.

Comma 2 stralciato da C.T.R.

Agli edifici individuati nelle tavole 13-1/I, 13-1/II, 13-1/III con numerazione progressiva sono attribuiti specifici gradi di protezione che ammettono tipi di intervento come descritti nei successivi punti 4.5.1- 4.5.2 delle presenti N.d.A.

CARATTERISTICHE EDILIZIE.

Nelle zone agricole ogni nuova edificazione o ristrutturazione deve seguire le forme tradizionali dell'architettura locale. Ogni ampliamento o nuova costruzione deve essere realizzata in aderenza ai corpi di fabbrica esistenti con limitate articolazioni planovolumetriche e altimetriche e comunque sempre nel rispetto dell'art. 10 della L.R. 24/85.

Sono escluse tassativamente costruzioni in lamiera di qualsiasi tipo anche se prefabbricate o rimovibili.

Per le nuove costruzioni destinate a residenze o ricoveri animali con soprastanti depositi vari, l'altezza massima consentita è di ml 7.5. Per tutte le altre costruzioni l'altezza consentita è di ml 6.50.

La pendenza della copertura deve essere costante e compresa tra il 30% ed il 35%.

Il manto deve essere in coppi di laterizio di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame.

Tutte le murature esterne devono essere rivestite in conci di pietra locale sbazzata e posta in opera con malta di calce o rifinite con intonaco di calce a grana grossa trattato a frattazzo civile e tinteggiature a colori tenui delle terre.

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

Tutti i serramenti esterni devono essere in legno, compresi gli scuri a due o quattro ante, le porte e i portoni d'ingresso.

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, con staccionate lignee ovvero con muratura che deve essere comunque in pietra locale sbazzata e posta in opera con malta di calce o intonacata secondo la tradizione locale ed avere altezza massima di ml 1.20.

ATTIVITA' AMMESSE.

Intero paragrafo stralciato da C.T.R.

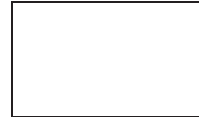
DISPOSIZIONI FINALI

In tutte le Z.T.O. "E" vale quanto disposto nelle presenti norme di attuazione se non in contrasto con la L.R. 24. Per la sottozona "E1" in riferimento alla distanza, vale quanto disposto nella seguente tabella 15.

TABELLA N. 15

Z.T.O. "E1" DISTANZA DA:	Abitazioni	Annessi rustici esclusi gli allevamenti	Allevamenti non intensivi	Allevamenti intensivi	Acqua coltura	Serre
Abitazione altra proprietà	10.00	10.00	30.00	D.G.R. 7949/89	20.00	10.00
Abitazione stessa proprietà	10.00	10.00	20.00	20.00	10.00	10.00
Annessi rustici (esclusi allevamenti)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Allevamenti non intensivi	20.00	10.00	10.00	10.00	50.00	10.00
Allevamenti intensivi	50.00	10.00	25.00	10.00	100.00	10.00
Impianti acqua-coltura	20.00	10.00	50.00	100.00	10.00	10.00
Serre	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
Strade	D.M. n. 1404/68 E SUCCESSIVE NORME					
Confini di proprietà	5.00	50.00	10.00	D.G.R. 7949/89	10.00	5.00
Sorgenti	D.P.R. 236/88	D.P.R. 236/88	D.P.R. 236/88	D.G.R. 7949/89	D.P.R. 236/88	D.P.R. 236/88
Z.T.O. A/B/C/D/F	5.00	5.00	50.00	D.G.R. 7949/89	20.00	5.00
Corti e nuclei di cui all'art. 10 L.R. 24/85	50.00	50.00	50.00	D.G.R. 7949/89	20.00	20.00

4.5.1 - NUCLEI DI CUI ALL'ART. 10 L.R. 24/85



Trattasi di zone o di nuclei di antica origine che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali che nella fattispecie si individuano in località "LE CA".

L'edificato è stato classificato secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede attribuendo a ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopra citati e una destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

I valori stereometrici che accompagnano ogni scheda appartengono a un sistema di tipo urbanistico in cui è ammissibile un margine di errore percentuale, pertanto si dovrà fare riferimento ad un rilievo metrico specifico in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

Sono ammessi interventi diretti per le unità edilizie individuate nelle schede di rilevamento "B" che fanno parte integrante della Variante Generale al P.R.G. in cui è determinato il grado di protezione e la destinazione d'uso.

Gli interventi devono attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione che segue nel presente capitolo e sintetizzati nella relativa tabella.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato a ogni unità edilizia uno dei seguenti gradi di protezione:

GRADO DI PROTEZIONE	1 - RESTAURO FILOLOGICO
	2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
	3 - RESTAURO

GRADO DI PROTEZIONE N 1 - RESTAURO FILOLOGICO

Riguarda edifici e strutture murarie da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante e organico sviluppo dell'originario complesso.

Devono essere eliminati i volumi e gli estremi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.

L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali la chiesa, le mura, i ponti, i portali e altre opere di difesa dell'aggregato, nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché gli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardino; per essi si prevede dunque la conservazione integrale, la ricostruzione ed il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità secondo criteri filologici.

La conservazione degli edifici riguarda anche il mantenimento della patina esterna sia sulle murature a faccia vista in pietra che sugli intonaci, le gronde dei tetti ed i manti di copertura.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso nè la possibilità di installare servizi igienici e servizi di cucina.

GRADO DI PROTEZIONE 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Riguarda edifici e strutture murarie per i quali è prescritta la conservazione unitaria degli elementi che concorrono a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio.

L'intervento deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo;
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; le parti di solai lignei ammalorate e irrecuperabili possono essere sostituite, senza modificazione della quota di imposta originaria, con elementi analoghi aventi gli stessi requisiti di quelli originari;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc.; nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;

- g) conservazione della patina esterna degli edifici sia sulle murature in pietra a faccia vista che su quelle intonacate, conservazione delle gronde dei tetti e dei manti di copertura ancora integri;
- h) è ammessa la ricostruzione filologica di parti di edifici eventualmente crollate o demolite a meno che non si tratti di superfetazioni;
- i) possibilità di aggregare eccezionalmente unità abitative adiacenti troppo piccole nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- l) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purchè ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo altimetrico originario e senza alcuna possibilità di inserimento di lucernari;
- m) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aereati artificialmente, sia servizi cucina con ventilazione forzata sistemati in locali dotati di illuminazione e aereazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati (cartongesso o legno);
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml 2,20; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima deve essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione.
Per i locali situati nei sottotetti l'altezza minima per l'uso abitativo non deve essere inferiore a m 1,60, con una altezza media pari a m 2,10. Nel caso non siano raggiungibili tali parametri deve essere escluso l'uso abitabile di tali locali;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

GRADO DI PROTEZIONE 3 - RESTAURO

Riguarda edifici con caratteri tipologici e strutturali significativi di una realtà generalmente non più attuale, in quanto hanno già subito degli interventi di "restauro" in alcuni casi irreversibili. Per tali edifici, in ciascuna scheda relativa, sono indicati i lavori che possono essere eseguiti per riportare, almeno esteriormente, l'edificio ad una unità ambientale con il resto dell'edificato.

Ne è prescritto il restauro avendo come riferimento l'art. 31 lettera "c" della Legge 5/8/1978 n. 457, che qui si riporta:

"Interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

NUCLEO LE CA'

N°	RIFERIMENTO SCHEDE "A"			RIFERIM. SCHEDE "B"		GRADO DI PROTEZ.
	UNITA' EDILIZIA	SEZIONE CENSUARIA	SEZIONE RILEVAM.	DESTINAZIONE D'USO		
				ORIGINARIA	ATTUALE	
1	891	12	5	resid. rurale depositi	residenza depositi	2
2	893	12	5	resid. rurale stalla	resid. saltuaria deposito	2
3	909	12	5	residenza deposito	residenza deposito	3
4	910	12	5	residenza rurale	residenza saltuaria	3
5	912	12	5	chiesa	chiesa	1
6	913	12	5	resid. rurale deposito	resid. saltuaria deposito	3

4.5.2. - FABBRICATI DI CUI ALL' ART. 28 L.R. 61/85

Trattasi di insediamenti rurali o loro parti, singoli edifici o manufatti aventi caratteristiche ambientali ed architettoniche con le rispettive aree di pertinenza o che con le stesse presentano elementi di contrasto, che non sono più funzionali all'attività agricola dei fondi e che sono stati oggetto di specifica richiesta di intervento.

Essi sono stati classificati secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, a mezzo di schede attribuendo ad ogni singolo edificio un grado di protezione e una destinazione d'uso compatibile con la tipologia dell'edificio stesso.

I valori stereometrici che accompagnano ogni scheda appartengono a un sistema di tipo urbanistico in cui è ammissibile un margine di errore percentuale, pertanto si dovrà fare riferimento ad un rilievo metrico specifico in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.

Sono ammessi interventi diretti per le unità edilizie individuate nelle schede di rilevamento " B " che fanno parte integrante della Variante Generale al P.R.G. in cui è determinato il grado di protezione e la destinazione d'uso.

Gli interventi devono attenersi alla normativa specifica predisposta per i singoli gradi di protezione che segue nel presente capitolo e sintetizzati nella relativa tabella.

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad ogni unità edilizia uno dei seguenti gradi di protezione:

GRADO DI PROTEZIONE	2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO
	3 - RESTAURO
	4 - RISTRUTTURAZIONE

GRADO DI PROTEZIONE N. 2 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si veda quanto previsto al punto 4.5.1 del presente titolo.

GRADO DI PROTEZIONE N 3 RESTAURO

Si veda quanto previsto al punto 4.5.1 del presente titolo.

GRADO DI PROTEZIONE N.4 RISTRUTTURAZIONE

Riguarda edifici con caratteri tipologici e strutturali parzialmente significativi di una realtà generalmente non più attuale, in quanto in alcuni casi hanno già subito degli interventi di "ristrutturazione". Per tali edifici, in ciascuna scheda relativa, sono stati indicati i lavori che possono essere eseguiti per riportare, almeno esteriormente, l'edificio ad una unità ambientale con il contesto.

Ne è prescritta la ristrutturazione con in alcuni casi l'ampliamento avendo come riferimento l'art. 31 lettera "d" della Legge 5/8/1978 n. 457.

RIFERIMENTO SCHEDE "A" | RIFERIM. SCHEDE "B"

N°	UNITA' EDILIZI A	SEZION E CENS.	SEZION E RILEV.	DESTINAZIONE D'USO		GRADO DI PROTEZ.
				ORIGINARIA	ATTUALE	
1	513	6	3	fienile, stalla	deposito	3
2	927	12	5	fienile, stalla	deposito	3
3	1081	5		fienile rustico	deposito	3
4	960	12	5	res.rur.,dep.	res. tur , dep.	3
5	1082	3	1	annesso rust.	deposito	4
6	1083	12	3	resid. rurale	rudere	3
7	45	2	1	fienile	deposito	3
8	600	7	3	annesso rust.	deposito	3
9	1084	1	2	magazzino	magazzino	annullata
10	297	12	2	deposito	deposito	annullata
11	436	5	2	fienile, stalla	deposito	3
12	741	12	4	res.rur., stalla	deposito	4
13	495	6	3	fienile, dep.	deposito	3
14	725	12	4	res. rur., stalla	res. tur.,dep.	4
15	944	12	5	resid. rurale	deposito	2
16	947	12	5	resid. rurale	deposito	3
17	937	12	5	resid. rurale	deposito	2
18	943	12	5	resid. rurale	deposito	3
19	785	12	4	resid. rurale	deposito	2
20	680	9	4	annesso rust.	deposito	3
21	793/2	12	5	annesso rust.	deposito	3
22	1085	3		deposito	deposito	annullata

TITOLO 5

Z.T.O. “ F” ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

5.1 - AREE PER L'ISTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA



Sono aree destinate alla realizzazione o ampliamento di edifici per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole dell'obbligo, scuole superiori o specializzate.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia purché organicamente inserite nell'edificio per un volume massimo di 500 mc.

Sugli edifici pubblici destinati a scuole elementari in località Scalette ed a Castelletto nonché sugli edifici privati denominati Villa Maltini, Villa Angeleri, Campanile ex Chiesa sono ammessi interventi ai sensi della L. 457/1978 art. 31 lettere a-b-c e comunque non in contrasto con quanto stabilito ai sensi degli artt. 1-4 della L. 1089/39.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come Zona "F" - AREE PER L'ISTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA, vale quanto disposto nella tabella n. 16

TABELLA N.16

ZONA "F"		
Aree per l'istruzione pubblica e privata		
Indice di edificabilità massima fondiaria delle strutture	$I = V/S$	2.00
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	--
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

5.2 - AREE PER ATTIVITA' COLLETTIVE DI CARATTERE PRIVATO



Sono aree destinate alle attrezzature a servizio della collettività a carattere privato quali collegi, convitti, seminari, conventi, case di riposo, ecc.

E' ammesso l'intervento diretto a condizione che esistano le principali opere di urbanizzazione e che tutte le nuove strutture siano dotate degli standards urbanistici di legge.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia purchè organicamente inserite nell'edificio per un volume massimo di 400 mc.

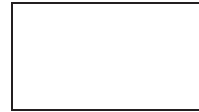
La tipologia architettonica ammessa è quella gerarchizzata agli edifici soggetti a vincolo monumentale ai sensi degli artt. 1-4 L. 1089/39.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come Zone "F" - AREE PER ATTIVITA' COLLETTIVE DI CARATTERE PRIVATO, vale quanto disposto nella tabella n. 17

TABELLA N. 17

ZONA "F"		
Aree per attività collettive di carattere privato		
Indice di edificabilità massima fondiaria delle strutture	$I = V/S$	2.00
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	--
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	10.00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

5.3 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE



Sono aree destinate alla realizzazione o ampliamento di edifici di interesse comune: chiese, musei, biblioteche, sale riunioni, cinema, case per anziani, municipi, circoli nautici, ecc., e per le attrezzature di interscambio quali le aree portuali di alaggio e deposito barche, la cui specifica ubicazione è evidenziata nelle tavole della Variante Generale al P.R.G.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia purchè organicamente inserite nell'edificio per un volume massimo di mc 400.

Per la fascia a lago posta ad ovest della S.S. n. 249 è esclusa qualsiasi costruzione così destinata che superi il livello della medesima strada.

Sull'isola di Trimellone fatti salvi vincoli e/o autorizzazioni militari è ammesso il riuso delle strutture esistenti per la creazione di un centro naturalistico per lo studio della flora-fauna del Garda, oppure parco pubblico con strutture sportive legate all'attività velica.

E' ammessa in località Acquafresca, nel sottosuolo degli esistenti parcheggio pubblico e campi da tennis ed aree limitrofe, la realizzazione di una struttura destinata a depositi, uffici, circolo sportivo, rimessaggio barche a condizione che sia mantenuta la destinazione sull'attuale superficie.

Tutte le strutture di interesse comune devono essere dotate di superficie a parcheggio ad uso pubblico nell'entità stabilita dalle norme in vigore.

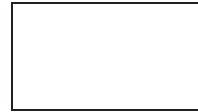
E' fatta salva la possibilità da parte dei privati di realizzare tali attrezzature e destinarle all'uso pubblico, previa convenzione da stipularsi con il Comune, registrata e trascritta.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come Zona "F" - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, vale quanto disposto nella seguente tabella n.18

TABELLA N. 18

ZONA "F"		
Aree per attrezzature di interesse comune		
Indice di edificabilità massima fondiaria delle strutture	$I = V/S$	2.00
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	25%
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	2
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	7.50
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	50%
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	50%

5.4.1. - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO, SPORT



Sono aree destinate alla realizzazione o ampliamento di impianti quali: aree gioco bambini, giardino pubblico di quartiere, impianti sportivi di base, impianti sportivi agonistici, parchi urbani, ecc.

Sono ammesse le costruzioni funzionali allo svolgersi di attività sportive.

Per ogni area di dimensioni superiori a mq 3000 ed a seguito o contestualmente agli interventi per la costruzione di impianti sportivi od il recupero, la trasformazione e la manutenzione del parco-giardino pubblico, è ammessa la costruzione di una sola abitazione per il custode di volume massimo di mc 400.

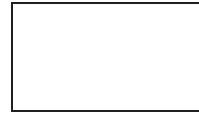
Nella realizzazione delle opere il 20% delle superfici scoperte deve essere destinato a parcheggio.

E' ammessa in località Acquafresca, nel sottosuolo degli esistenti parcheggi pubblici e campi da tennis ed aree limitrofe, la realizzazione di una struttura destinata a depositi, uffici, circolo sportivo, rimessaggio barche a condizione che sia mantenuta la destinazione sull'attuale superficie.

E' fatta salva la possibilità dell'intervento diretto da parte dei privati a condizione che sia stipulata specifica convenzione con il Comune da registrare e trascrivere che preveda l'uso pubblico, la gestione e manutenzione efficiente delle infrastrutture per la durata minima di anni 15 con costi a totale carico degli stessi.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come Zone "F" - AREE ATTREZZATE A PARCO, GIOCO, SPORT, vale quanto disposto nella seguente tabella n. 19.

5.4.2. - AREE ATTREZZATE PRIVATE PER SPORT E CENTRI SALUTE



Sono aree private destinate alla realizzazione di impianti funzionali ad attività per il tempo libero ed al mantenimento fisico più propriamente legate al turismo.

In esse sono ammesse strutture destinate a palestre, centri salute, beauty center, centri di ristoro, impianti per lo sport di mantenimento quali piscine, saune ecc.

E' ammesso l'intervento diretto qualora esistano le principali opere di urbanizzazione. Se tali opere risultassero mancanti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle stesse.

A seguito o contestualmente agli interventi per la costruzione degli impianti di cui sopra è ammessa la costruzione di una sola abitazione per il custode di volume massimo di 400 mc.

Nella realizzazione delle opere il 20% delle superfici scoperte deve essere destinato a parcheggio.

In sede di rilascio della concessione edilizia deve essere stipulata convenzione con il Comune che stabilisca il vincolo ventennale d'uso, la superficie coperta ed il volume da realizzare.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come Zone "F" - AREE ATTREZZATE PRIVATE PER SPORT E CENTRI SALUTE vale quanto disposto nella seguente tabella n°19.

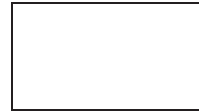
TABELLA N. 19

ZONA "F" 5.4.1. Aree attrezzate a parco, gioco e sport 5.4.2. Aree attrezzate private per sport e centri salute		
Indice di edificabilità massima fondiaria delle strutture	$I = V/S$	0.80* per zone di cui al punto 5.4.1. 0.50* con massimo di 800 mc per zone di cui al punto 5.4.2.
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	20%*per zone di cui al punto 5.4.1. 10%*per zone di cui al punto 5.4.2.
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	2*
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	7.50* 6.50**
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	10.00
Cavedi		no
Cortili chiusi		no
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	80%
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	20%

* Per gli impianti

** Per le strutture abitative

5.5 - AREE DI PARCHEGGIO



Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammessi parcheggi scoperti alberati, pavimentati, interrati anche multipiano fatti salvi superiori pareri delle Autorità competenti.

E' ammessa la realizzazione di tettoie e porticati per la protezione stagionale di autoveicoli, purchè realizzata con materiali esteticamente intonati all'ambiente.

E' ammesso in località Acquafresca, nel sottosuolo degli esistenti parcheggio e campi da tennis ed aree limitrofe, la realizzazione di una struttura destinata a depositi, uffici, circolo sportivo, rimessaggio barche a condizione che siano mantenute tali destinazioni sull'attuale superficie.

In tali zone è ammessa la possibilità da parte dei privati di realizzare tali attrezzature e destinarle all'uso pubblico o edificare autorimesse private interrate alla condizione che sia ceduto gratuitamente il diritto di superficie dell'area soprastante completa delle opere necessarie per l'uso a parcheggio pubblico nonché delle aree e delle opere relative all'accesso dalla pubblica via. **“Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità tecnica, dettata dalla morfologia del posto e dall'antieconomicità della realizzazione, di cedere l'uso gratuito del diritto di superficie dell'area soprastante l'intervento di realizzazione del parcheggio interrato, potranno essere ceduti in proprietà al Comune di Brenzone posti auto o box auto, o, in alternativa, monetizzata l'area ai fini della realizzazione di pubblici parcheggi da parte dell'Ente, per un valore equivalente al valore di cessione della superficie corrispondente al sedime dell'edificio interrato destinato a parcheggio. Il valore sarà stabilito in relazione ai posti auto ricavabili sopra la superficie corrispondente al sedime del fabbricato interrato” e “con la precisazione che la scelta tra la monetizzazione dell'area ai fini della realizzazione di pubblici parcheggi da parte dell'Ente e la cessione di posti auto e box auto avvenga previa verifica in merito all'impossibilità di realizzare posti auto coperti nella zona soprastante e che la valutazione in merito all'equivalenza e congruità dei valori venga riservata all'Ente”**

Le possibilità di intervento di cui al comma precedente devono essere garantite dalla stipula con il Comune di apposita convenzione da registrare e trascrivere.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come Zona "F" - AREE DI PARCHEGGIO, vale quanto disposto nella tabella n. 20

TABELLA N. 20

ZONA "F"		
Aree di parcheggio		
Indice di edificabilità massima fondiaria per le strutture	$I = V/S$	--
Superficie minima del lotto	$S = mq$	--
Area coperta massima	$A = mq$	--
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	--
Numero massimo dei piani	n^{\wedge}	1
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	3.00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Da = ml$	5.00
Distanza minima da confini	$Db = ml$	5.00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Dc = ml$	--
Cavedi		--
Cortili chiusi		--
Destinazione minima delle superfici scoperte a colture e giardini	mq/mq	--
Destinazione massima delle superfici scoperte a passaggi pavimentati	mq/mq	--

TITOLO 6 ZONE VINCOLATE

6.1 - VINCOLO MONUMENTALE



Trattasi di zone vincolate ai sensi della Legge 01/6/39 n. 1089. In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di alberi d'alto fusto.

E' ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti ai sensi della L. 457/78 lettere a,b,c, per quanto non in contrasto con la L. 1089/39 e L. 1497/39, che deve rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche, sentito il parere preventivo della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Gli edifici sottoposti a specifico provvedimento di vincolo monumentale Ministeriale sono i seguenti:

- 1) CHIESA DI S. NICOLO'
- 2) PALAZZO SPOLVERINI
- 3) CHIESA DI S.MARIA ASSUNTA
- 4) CHIESA DI S. ZEN DE L'OSELET
- 5) BORGO MEDIOEVALE DI CAMPO

Gli interventi ammessi per il borgo medioevale di Campo, sono quelli individuati nelle presenti N. d. A. sotto la voce Z.T.O. "A" - CENTRO STORICO - ZONE ASSOGGETTATE A PIANO ATTUATIVO FUTURO.

Si rammenta che tutti gli immobili di proprietà "... delle provincie, dei comuni, e gli istituti legalmente riconosciuti" che abbiano più di 50 anni e rivestono interesse storico e artistico, sono sottoposti alla tutela monumentale a norma degli artt. 1-4 della Legge 01/06/39 n. 1089.

6.2 - VINCOLO ARCHEOLOGICO



In tali zone è vietata la costruzione di nuovi edifici e l'abbattimento di piante d'alto fusto.

Sono consentite le opere atte alla ricerca archeologica.

Si allega elenco aree sottoposte n. a vincolo archeologico ai sensi della Legge 01/06/39 n. 1089 art. 1 e Legge 08/08/85 n. 431.

LOCALITA' CASTELLETTO

Riferimenti cartografici: I.G.M. F 101 Tav. 65 II SO

Riferimenti catastali: F 4, sez. II , mapp. n. 7, 9

Data di rinvenimento o di scavo: 1964

Descrizione: l'area comprende rocce su cui vi è una serie di incisioni di età preistorica

Datazione: età del bronzo

Situazione dello scavo: ---

Stato di conservazione: ----

Proprietà: privata

Uso a cui è adibito: -----

Vincoli esistenti: L. 1-06-0939 n. 1089, art. 1, D.M. 14.2.66

Norme Specifiche di tutela archeologica: i resti sono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella legge 1-6-1939 n. 1089.

6.3 - VINCOLO AMBIENTALE



Con D.M. 27/01/1958 e D.M. 16/11/1973 l'intero territorio del Comune di Brenzone è stato decretato di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 29/6/1939 n. 1497 e sottoposto inoltre alla L. 08/8/85 n. 431 ex D.L. 27/6/85 n. 312. Quindi ogni intervento deve sottostare alle disposizioni contenute nelle leggi medesime.

Nell'esecuzione delle opere si devono rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali e tipologiche dell'edilizia tipica gardesana, utilizzando per le eventuali sostituzioni e/o integrazioni materiali e forme locali: canali e pluviali a sezione semicircolare e circolare in lamiera metallica o rame, contorni delle aperture esclusivamente a sezione rettangolare nella misura tradizionale in pietra locale, eventuali strutture portanti in legno delle gronde a sezione costante rettangolare o quadra senza ulteriori sagomature, oscuranti in legno preferibilmente ad anta verticale, la finitura delle pareti esterne dovrà essere effettuata con intonaci civili, colorato con idropittura nelle tonalità tenui delle terre, manto di copertura in coppi di laterizio.

6.4 - VINCOLO FORESTALE IDROGEOLOGICO



Parte del territorio comunale è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

Nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. sono perimetrate le aree soggette a tale vincolo, per cui tutti gli interventi di tipo edilizio o di modifica e sistemazione del terreno ricadenti al loro interno sono subordinati all'obbligo della richiesta di "nulla osta" alle competenti autorità.

6.5 - VINCOLO SISMICO E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOTECNICO



Con D.M. n. 379 in data 14/5/1982 l'intero territorio Comunale è stato classificato "zona sismica" ai sensi e per gli effetti della L. 02/02/1974 n. 64 con grado di sismicità $S = 9$.

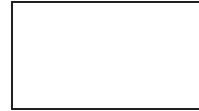
Tutti gli interventi di costruzione, riparazione o sopraelevazione sono regolamentati dalla medesima legge, in particolare gli articolo n. 17-18 per quanto riguarda la presentazione ed esame dei progetti e l'autorizzazione all'inizio dei lavori e sono soggetti all'osservanza delle eventuali specifiche indicazioni riportate nella relazione geologica allegata alla Variante Generale al P.R.G. e nelle relative tavole di riferimento, nonché di quanto previsto dal D.M. 11.3.1988.

In via generale, per tutti gli edifici che rivestono particolare interesse storico-architettonico-ambientale, o per parti di essi, tutti gli interventi in materia antisismica devono essere coadiuvanti e non sostitutivi delle strutture esistenti.

Nelle zone perimetrate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. quale "ambito a grave rischio sismico" gli interventi sono subordinati a studi specifici geologici dettagliati ai sensi del D.M. 11-3-1988.

Sono ammessi inoltre interventi di asseveramento ai sensi dell'art. 26 ai punti n. 1-2-3 della L. 28/2/85 n. 47.

6.6 - FASCE E ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA CONI VISUALI



Sono aree che costituiscono fasce di rispetto per i cimiteri, i nastri stradali, corsi d'acqua e situazioni ambientali peculiari, il demanio a lago.

Nelle tavole di progetto della Variante Generale al P.R.G. le FASCE e ZONE DI RISPETTO E DI TUTELA - CONI VISUALI sopra descritte sono state rappresentate con unica retinatura disaggregando le sole fasce di rispetto cimiteriale mediante apposito perimetro e specifica individuazione.

ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE.

Le aree di rispetto cimiteriale sono destinate alla realizzazione di cimiteri od all'ampliamento di quelli esistenti.

In dette aree di rispetto cimiteriale, di cui al testo unico della Legge Sanitaria 27/07/34 n. 1265 e successive modificazioni, è ammessa solo la costruzione di chioschi provvisori con vincolo legale di precarietà per fiori e arredi sacri aventi cubatura max fuori terra di 50 mc., altezza max al colmo di m 3,00, distanza dei confini m 5,00 e tra fabbricati m 10,00.

Per gli edifici esistenti e ricadenti in tale ambito sono ammessi gli interventi di cui all'art. 31 L. 457 lettere a-b-c.

Tali aree di rispetto cimiteriale non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE.

Nelle aree che costituiscono fasce di rispetto per i nastri stradali e nelle aree che costituiscono zone di tutela per i corsi d'acqua, non sono consentite nuove costruzioni fuori terra o interrate salvo quanto previsto nelle presenti N.d.A. per le Z.T.O. "E" - RURALE.

Vi sono tuttavia ammessi:

- distributori di carburante e relativi accessori se già esistenti;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonchè cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc..;
- recinzioni.

Nelle Z.T.O. A, B, C, D, E, F, per le sole aree indicate come fasce di rispetto per i nastri stradali, concorrono alla determinazione del volume edificabile nei terreni immediatamente adiacenti.

Le fasce di rispetto stradale sono determinate ai sensi del D.M. 01/04/68 N. 1404 fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26-4-1993 n. 147.

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

Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
- b) dotazione di servizi igienici;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) saranno autorizzati purchè non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale però è ammesso l'innalzamento sullo stesso sedime e nel rispetto delle disposizioni contenute nelle normative relative alle sottozone rurali.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di eguale volume nelle zone finitime.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ogni altro intervento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina sanitaria vigente.

ZONA DI RISPETTO LINEE ELETTRICHE DELL'ALTA TENSIONE

Nelle fasce di rispetto delle linee elettriche evidenziate nelle tavole di progetto della Variante Generale al P.R.G., fatta salva la potenzialità edificatoria delle zone adiacenti, è prescritta l'osservanza delle distanze radiali dagli elettrodotti dell'alta tensione come previsto dalla specifica normativa.

6.7 - ZONA DI SERVIZI LACUSTRI



Sono le aree site lungo la sponda del lago a ovest della S.S. n. 249 individuate nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. con apposita retinatura di proprietà privata o demaniale.

Commi 2-3-4-5 stralciati da C.T.R.

Tali aree sono destinate alla balneazione e saranno oggetto di specifica normativa particolareggiata, con definizione di schemi tipologici e localizzazione puntuale delle strutture di supporto ammesse.

**6.8 - AREA DI TUTELA PAESAGGISTICA DI INTERESSE
REGIONALE SOGGETTA A COMPETENZA DEGLI
ENTI LOCALI.**



PARCO NATURALE MONTE BALDO.

In dette zone valgono le seguenti Norme specifiche di tutela indicate dal P.T.R.C. per quanto riguarda il "MONTE BALDO", con le integrazioni in calce riportate.

1) E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti.

Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.

3) E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.

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

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

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

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

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

12) E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile e di rifornimento dei rifugi alpini di manutenzione delle piste da sci, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.

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

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

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

19) L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito non può essere superiore a 0.001 mc/mq (e comunque non oltre i 1300 m di altitudine) salvo quanto specificato nei punti successivi.

21) Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonchè di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

22) E' consentita la ristrutturazione con ampliamento, nei limiti di cui agli artt. 4 e 6 della L.R. 24/85 per l'ammodernamento di malghe, rifugi e casere, nonchè l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli stessi per la realizzazione di rifugi alpini o per attività agrituristiche.

23) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

25) Sono ammesse la ristrutturazione degli edifici esistenti per uso ricettivo e di ristoro, nonchè la sistemazione di opportuni spazi esterni di servizio, purchè nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

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

31) E' consentita la circolazione dei battipista solo all'interno delle aree esistenti a servizio dell'attività sciistica.

32) Sono ammessi interventi di manutenzione, ammodernamento, sostituzione e/o spostamento di impianti di risalita e piste già in essere, purchè localizzati all'interno del demanio sciabile esistente al fine di una razionalizzazione dello stesso, previa valutazione della compatibilità ambientale e della mitigazione degli effetti.

33) E' consentita la realizzazione di piste per lo sci da fondo ed i lavori di sistemazione di quelle esistenti.

37) E' consentita la realizzazione dei rifugi di alta montagna ai sensi della L.R. 52/1986, nel rispetto e di tipologie del materiale del luogo.

38) E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.

39) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla legge 431/1985 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

40) Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche, limitatamente al completamento dei nuclei esistenti, relativamente alle previsioni residenziali e per servizi, nonchè per l'applicazione della L.R. n. 24/85 e della L.R. n. 11/87.

* E' consentito l'ammodernamento della viabilità S.Zeno - Prada - Brenzone e Brentino - Pianta di Festa - Ferrara e della strada comunale Malcesine- I Prai e della strada del Santuario della Madonna della Corona.

* E' consentita la realizzazione delle strutture sportive presso malga Alvarè.

* Sono consentiti gli interventi connessi al funzionamento dell'orto botanico in località Novezza.

* E' consentita la realizzazione del campeggio in località Lonza.

Integrazioni di Variante Generale al P.R.G.

Gli interventi previsti nei predetti punti n. 19-21-22-23, sono soggetti ai nuovi limiti ed alle specifiche norme riferite alle Z.T.O. "E" di cui ai punti 4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5 delle presenti Norme di Attuazione.

Comma 2 stralciato da C.T.R.

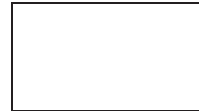
Nell'ambito dell'area posta in località Prada e individuata nella presente Variante come soggetta a Piano Particolareggiato n. 3, fatto salvo quanto previsto nel primo comma delle presenti integrazioni, sono ammessi gli interventi individuati nelle norme a seguire con il punto 6.10 PREPARCO.

6.9 - COMPARTO SCIISTICO



Intero paragrafo stralciato da C.T.R.

6.10 - PREPARCO



Trattasi di ambito, individuato nella Variante Generale al P.R.G. con il n. 3, destinato ad uno studio più dettagliato tramite Piano Particolareggiato, di cui agli artt. 3 e 4 delle presenti Norme con il ruolo di zona a servizio del Parco naturale del Baldo.

Obiettivo del Piano Particolareggiato è quello di regolamentare aree e volumi da destinare a servizi quali: parcheggi, punti di ristoro e pernottamento, assistenza turistica e medica, centro polivalente per studi naturalistici, ecc...

In attesa dell'approvazione del piano attuativo, in questa zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle presenti Norme a riguardo della Z.T.O.: B, C, D, E, F e dalle Norme fissate dal P.T.R.C..

TITOLO 7 VERDE PRIVATO

7.1 - VERDE PRIVATO VINCOLATO



Sono aree occupate da parchi, giardini ed edifici, di cui interessa la conservazione ed in cui viene fatto divieto di nuove costruzioni.

Sono consentiti:

a) interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 3 lettere a-b-c-d del D.P.R. 380/01 (ex art. 31 della Legge 05/08/78 n. 457) limitatamente alla facoltà di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi interni dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, con il mantenimento della sagoma e del volume esistenti, escludendo comunque interventi di demolizione e ricostruzione anche parziali. Si esclude la possibilità di cambio d'uso per gli immobili con destinazione turistico ricettiva. Nel caso di ricavo di nuove unità abitative le stesse dovranno avere una superficie minima utile calpestabile di 55mq. Concluso il procedimento edilizio di rilascio del titolo abilitativo, il progetto di ristrutturazione, anche parziale, nei limiti consentiti, dovrà essere approvato dal Consiglio comunale.”; - punto modificato con deliberazione di C.C. n. 31 del 13.06.2012

;

b) recinzioni, muri di sostegno ed altre opere che non costituiscano volume e che, sempre nel rispetto dell'ambiente circostante, siano necessarie per la conservazione di detto ambiente;

c) piscine, campi da tennis e simili, pavimentazioni di percorsi, aiuole ecc. che non modificano la fisionomia ambientale preconstituita e che devono essere strettamente attinenti e collegati all'edificio a cui servono;

d) interventi destinati esclusivamente a tutelare il suolo da erosioni e danni sempre nella tutela assoluta della vegetazione e dell'ambiente.

E' fatto obbligo di conservare le alberature di alto fusto o di essenza pregiata, provvedendo alla sostituzione delle piante morte con altre adulte della stessa essenza.

*Dott. Arch. Libero Cecchini
Via IV Novembre 14/a –Verona-*

*Dott. Arch. Flavio Gugole
Via Trieste 12 Villafranca (VR)*

Gli interventi sopra menzionati dovranno escludere il ricorso ad ogni tipo di copertura.

Sono fatte salve in ogni caso le norme di cui alla L. 1089/39 e 1497/39.

7.2 - PERCORSI PEDONALI E MULATTIERE

Sono individuati come percorsi pedonali, quei collegamenti che consentono l'accesso ai centri abitati o alla riva del lago dall'entroterra evitando il più possibile le strade veicolari e mulattiere i percorsi carrai di collegamento fra i centri abitati e le varie zone dell'entroterra.

Tali percorsi, che utilizzano parte di strade comunali, vicinali, sentieri privati e aree libere, devono essere mantenuti privi di ostacoli o sbarramenti.

Spesso storici, con pavimentazione a molina o bianca, costituiscono un principale elemento di antropizzazione del territorio che va mantenuto inalterato ammettendo solo ed esclusivamente interventi di manutenzione con impiego di materiali e sistemi di posa simili all'esistente.

Per le sole mulattiere, sono ammessi interventi puntuali di rettifica modesta con l'uso dei materiali preesistenti e con il raggiungimento della dimensione massima delle sezioni trasversali stradali costituite dalla larghezza media risultante dalla rilevazione a monte ed a valle dello stesso intervento.

Solo nei centri abitati ed in assenza di un qualsiasi elemento di storicità, è ammesso l'uso di bitumatura o lastricatura con materiali diversi dai lapidei.

7.3 - RECINZIONI E MURATURE DI CONTENIMENTO

Sono gli elementi di suddivisione delle proprietà disposti a marginatura stradale o a ridosso di confini privati.

Quando non hanno funzioni di contenimento, nei centri abitati le nuove recinzioni possono essere costituite da muratura di qualunque tipo con soprastante cancellata o rete metallica di altezza massima rispettivamente di ml 0,50 e ml 1,50.

Al di fuori dei centri abitati, quando non hanno funzione di contenimento, sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, con staccionate lignee, ovvero con muratura che deve essere comunque in pietra locale sbozzata e posta in opera con malta di calce o intonacata secondo la tradizione locale ed avere altezza massima di ml 1.20.

Per tutte le recinzioni ed i muri di contenimento di valore storico, tipici della zona è ammesso solo il ripristino con l'uso di materiali e sistemi di lavorazione simili all'esistente.

In ogni caso per le nuove recinzioni ai sensi della normativa in vigore, devono essere mantenute le distanze di ml.3.00 dalla S.S. n°249 e dalla S.P. n°9, ml. 1.50 dalle strade comunali.

TITOLO 8 PRESCRIZIONI

8.1 - PRESCRIZIONI PER LE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE IDRICHE



Per quanto non espressamente indicato nelle tavole di progetto si farà riferimento a quanto previsto agli artt. 4-5-6 del D.P.R. 236 del 24/05/88, in attuazione della Direttiva CEE n. 80/778.

Si richiama in particolare quanto segue:

- sono fissate zone di tutela assoluta, per un raggio minimo di 10 mt. attorno alle sorgenti, ai pozzi e alle opere di presa, nelle quali è vietato ogni tipo di edificazione ad eccezione di costruzioni di servizio di tali funzioni;

è altresì fissata un'ulteriore delimitazione, definita come zona di rispetto, pari ad una estensione di raggio di 200 mt. rispetto al punto di captazione, nella quale sono escluse le attività a destinazione elencate al predetto art. 6 del D.P.R. 236/88. Sono fatte salve eventuali limitazioni più restrittive in relazione alla presenza del vincolo idrogeologico-forestale e di eventuali fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

8.2 - AMBITI NATURALISTICI A LIVELLO REGIONALE

Fino all'approvazione di un Piano di Valorizzazione Ambientale, al di fuori delle zone omogenee A,B,C1,C2, D,F, nelle aree individuate dalla Tav. 10 del P.T.R.C. valgono le seguenti norme specifiche di tutela:

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

- 3. sono consentiti per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 61/85;**
- 4. sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85;**
- 5. vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne;**
- 6. nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/39 come integrata dalla Legge 431/85 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o privati di assistenza stradale;**

Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui, sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche con l'approvazione di un piano di valorizzazione ambientale.

Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie:

- l'installazione di cartelli e altri mezzi pubblicitari è ammessa nei limiti previsti dal vigente Codice della Strada approvato con D.L. 30.04.1992, N. 285 e dal relativo Piano di Esecuzione e di Attuazione approvato con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e loro successive integrazioni e modificazioni;**
- lungo le strade nell'ambito e in prossimità di luoghi sottoposti a vincolo di tutela di bellezze naturali e paesaggistiche o di edifici di interesse storico o artistico, nelle zone A ed E, è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari;**
- in tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purchè attengano all'attività in loco e comunque non superino l'unità;**
- le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;**
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;**
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;**
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie;**

- **le targhe professionali di modeste dimensioni (cm 20 x 20);**
- **la pubblicità cosiddetta “temporanea” esposta cioè per brevi periodi di concomitanza ad eventuali manifestazioni.**

Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l’installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell’edificio o che risultino eccessivamente appariscenti e di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale o realizzate con materiali plastici.

- **L’autorizzazione per l’installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari sarà rilasciata dall’Organo competente, previa acquisizione, nel caso di zona sottoposta a vincolo ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e 8 agosto 1985, n. 431 di autorizzazioni ex art. 7 della legge n. 1497/1939;**
- **Vista l’importanza turistica di sito per tutte le restanti zone omogenee valgono inoltre le seguenti norme:**
 - **le insegne, le iscrizioni, le targhe ed ogni altro mezzo pubblicitario devono essere fissati ai locali cui si riferiscono;**
 - **se questi sono ubicati su piani superiori, primo compreso, le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul porto d’ingresso o accanto ad esso e solo sotto forma di targa;**
 - **le insegne possono essere realizzate con i seguenti materiali;**
 - **legno: i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.) e non possono sovrapporsi ad elementi architettonici preesistenti in legno;**
 - **ottone;**
 - **rame;**
 - **bronzo;**
 - **ferro;**
 - **acciaio: purché non lucido;**
 - **vetro: in lastra formante caratteri monocromatici;**
 - **materiali plastici: esclusivamente in lastra piana, come sostitutivo del vetro, colore bianco o opaco o trasparenti;**
 - **pietra;**
 - **pittura: purché non fosforescente;**

- **altri materiali tradizionali.**

Sono esclusi:

- **materiali plastici (salvo quanto sopra), alluminio anodizzato;**
- **non possono essere installate nelle testate dei portici o sottoportici e non possono aggettare direttamente su spazi pubblicitari e non devono recare ostacolo alla viabilità.**

Limiti di posizione.

La posizione dell'insegna è data dalla sua proiezione ortogonale sul piano di ancoraggio.

La posizione scelta per le insegne, le iscrizioni e tutte le forme pubblicitarie visive non deve superare i limiti sottoriportati, e deve scostarsi da questi di una misura che ne permetta la percezione e comunque non inferiore a cm 3;

- **limiti superiori: eventuale listolina in pietra o altro materiale;**
bordo inferiore del primo corso di finestre;
eventuale marcapiano;
eventuali barbacani;
- **limiti inferiori: bordo superiore del foro vetrina più prossimo e più alto;**
- **limiti laterali: qualunque elemento architettonico caratterizzante le vetrine.**

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm 220.

Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli uffici.

Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm 10 per quelle luminose e di cm 5 per quelle non luminose.

Non è ammessa la luminosità diretta delle insegne cioè quella prodotta sull'insegna da una sorgente luminosa esterna.

Sono invece ammesse le insegne a luminosità indiretta (sorgente luminosa interna), riflessa (sorgente interna rivolta verso l'edificio) e propria (tubi al neon, lampade formanti un'insegna) alle seguenti condizioni:

- **non devono recare disturbo, per posizione, colori e intensità luminosa alla viabilità;**

- **la fonte luminosa non può essere intermittente, scorrevole o simile;**
- **le insegne al neon non possono essere intermittente, scorrevole o simile;**
- **le insegne al neon non possono contenere elementi esterni al tubo che può avere un diametro massimo di mm15.**

Gli alberghi e le pensioni, i cinema, o teatri, le banche, altre attività terziarie, gli edifici pubblici, i musei e simili possono installare, in deroga al limite superiore prescritto, le insegne del tipo A1 sul parametro di facciata, qualora occupino un interno immobile architettonicamente definito, senza oltrepassare la linea di gronda.

- **Cartelli pubblicitari**

Per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanente esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari.

L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico e nelle zone con vincoli ambientali, archeologici e architettonici.

La presente norma non potrà essere variata o revocata a seguito l'approvazione di un regolamento specifico che individui tipologie e siti delle insegne, sarà di norma preferibile utilizzare per quanto possibile per gli alberghi, caratteri con simboli assoluti (singole lettere formanti una parola) con luce riflessa ed evitare, sempre di norma, caratteri con pannelli di fondo e luce interna.