



COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

6

Norme Tecniche Operative

PI approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°12 del 24/02/2018 e con Delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 17/10/2018 (Ripubblicazione)



SINDACO
Stefano Nicotra

ATP
Archistudio
Architer S.r.l.
Sistema S.n.c.

Compatibilità Idraulica e indagine geologica
Hgeo

Analisi agronomica
Studio Benincà

 **Architer srl**
Via Gobetti, 9 - 37138 Verona

 **Sistema snc** Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia

 **archistudio**
Contrada Varmeriara, 23 - 36100 Vicenza

DATA Marzo-Novembre 2018

INDICE	
TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	7
ART.1. Finalità del PI	7
ART.2. Applicazione e contenuti del PI	7
ART.3. Elaborati del PI	8
ART.4. Validità e decadenza delle previsioni del PI	9
TITOLO II STRUMENTI DI ATTUAZIONE	10
ART.5. Modalità di attuazione del PI	10
ART.6. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA)	10
ART.7. Accordi tra soggetti pubblici e privati	13
ART.8. Credito edilizio	13
ART.9. Registro dei crediti edilizi	14
ART.10. Perequazione	15
ART.11. Compensazione urbanistica	16
ART.12. Sportello unico delle attività produttive (SUAP)	16
TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGNEE	18
ART.13. Articolazione del piano sul territorio comunale	18
ART.14. Destinazioni d'uso e volume degli edifici esistenti	18
ART.15. Utilizzazione degli indici	20
ART.16. Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI	20
ART.17. Costruzioni accessorie in zona residenziale	20
ART.18. Zone A Centro Storico e corti rurali	20
ART.19. Zone B residenziali di completamento	21
ART.20. Zone residenziali di espansione C	37
ART.21. Zone D1 di completamento attività produttive	37
ART.22. Zone D3 attività ricettive all'aperto (campeggi)	38
ART.23. Zona D4 strutture turistico alberghiere	39
ART.24. Strutture ricettive in ambienti naturali	45
ART.25. Ambiti di riqualificazione e riconversione (AS)	46
ART.26. Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)	46
ART.27. Attività produttive fuori zona	46
ART.28. Aree a verde privato	47
ART.29. Norme comuni alle aree per dotazioni urbanistiche	47
ART.30. Impianti tecnologici	49
TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E)	50
ART.31. Area agricola	50
ART.32. Interventi non residenziali in area agricola	50

ART.33.	Strutture agricolo - produttive	52
ART.34.	Ricoveri attrezzi	53
ART.35.	Edificabilità residenziale	53
ART.36.	Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo	54
ART.37.	Serre e vivai	55
ART.38.	Attività agrituristica	55
TITOLO V BENI CULTURALI ED AMBIENTALI		56
ART.39.	Rete ecologica	56
ART.40.	Tutela e prescrizioni per la salvaguardia del territorio ai fini della costituzione del parco del Monte Luppia	58
ART.41.	Sistema delle spiagge	59
ART.42.	Tracciati dei percorsi ciclopedonali	60
ART.43.	Limonaie superstiti	60
ART.44.	Gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale	61
ART.45.	Tutela ambientale - il paesaggio (iconema) e ambito degli oliveti	61
TITOLO VI VINCOLI E FASCE DI RISPETTO		64
ART.46.	Vincoli e norme di tutela	64
ART.47.	Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità	64
ART.48.	Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità	65
ART.49.	Cimiteri	65
ART.50.	Impianti di comunicazione elettronica	66
ART.51.	Vincolo sismico	66
ART.52.	Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua	71
ART.53.	Vincolo beni culturali DLgs 42/2004 artt.10 – 136 e coni visuali	72
ART.54.	Vincolo di destinazione forestale – aree boscate - di cui all'artt. 14 e 15 della LR 52/78 e al RD 3267/23.	72
ART.55.	Zone di interesse archeologico (D.Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m – art. 27 NTA del PTRC)	73
ART.56.	Elettrodotti e Metanodotti/ Fasce di rispetto	73
ART.57.	Depuratori	74
ART.58.	Aree a rischio geologico idraulico e idrogeologico	74
ART.59.	Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923	75
ART.60.	Rete Natura 2000 - Siti di importanza comunitaria	75
TITOLO VII PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		78
ART.61.	Definizioni e Indici	78
ART.62.	Distanze	88
ART.63.	Tipi di intervento	89

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI	92
ART.64. Concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati	92
ART.65. Poteri di deroga	92
ART.66. Strumenti attuativi vigenti	92
ART.67. Norme abrogate	92

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1. Finalità del PI

Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 il Piano Regolatore Comunale in seguito definito PRC, si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito PAT e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito PI.

Per quanto previsto all'articolo 12 della LR 11/04, il PI è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il campo di applicazione del presente PRC è costituito dall'intero territorio comunale, sul quale si applicano le previsioni contenute negli elaborati elencati al successivo ART.3 delle presenti Norme Tecniche Operative.

Per quanto non espressamente previsto e per tutte le tematiche cui le presenti norme fanno rinvio si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e le vigenti leggi statali e regionali.

I tematismi riferiti ai vincoli, fragilità, invarianti del PAT anche se non compresi nelle tavole di PI sono confermati, a meno delle modifiche introdotte dal presente PI (evidenziate nella Tav. 1 "Vincoli e tutele" in scala 1:5000) ai sensi del comma 2 dell'articolo 41 della LR 11/2004 che prevede che il Piano degli Interventi può stabilire distanze diverse per le fasce di profondità dei fiumi, torrenti, canali e laghi.

La disciplina urbanistica relativa all'uso del territorio comunale riguarda tutti gli aspetti conoscitivi e gestionali concernenti le operazioni di corretta trasformazione del territorio e di salvaguardia e protezione dell'ambiente.

ART.2. Applicazione e contenuti del PI

Coerentemente con quanto stabilito dalla LR 11/04, dagli strumenti di pianificazione sovraordinate dal PAT, il Piano degli Interventi, nello stabilire le regole per la pianificazione del territorio e nell'introdurre eventuali trasformazioni mette in primo piano i tematismi di valenza ambientale quali:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei manufatti storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi sismici e idrogeologici.

Il PI provvede a disciplinare l'intero territorio comunale ed in particolare:

- stabilisce il fabbisogno di aree a scopi residenziali, per servizi e per attrezzature;
- suddivide il territorio nelle zone omogenee;
- classifica i tipi di intervento ammessi;
- definisce gli interventi diretti ammissibili in ciascuna zona in assenza di un piano attuativo e individua le aree in cui il piano attuativo stesso è richiesto;
- individua i manufatti, gli edifici e i complessi di importanza storica artistica e ambientale, garantendo la loro tutela;

- definisce l'organizzazione del territorio comunale in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive, alle attrezzature ed ai servizi;
- individua gli ambiti di valore ambientale da tutelare;
- fissa le norme generali e specifiche per l'attuazione e la gestione del PI.

ART.3. Elaborati del PI

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art.17 della LR 11/04, è formato dai seguenti elaborati:

Elaborato n.	denominazione
1	Tavola 1 Vincoli e fasce di rispetto
2	Tavola 2 Zonizzazione intero territorio scala 1:5.000
3	Tavola 3 Zonizzazione intero territorio scala 1:2.000
4	Tavola 4.1 Centro Storico e corti rurali scala 1.2.000 Tavola 4.2 Centro storico Destinazione d'uso del suolo dei fabbricati del Centro Storico scala 1: 500 Tavola 4.3 Centro Storico Grado di protezione degli edifici del Centro Storico scala 1:500
5	Relazione illustrativa e verifica del dimensionamento
6	Norme Tecniche Operative
6.a	Norme di Attuazione Centro Storico
6.b	Schede degli edifici di pregio
6.c	Schede attività turistiche
6.d	Schede progetto limonaie
7	Prontuario per la qualità architettonica e ambientale
8	Registro dei Crediti
9	Banca dati alfanumerica e vettoriale
10	Dichiarazione di non necessità della Valutazione di Compatibilità Idraulica
11	VIncA R1 Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. - DGR 2299/2014 - Allegato E VIncA R2 Dichiarazione di non necessità della VIncA - Allegato tecnico
12	AA R1 Relazione agronomica AA R2 Elenco aziende per mapparle Tavola T0a Sovrapposizione PAT, PRG e istanze Tavola T0b Sovrapposizione PAT, PRG e istanze Tavola T0c Sovrapposizione PAT, PI e istanze Tavola T0d Sovrapposizione PAT, PI e istanze Tavole AA T1 Ambiti delle aziende agricole Tavola AA T2 Invarianti agricole ed ambientale Tavola AA T3 Consumo di SAU Tavola AA T4 Rete ecologica

La simbologia usata nelle tavole del PI va intesa secondo la legenda indicata a margine di ciascuna; ad ogni categoria d'intervento e/o indicazione riportata in legenda corrisponde un articolo delle presenti norme.

Qualora vi sia contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono gli elaborati a scala

con denominatore minore.

Nel caso di discordanze tra norme e elaborati grafici prevalgono le prime.

Nel caso di discordanze tra norme generali e allegati prevalgono le norme generali.

In caso di contrasto tra norme diverse prevalgono quelle che disciplinano i vincoli, le invariati e le limitazioni della trasformabilità.

Le Norme Tecniche Operative del PI prevalgono sulle direttive e prescrizioni del Regolamento Edilizio.

ART.4. Validità e decadenza delle previsioni del PI

L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della LR 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

A partire dalla data di approvazione il presente PI sostituisce il previgente PRG/PI.

L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili.

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In tale ipotesi si applicano le previsioni dell'art. 33 della LR 11/2004.

I PI successivi potranno essere redatti in unica soluzione oppure con atti progressivi.

In ogni caso ogni PI è tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non può compromettere le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso.

TITOLO II STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART.5. Modalità di attuazione del PI

Il PI si attua a mezzo di interventi indiretti (PUA) e interventi edilizi diretti (IED), secondo la LR 11/04.

Gli interventi indiretti sono:

- i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, privata o, congiuntamente, di iniziativa pubblica e privata di cui all'art. 19 della LR 11/2004;
- i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui alla LR 40/2003;
- gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della LR 11/2004;
- gli accordi di programma di cui all'art. 7 della LR 11/2004.

Gli interventi diretti sono definiti dalla legislazione vigente.

In questi casi i parcheggi a destinazione d'uso privato sono da realizzare nella seguente misura:¹

Destinazione d'uso	n. parcheggi
residenziale	mq 10 ogni 37 mq di SUL
produttiva	1 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento
commerciale	Quanto previsto dall'ART.26 delle presenti NTO
Direzionale/turistico e altro terziario	Quanto previsto dall'ART.23 delle presenti NTO

ART.6. I Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 - 21 della LR 11/2004.

Gli ambiti territoriali assoggettati a PUA possono comprendere aree a diversa destinazione di zona. Rispetto a quanto indicato dal PI ed in conseguenza della definizione delle infrastrutture, dei servizi, per una più razionale organizzazione dell'area ed al fine di far coincidere i limiti perimetrali con i confini di proprietà, il PUA può prevedere trasposizioni di zona e modifiche al perimetro del proprio ambito e della propria superficie territoriale entro il limite massimo del 10%, purché nel rispetto del PAT e della capacità insediativa e della dotazione di servizi stabilite dal PI.

Qualora si tratti di PUA di iniziativa pubblica sono anche ammesse variazioni con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- la densità massima territoriale o fondiaria;
- l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- l'altezza degli edifici.

Ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera c) e dell'articolo 20, comma 14, della LR 11/2004, il PUA convenzionato può essere oggetto di variante, sottoscritta dai soli titolari delle aree incluse nella variante stessa, purché essa non incida sui criteri informativi del PUA, ai seguenti fini:

- per la variazione delle distanze dai confini all'interno della porzione interessata senza modifica di quelle perimetrali alla porzione stessa;
- per la compensazione di volumi e/o superfici coperte tra lotti;
- per un più razionale tracciato dei sotto servizi.

E' ammessa la previsione planivolumetrica al fine dell'applicazione dei disposti

¹ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 71.6

dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/68, ferma restando la distanza minima stabilita dalla normativa tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti posti all'esterno dell'ambito del PUA.

Il piano urbanistico attuativo è formato dagli elaborati di cui all'articolo 19 della LR 11/2004.

Per i PUA di iniziativa privata, l'esecuzione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come disciplinata dalla normativa vigente, ricade nella disciplina degli appalti di lavori pubblici vigente all'atto della sottoscrizione della convenzione. Gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e privata devono contenere la dotazione di aree da destinare a opere di urbanizzazione primaria nella misura stabilita dall'art.32 della LR 11/'04e dalle presenti Norme Tecniche Operative.

Tali aree devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico con l'atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/'04.

Le aree per opere di urbanizzazione secondaria, nella misura pure stabilita dall'art.32 della LR 11/'04, devono essere individuate nelle zone destinate a servizi dal PI, o nell'ambito dell'intervento, in zona contigua o in altra zona ritenuta idonea dal Comune.

Anche tali aree devono essere cedute gratuitamente al Comune con lo stesso atto di convenzione di cui all'art.19 della LR 11/'04.

Per il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni, devono essere garantite le seguenti dotazioni minime di spazi riservati alle attività collettive, a verde e a parcheggio:

a) Destinazione d'uso residenziale

Standard per Destinazioni Residenziali: 1 abitante teorico equivale a 55,55 mq							
a) istruzione		b) attrezzature di interesse comune		c) verde per parco, gioco e sport		d) parcheggi	
Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari	Primari	Secondari
0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	0 mq/ab	5 mq/ab	15 mq/ab	0mq/ab

b) Destinazione d'uso produttiva

Standard per Destinazioni Artigianali, Industriali e Agroindustriali			
Parcheggi		Dotazioni diverse (1) (verde, aree attrezzate, ecc.)	
Primari	Secondari	Primari	Secondari
1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria	0	0	1 mq ogni 10 mq di superficie fondiaria

(1) Per superfici inferiori a 1000 mq può essere destinato interamente a parcheggio, in tal caso il parcheggio dovrà essere alberato o comunque dotato di verde per l'arredo urbano.

c) Destinazione d'uso commerciale (salvo quanto precisato ART.26 delle presenti norme)

Standard per Destinazioni Commerciali e per Artigianato di Servizio (1)			
Tipologia	Superficie di Vendita	Parcheggi	
		Primari	Secondari
Esercizi di vicinato		1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	
Artigianato di servizio			
Medie strutture di vendita	<2500 mq	1,0 mq/mq di Superficie lorda di pavimento	

(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.

d) Destinazione d'uso terziario e direzionale

Standard per Destinazioni Direzionale Turistiche Ricettive (1)				
Tipologia	Parcheggi		Dotazioni diverse (verde, aree attrezzate, ecc.)	
	Primari	Secondari	Primari	secondari
Direzionale	5mq/10mq di s.u.	5mq/10mq di s.u.	0	5mq/10mq . s.u.(in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
Turistico ricettivo	5mq/100mc	5mq/100mc	0	5mq/100mc
Altre tipologie	5mq/100mq di s.f-	5mq/100mq di s-f-	0	5mq/100mq di s-f. (in alternativa alla dotazione di parcheggi secondaria)
(1) L'area a servizi dovrà essere destinata a parcheggi, i quali dovranno essere dotati di verde per l'arredo urbano.				

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione. Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'ART.11.

Per "verde pubblico" si intendono le aree verdi effettivamente utilizzabili. Non si considerano come componenti del verde pubblico le aiuole lungo strada che sono componenti della sede stradale.

I PUA relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile. Nel caso in cui il comune accerti che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

La convenzione dei piani attuativi di iniziativa privata deve contenere, compatibilmente con la singola fattispecie:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione al volume e alla superficie edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti e espressamente descritte sulla base di progetti di massima e preventivi di spesa;
- b) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) le sanzioni e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi convenzionati;
- d) il controllo dell'esecuzione delle opere da parte di un collaudatore nominato dal Comune;
- e) le modalità e i termini entro i quali dovranno essere realizzate, ultimate e collaudate le opere previste;
- f) lo scomputo della quota di contributo dovuta per gli oneri di urbanizzazione, in rapporto al valore delle aree e delle opere da realizzare nell'ambito dello strumento attuativo.

La quota di contributo eventualmente eccedente il valore delle opere da realizzare sarà corrisposta all'atto della sottoscrizione della convenzione.

Tutte le spese e le tasse relative all'atto di convenzione da stipularsi con il comune, saranno a esclusivo e totale carico dei soggetti aventi titolo alla realizzazione delle opere previste nell'ambito dello strumento attuativo.

Nella procedura di formazione, adozione, approvazione e attuazione degli strumenti urbanistici dovranno essere osservate le norme contenute nella Sezione II, art. 20 della LR 11/04 e successive modifiche.

ART.7. Accordi tra soggetti pubblici e privati

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati si attua attraverso le differenti procedure previste dall' art. 6 della LR 11/2004.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.

Il PI recepisce gli accordi pubblico-privato e le relative convenzioni che diventano parte integrante del Piano.

All'interno dell'Accordo saranno contenute le modalità di realizzazione delle Opere Pubbliche e le garanzie e tutele a favore del Comune.

Per la definizione e realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali sia richiesta l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art.7 della LR 11/2004.

ART.8. Credito edilizio

Concordemente con quanto previsto dagli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04, il credito edilizio può essere generato, come da art. 48 Norme Tecniche del PAT, nel seguente modo:

- demolizione di opere incongrue esistenti in tutto il territorio comunale;
- eliminazione di elementi di degrado presenti su tutto il territorio comunale;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.

I crediti edilizi, di cui all'art. 36 della LR11/2004, non possono essere riconosciuti a fronte di una capacità edificatoria inespressa, ma possono essere riconosciuti in relazione ad una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione, tali da apportare un miglioramento della qualità urbana o eliminazione di opere incongrue/elementi di degrado, o da costituire compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della LR.11/2004.

Il recupero del credito dovrà essere sempre e comunque vincolato al recupero ambientale e al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale dei siti interessati.

Per il calcolo del volume generato dalla rimozione dell'elemento di degrado si utilizzano le modalità indicate dall'articolo 48 delle NT del PAT.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio, autorizzati contemporaneamente e regolati da apposita convenzione da sottoscrivere tra proprietari e comune o, qualora necessario, da accordo pubblico-privato. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso. Le nuove costruzioni derivanti dal Credito Edilizio potranno essere localizzate in zona agricola solo nel rispetto del titolo V della LR11/2004.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, è possibile modificare, in aumento o in diminuzione, i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti. I parametri da applicare dovranno essere coerenti con i valori stabiliti nelle presenti norme.

Non sono ammessi i trasferimenti di cubatura dalle zone residenziali a quelle agricole.

Affinché il credito sia utilizzabile il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

ART.9. Registro dei crediti edilizi

Con le presenti NTO è istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) LR n. 11/2004.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura e/o SUL residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della LR n. 11/2004 e pertanto sono alienabili senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi,

presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

ART.10. Perequazione

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento ai criteri contenuti nelle NT del PAT.

Con la modifica all'art. 16 del DPR 380/2001 introdotta dalla L 164/2014 è stato fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione come "contributo straordinario". Tale principio viene assunto come indicatore della quota perequativa.

Ogni anno, in base ai valori del mercato delle aree edificabili calcolata ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale sui terreni pubblicato dal Comune, la quota perequativa da cedere al comune – sotto forma di aree, opere o monetizzata – viene come di seguito determinata

**quota perequativa/contributo straordinario =
(valore in €/mq dell'area determinatosi con la variazione urbanistica introdotta dal Piano -valore in €/mq dell'area prima della variazione urbanistica)* 50%**

Quale correttivo per la determinazione del valore si introduce una riduzione del 30% (pari all'aliquota media dell'IRPEF) determinata in ragione della volontà di scomputare dal valore del bene la quota degli oneri fiscali.

Potranno essere concordate diverse modalità di cessione o accordi che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione da introdurre attraverso la formula dell'accordo di cui all'art. 6 della LR 11/04.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi;
- opere ad uso pubblico;

- dotazioni urbanistiche;
- edilizia residenziale pubblica;
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

ART.11. Compensazione urbanistica

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

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata, per quantità e destinazioni d'uso, sulla base del principio dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi concessi.

Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, per le opere private di pubblica utilità.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e i parametri di cui all'ART.10.

Sono assoggettati a compensazione urbanistica gli interventi di demolizione di edifici conseguenti alla realizzazione di infrastrutture stradali, all'allargamento, a interventi di miglioramento della mobilità pedonale e ciclabile o alla messa in sicurezza dei tracciati e degli incroci.

ART.12. Sportello unico delle attività produttive (SUAP)

Il PI assume quali criteri generali di riferimento per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive il decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 "Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, il decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133" e alla legge regionale n° 55 del 31/12 /2012, capo I.

La LR 55/12 definisce agli articoli 3, 4, 5 e 6. le relative procedure attuative.

Sono in deroga o in variante allo strumento urbanistico generale i casi di cui all'art. 3, capo I, LR 55/12 e smi. e quelli di cui all'art. 4, capo I, LR 55/12 e smi.

Gli interventi in deroga e in variante, sono soggetti al rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti punti:

- nel caso in cui gli immobili siano abbandonati o dismessi, il loro recupero dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del PI;
- deve essere rispettata la normativa sugli standard urbanistici e le relative aree devono essere collocate in modo da garantirne la fruibilità e l'effettiva utilizzabilità a fini pubblici, anche se in luogo della cessione esse siano state solo vincolate all'uso pubblico;
- l'intervento deve rispettare le norme ambientali, sanitarie e di sicurezza del lavoro;

- Non è ammesso l'utilizzo di aree destinate a servizi che incidono sul dimensionamento del piano, sottraendole in tal modo ad aree pubbliche o di interesse pubblico.

Criteri per la tutela del contesto insediativo e l'ordinato assetto del territorio:

- non sono ammessi interventi e/o ampliamenti incompatibili con le valenze architettoniche di edifici di particolare pregio o lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, compendi di Ville Venete, visuali panoramiche, ecc;
- gli interventi dovranno prevedere idonei accorgimenti in sede di progettazione e di esecuzione atti a mitigare l'impatto ambientale e visivo dell'attività, con l'impiego ad esempio di cortine vegetali, barriere anti-rumore e simili;
- le aree di pertinenza devono avere figura geometrica unica e chiusa, non è ammesso l'utilizzo di aree di proprietà lontane dagli impianti e/o l'assegnazione di ambiti di pertinenza di estensione eccessiva o comunque non coerente con le dimensioni dell'insediamento esistente e/o con il contesto insediativo. L'elemento da valutare (significativo in termini urbanistici), è l'area di pertinenza delle attività, e non l'area di proprietà;
- divieto di trasferimento in zone improprie: non sono ammessi nuovi volumi autonomi in zona impropria o in contesti insediativi incompatibili con l'attività, ancorché realizzati al fine di trasferirvi attività ubicate in altri siti. Il trasferimento di attività esistenti è consentito solo in zone ove tali attività sono ammesse;
- deve essere verificata la compatibilità con il quadro di invariants, fragilità e tutele definito dal PAT e con i vincoli imposti dalla pianificazione territoriale sovraordinata.

Le attività esistenti non compatibili con il contesto insediativo in cui ricadono potranno sempre essere trasferite nelle zone proprie, come individuate dal PI, prevedendo, per le aree dismesse:

- la riconversione a destinazioni compatibili se prossime a zone residenziali o a servizi pubblici;
- il ripristino e la riqualificazione ambientale, anche attraverso l'eventuale ricorso al credito edilizio se trattasi di aree sparse in zona agricola o di pregio.

La documentazione fornita a corredo della domanda dovrà contenere una dettagliata relazione che tratti esaustivamente i seguenti aspetti:

- attività svolta, ciclo produttivo, lavorazioni e materiali e sostanze impiegate prodotte e di scarto in relazione al rispetto delle norme in materia di tutela ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- l'impatto in relazione alle caratteristiche della zona ed alla struttura insediativa esistente, in relazione al traffico indotto previsto e/o potenziale ed agli elementi di possibile incompatibilità con gli insediamenti residenziali e ricreativi esistenti (rumori, polveri, fumi, odori, ecc.) ed i rimedi proposti per mitigare o eliminare tali incompatibilità.

TITOLO III DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE OMOGNEE

ART.13. Articolazione del piano sul territorio comunale

Ai fini della difesa del suolo e dell'ambiente, della corretta localizzazione dei nuovi insediamenti residenziali, produttivi, commerciali, turistici, per servizi e per tempo libero, il territorio comunale di Torri del Benaco è stato articolato in zone urbanistiche omogenee, come risulta dalle planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000 del PI.

Le zone urbanistiche sono così classificate:

- **Centro Storico e corti rurali Zone A**

- **zone prevalentemente residenziali:**
 - zone territoriali omogenee di tipo **B** di completamento, suddivise nelle sotto zone **B1, B2, B3, B4, B5, B6**;
 - zone territoriali omogenee di tipo **C** di espansione;

- **zone prevalentemente destinate ad attività economiche:**
 - zone territoriali omogenee **D1**, già edificate, destinate ad attività produttive;
 - zone territoriali omogenee **D2** destinate all'espansione delle attività produttive;
 - zone territoriali omogenee **D3** destinate ad attività ricettive - campeggi;
 - zone territoriali omogenee **D4** destinate ad attività ricettive – strutture alberghiere; a loro volta suddivise nelle sottozone **D4a, D4b, D4c, D4d, D4e**
 - zone territoriali omogenee **D5** destinate ad attività agroindustriali
 - attività produttive fuori zona **Dfz**.

- **impianti tecnologici e servizi speciali, pubblici o di interesse pubblico.**

- **dotazioni urbanistiche F:**
 - zone territoriali omogenee **F1**, aree esistenti e di progetto per l'istruzione,
 - zone territoriali omogenee **F2**, aree esistenti e di progetto di interesse collettivo, per attrezzature religiose;
 - zone territoriali omogenee **F3**, aree esistenti e di progetto da destinare a verde pubblico, per impianti sportivi, sportive private;
 - zone territoriali omogenee **F4**, aree esistenti e di progetto per parcheggi.

- **zone agricole E**

In applicazione dell'art. 8 lett. c delle N.T. del PAT in tutte le zone urbanizzate per l'attuazione degli interventi deve essere preventivamente acquisito il parere dell'ente competente per l'eventuale riduzione del vincolo a bosco.

ART.14. Destinazioni d'uso e volume degli edifici esistenti

Le destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone territoriali e negli edifici esistenti in tali zone, fatte salve le eventuali specifiche limitazioni stabilite dal Piano per le singole zone, sono di seguito elencate:

1. **Zone prevalentemente residenziali**
 - Residenziale;
 - Direzionale;

- Commerciale: esercizi di vicinato ai sensi della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Artigianale, compreso l'artigianato di servizio;
- Turistico e ricettiva;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti agli insediamenti residenziali;
- Parcheggi.
- Sono escluse:
- Attività industriali e artigianali moleste od inquinanti;
- Attività insalubri;
- Depositi all'aperto;
- Stalle, scuderie, allevamenti, ecc.;
- Discoteche, sale da ballo, ecc.

2. Zone prevalentemente destinate ad attività economiche

- Artigianale;
- Industriale;
- Direzionale;
- Commerciale: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita fino a 1500 mq di superficie di vendita e fino a 2.500 mq di vendita come specificato nell'ART.26 delle presenti norme, ai sensi dell'art. 21 della LR 50/2012, pubblici esercizi;
- Attività ludiche e ricreative (scuole di ballo, attività sportive, cinema, teatri ecc.);
- Turistica e ricettiva e ricettive all'aperto;
- Discoteche, sale da ballo, ecc.
- Residenziale: casa del custode o del gestore;
- Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico pertinenti alla destinazione produttiva;
- Parcheggi.

3. Zone agricole

E' ammesso l'insediamento delle attività e destinazioni stabilite dagli articoli 43 - 44 della LR 11/2004. e dall'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d) della Legge stessa.

Sono comunque escluse le discariche e i depositi di materiali non inerenti l'attività agricola.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio e nei progetti di lottizzazione. Essa dovrà risultare conforme a quanto stabilito dalle presenti norme per le zone cui appartengono le aree di intervento.

Qualsiasi cambiamento alla destinazione d'uso, per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione, deve essere autorizzato e potrà essere concesso soltanto in conformità alla normativa vigente per la relativa zona.

Il PI riconosce i volumi esistenti, regolarmente assentiti, alla data della sua adozione. Nel caso di demolizioni parziali o totali è riconosciuto l'intero volume esistente e non quello derivante dall'indice di zona.

ART.15. Utilizzazione degli indici

Le superfici perimetrare nelle tavole di Piano costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria dell'intervento.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno raggiunto il massimo consentito dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati secondo le norme del PI non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per raggiungere l'edificabilità massima consentita, nel caso di utilizzazione parziale.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PI determinano, nelle aree libere contigue intestate alla data medesima ad un'unica proprietà, un vincolo di pertinenza e su dette aree si dovrà verificare l'osservanza degli indici e prescrizioni di Piano sia per le costruzioni esistenti che per le previste. La stessa norma vale anche in caso di frazionamento e/o cessione di dette aree. Negli elaborati richiesti in caso di IED dovrà essere sempre contenuta la documentazione necessaria ad individuare lo stato della proprietà per l'area in oggetto e per quelle contigue alla data di adozione del PI. Negli elaborati richiesti dagli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

ART.16. Interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PI

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

Gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con quelle ammesse dal PI nelle singole zone territoriali omogenee, possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero e consolidamento salvo diversa indicazione nel caso di edifici di interesse ambientale.

ART.17. Costruzioni accessorie in zona residenziale

E' ammesso, anche in deroga agli indici di edificabilità l'installazione di case da giardino, non in muratura e separate dagli edifici esistenti, con superficie massima fino a mq 6 complessivi e altezza massima fino a m 2.20 ed in ogni caso entro i limiti dell'art. 3 lett. e.6 del DPR 380/2001; nel caso di falda inclinata l'altezza è riferita al punto medio con misurazione all'intradosso delle travi a vista; nei condomini è ammessa l'installazione di case giardino per ciascuna unità immobiliare che abbia il godimento di un'area di pertinenza esclusiva.

Tali costruzioni devono essere installate ad una distanza minima di 0,5 m dai confini.

ART.18. Zone A Centro Storico e corti rurali

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

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

In attesa di un PI specificatamente dedicato a queste zone, si conferma tale disciplina (norme e tavola approvate con Delibera di GRV n° 5062 del 25 settembre 1984. Pertanto la normativa di cui al P.R.G. approvato con Delibera della GRV n° 5062 del 25/09/84 relativa alla zona "A" Centro Storico ed alla zone E2 Corti Rurali, deve intendersi come qui integralmente riportata.

Fino alla adozione di un PI specifico non è mai ammesso il cambiamento della destinazione d'uso commerciale relativamente ai piani terra degli edifici compresi nella ZTO A Centro Storico, ubicati nel capoluogo e nelle frazioni di Pai e Albisano. Tale normativa generale prevale sempre sulla normativa specifica delle singole schede degli edifici del Centro Storico.

In deroga al comma precedente per le zone non comprese nell'elenco dei toponimi anagrafici che segue:

- Via S. Filippo
- Piazza Chiesa
- Via Battisti
- Via Verga
- Piazza Umberto1°
- Corso D. Alighieri
- Via Cairoli
- Lungolago Barbarani
- Piazza Calderini
- Viale F.lli Lavanda

è consentito ai piani terra anche la destinazione d'uso artigianale di servizio, direzionale, turistica e terziaria più in generale, sempre con l'esclusione della residenza.

ART.19. Zone B residenziali di completamento

Le zone residenziali hanno come destinazione principale quella abitativa.

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'ART.14 punto 1 delle presenti norme. Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall'ART.26 delle presenti norme.

Per tali zone il PI persegue l'incremento quantitativo e qualitativo dei servizi, in particolare per quanto riguarda gli spazi a diretto servizio della residenza; il miglioramento del livello qualitativo dell'ambiente urbano, mediante la riorganizzazione della viabilità e del traffico, interventi sul verde pubblico e sull'arredo urbano; il completamento urbanistico, mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi.

All'interno delle zone residenziali il PI individua i manufatti di interesse ambientale per i quali gli interventi ammissibili sono quelli riportati all'ART.44 delle presenti norme.

Le zone prevalentemente residenziali di completamento B si dividono agli effetti degli indici di edificabilità in B1, B2, B3, B4,B5,B6.

Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi dovranno mantenere almeno il 50% della superficie permeabile (SP) interessata.

ZONA B1, B2, B3, B4 DI COMPLETAMENTO

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

Le distanze tra i fabbricati previste dall'ART.62 delle presenti norme possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con previsioni planovolumetriche ai sensi ed agli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2 Aprile 1968, n° 1444.

ZTO B1, B2, B3, B4 residenziale

		B1	B2	B3	B4
Indice di edificabilità fondiaria	mq/mq	0,48	0,37	0,30	0,23
Numero massimo dei piani	n°	3	2		
Nella zona B3 contrassegnata da asterisco non è previsto l'aumento di volume ²					

L'area contrassegnata con il simbolo ⊗ potrà realizzare, oltre a quanto previsto dall'indice di zona B2, ulteriori mq 156 di SUL a destinazione turistica. Alla realizzazione dell'ambito suddetto si raccomanda di porre adeguata attenzione ai sistemi di infiltrazione da realizzare al fine di evitare azioni di dilavamento ed erosione superficiale (Prescrizioni in seguito all'indagine idraulica ai sensi della DGRV n.3637/2002 e n. 2948/2009).³

ZONA B5 – DI COMPLETAMENTO

Le zone B5/1 e B5/2 derivano dall'approvazione degli strumenti attuativi relativi al Piano Particolareggiato del capoluogo di Torri del Benaco e della frazione di Pai di Sotto; pertanto si applicano i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei PUA che le hanno istituite. Considerato che successivamente alcuni lotti sono stati edificati con le relative opere di urbanizzazione, le stesse vengono individuate nelle Tavole 2 e 3 del P.I. che, limitatamente alle urbanizzazioni, prevalgono sul PP originario.

² Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 73

³ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 69

CAPOLUOGO

LEGENDA

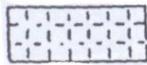
COMPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA



PERCORSI PUBBLICI LASTRICATI



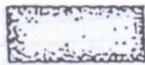
.. .. ACCIOTTOLATI



PERCORSI PRIVATI PAVIMENTATI



PIAZZA



ZONE DI VERDE PUBBLICO



MURI IN SASSO DA CONSERVARE E/O RIPRISTINARE



RECINZIONE CON MURETTO E CANCELLATA



PARACARRI IN PIETRA



PARCHEGGIO PUBBLICO



PORTICATO



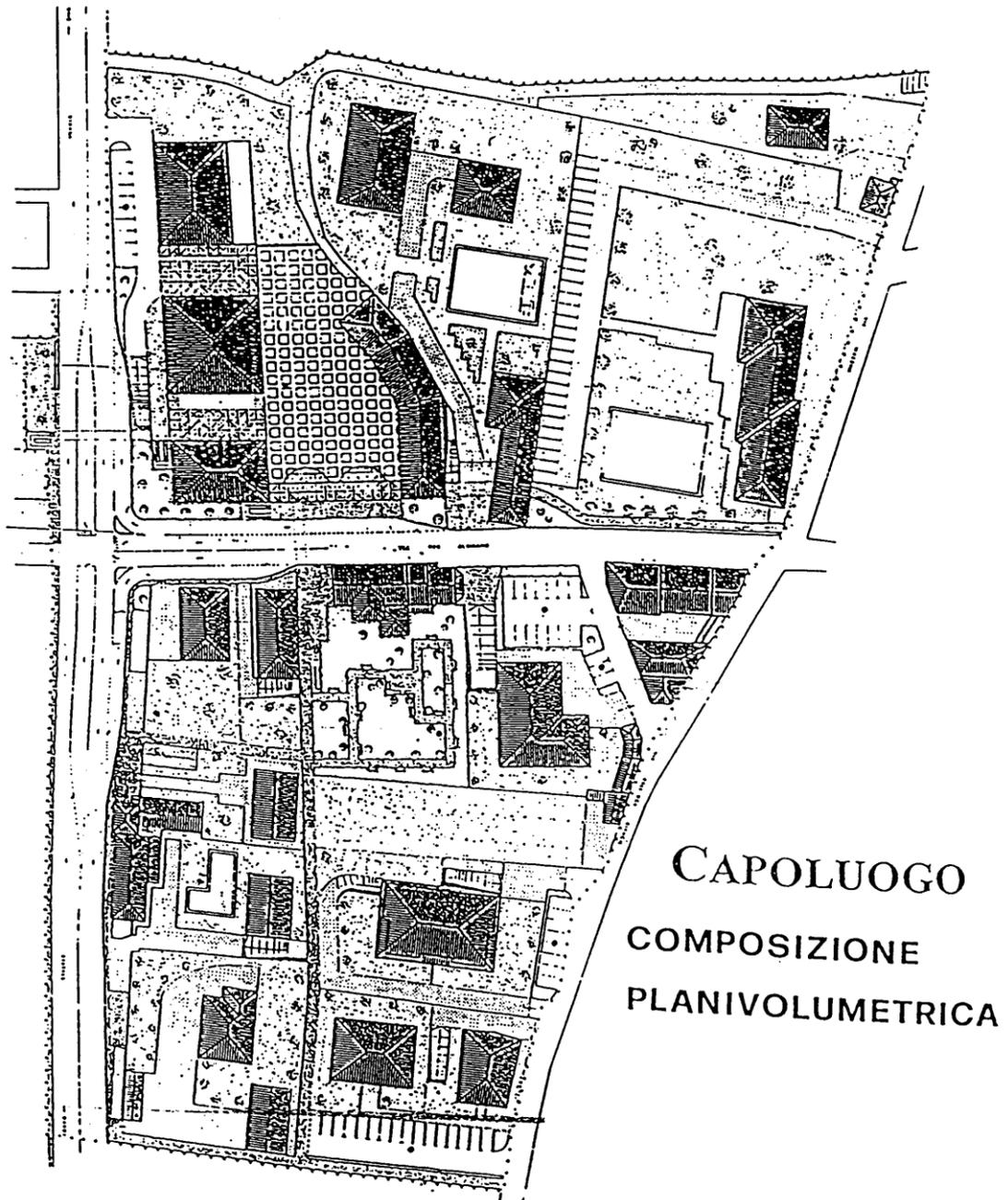
VERDE PRIVATO



DISSUASORI DI SOSTA



AMBITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO



CAPOLUOGO

PRESCRIZIONI EDILIZIE

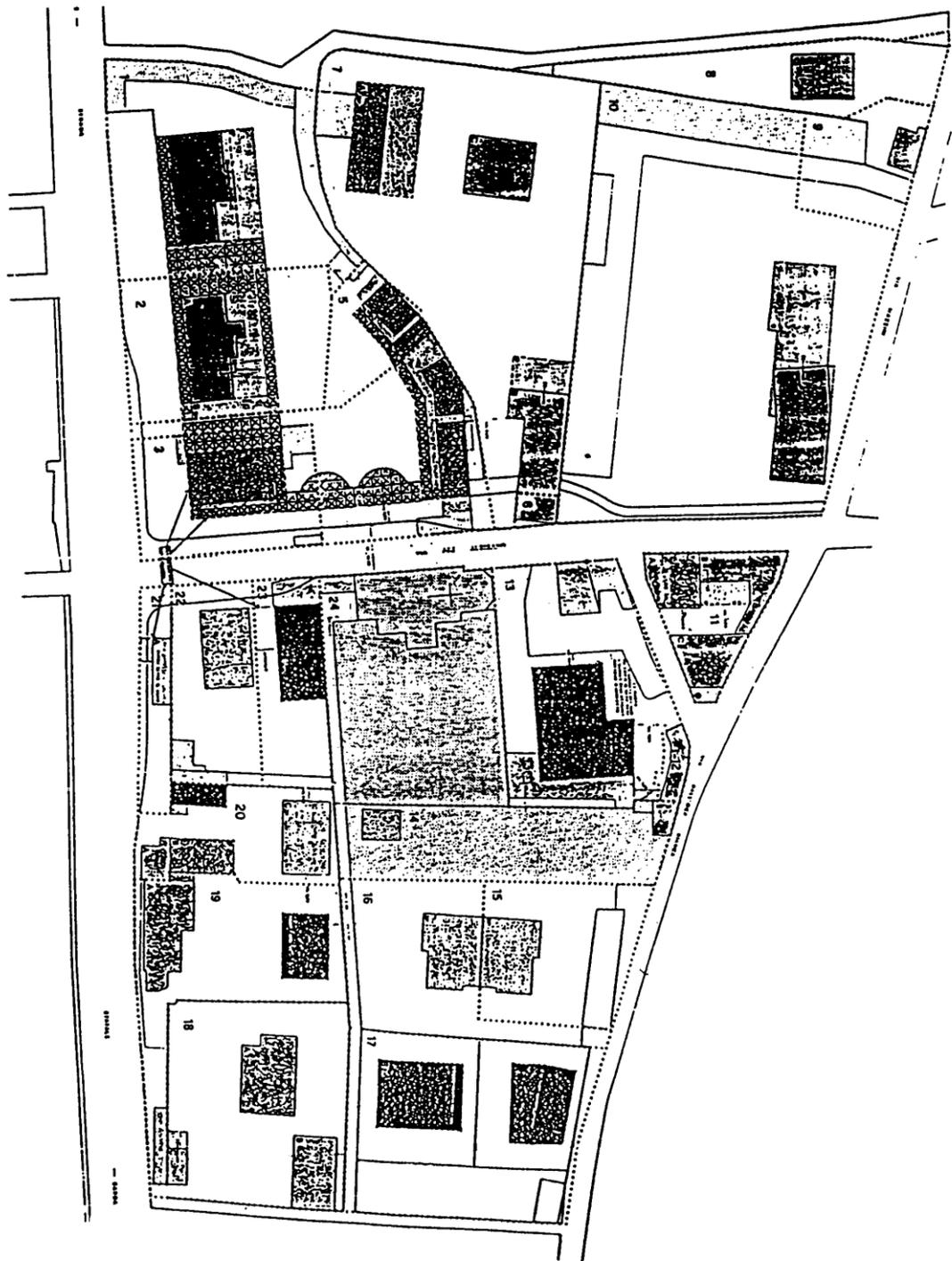
LEGENDA

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

VOLUMI IN INCREMENTO	LOTTO	VOLUMI IN SOSTITUZIONE
MC 600	1	_____
MC 1920	2A	_____
MC 240	2B	_____
_____	3	MC 3000
_____	4	MC 2100
_____	5	MC 700
_____	6	_____
_____	7A	MC 2100
MC 600	7B	_____
_____	7C	_____
_____	8	_____
_____	9	_____
MC 800	10	_____
MC 200	11A	_____
MC 300	11B	_____
MC 100	11C	_____
_____	12	_____
_____	13	MC 3400
MC 100	14	_____
MC 600	15	_____
MC 500	16	_____
_____	17A	MC 1200
_____	17B	MC 1400
_____	18A	_____
_____	18B	_____
MC 30	18C	_____
MC 21	19A	_____
_____	19B	MC 600
_____	20A	_____
_____	20B	MC 223
MC 300	20C	_____
_____	20D	MC 150
MC 140	21A	_____
MC 300	22	_____
_____	23	MC 1400
_____	24	_____
MC 2172	TOTALI	MC 9475

DEFINIZIONE DELLA QUOTA D'IMPOSTA DEI NUOVI FABBRICATI:

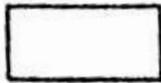
- PARI ALLA QUOTA DEL TERRENO NATURALE CIRCOSTANTE
- UGUALE ALLA QUOTA DEL PIANO DI CALPESTIO DEL PORTICATO DELL'EDIFICIO N°2 SULLA STRADA



CAPOLUOGO PRESCRIZIONI EDILIZIE

LEGENDA

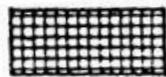
EDIFICI



Residenza e attività connesse



Albergo o struttura ricettiva

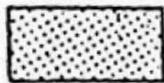


-Piano terra : Attività commerciali e bar
-Altri piani : Residenza



Porticato

AREE



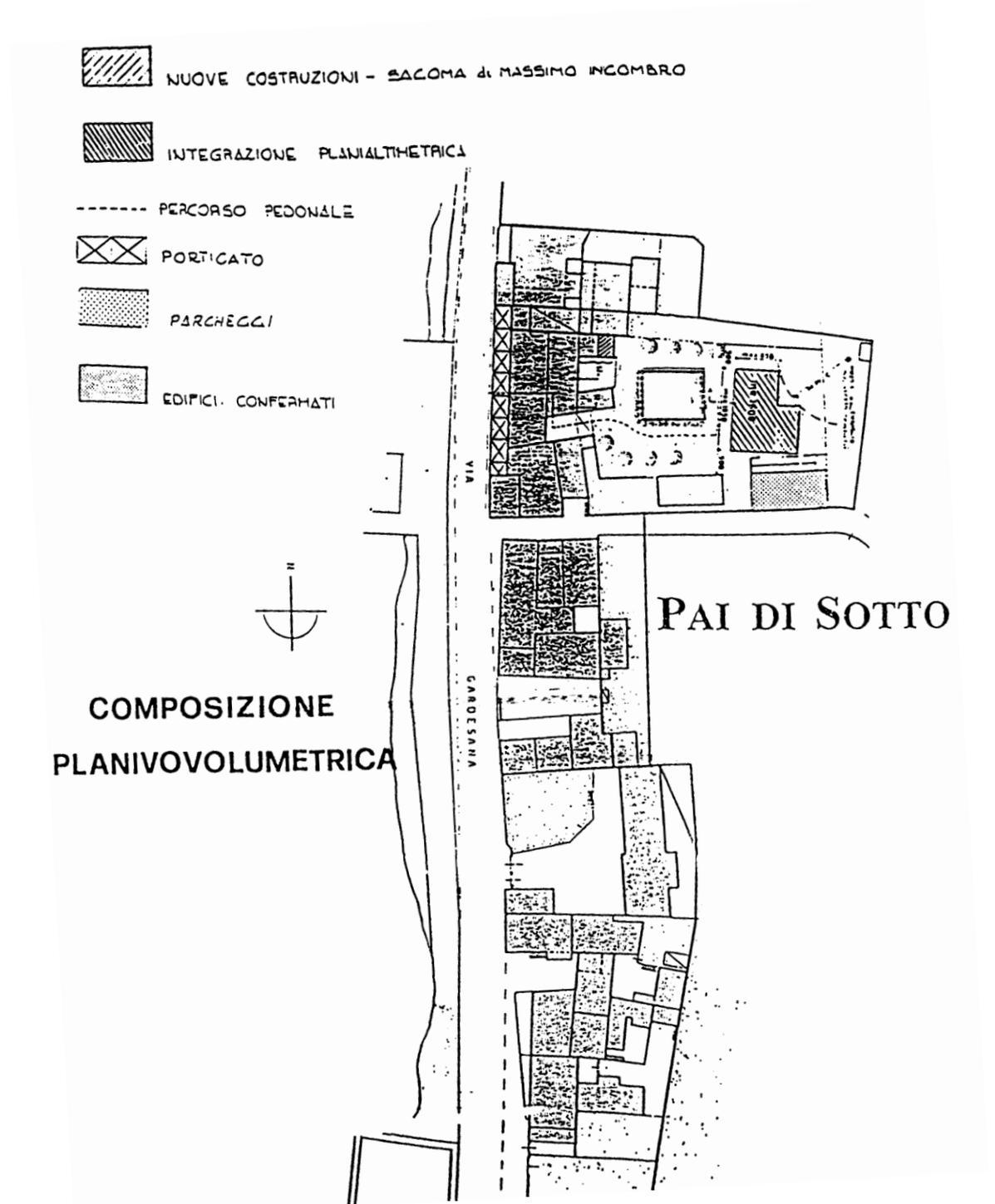
Parcheggi

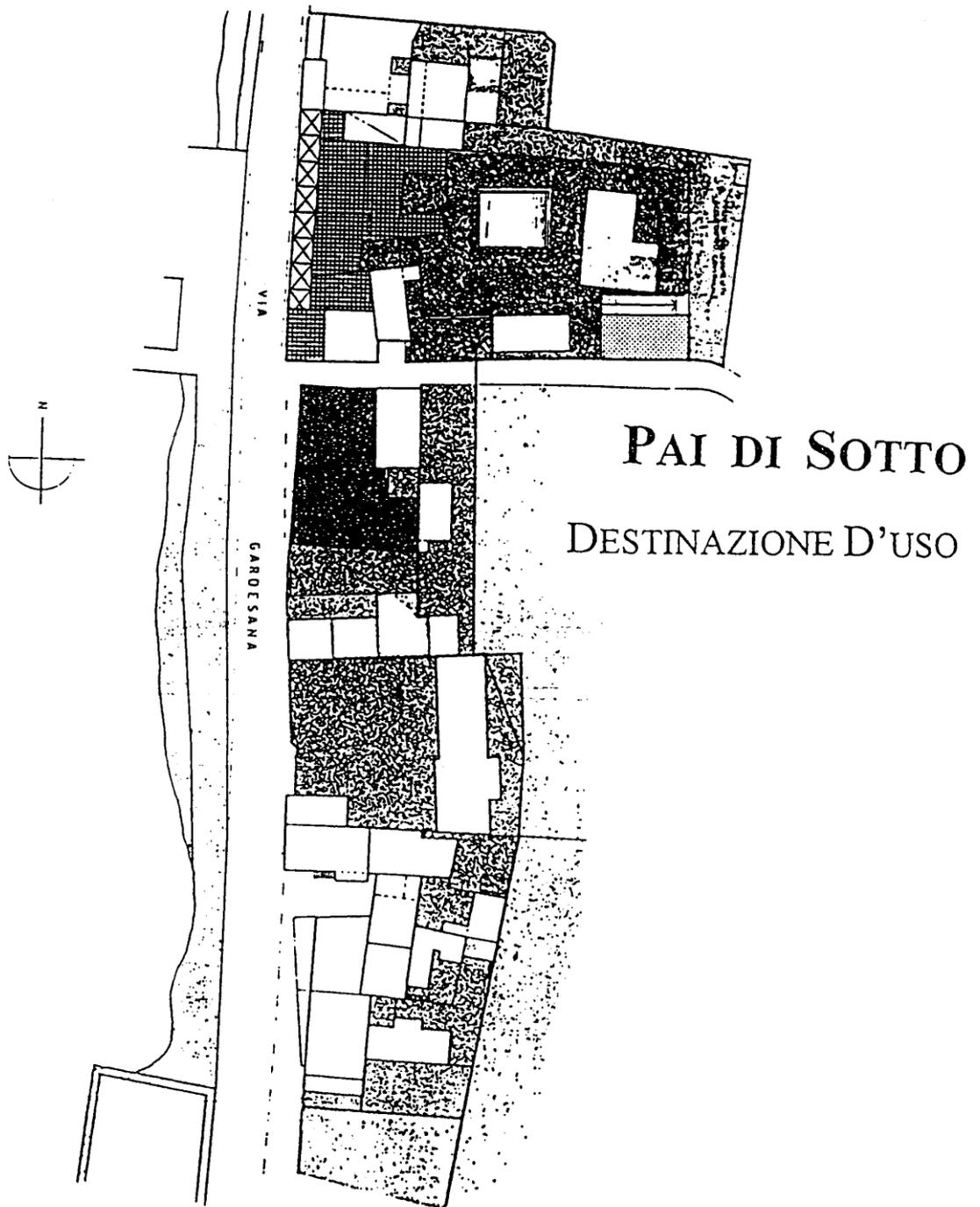


Aree private

PAI DI SOTTO

DESTINAZIONE D'USO





Nelle altre ZTO B5 valgono i seguenti parametri:⁴

ZTO	SUL indice di edificabilità	Lotto minimo	Prescrizioni	
			SUL aggiuntiva	N° piani
B5/3	0,12 mq/mq	Lotto minimo 1000 mq		2 Piani fuori terra
B5/4.1	0,12 mq/mq	Lotto minimo 2000 mq	296 mq/mq	2 Piani fuori terra
B5/4.2	0,12 mq/mq	Lotto minimo 2000 mq		2 Piani fuori terra
B5/4.3	0,12 mq/mq	Lotto minimo 2000 mq		2 Piani fuori terra
B5/5	la cubatura risulta da tabella 1			2 Piani fuori terra
B5/6	la cubatura risulta da tabella 2			2 Piani fuori terra
B5/7	si applicano i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei PUA e delle rispettive convenzioni che le hanno istituite.			

Nella ZTO B5/7 riferite a PUA convenzionati e con opere cedute si applicano i parametri urbanistici (indice di edificabilità, rapporto di copertura e altezza massima) dei PUA e delle rispettive convenzioni che le hanno istituite;

Gli interventi relativi alle ZTO B5/5 e B5/6 sono destinati esclusivamente alla realizzazione della prima casa di abitazione, sono cioè destinati a persone residenti da almeno 3 anni nel Comune di Torri del Benaco o che siano state residenti almeno 3 anni nel Comune di Torri del Benaco, prima di emigrare in altro comune o stato estero.

Al momento del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere sottoscritta una Convenzione con il Comune di Torri del Benaco, che preveda un vincolo di inalienabilità e/o di locazione dell'abitazione da realizzarsi per un periodo anni 10. Per cause adeguatamente motivate è possibile alienare e/o locare l'immobile prima della scadenza sopra prevista, a condizione che l'acquirente o il locatario dimostri di essere in possesso degli stessi requisiti del titolare il permesso di costruire. La verifica delle condizioni che consentono l'alienabilità e /o la locazione dell'immobile prima della naturale scadenza prevista sulla Convenzione e quella relativa al possesso dei requisiti dell'acquirente e/o del locatario, sarà di competenza del responsabile del procedimento e/o servizio interessato.

Per gli interventi previsti in ZTO B5/5, dovranno essere realizzati volumi di invaso, per la laminazione, di almeno il 50% dei volumi compensati indicati nella Tab.1.

Dovrà essere previsto, inoltre:

- l'obbligo della realizzazione delle misure indicate nelle Prescrizioni specifiche della Tab.1;
- che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

Tab.1 – SUL e prescrizioni delle zone B5/5

N	SUL (mq)	Note	Volume compensazione idraulica	Prescrizioni specifiche
1	167		33,60	L'intervento deve essere realizzato all'interno dell'ambito individuato nelle Tavole 2 e 3, ma all'esterno dell'ambito individuato come "non idoneo" nella Tavola 1

⁴ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 66

N	SUL (mq)	Note	Volume compensazione idraulica	Prescrizioni specifiche
2	139		56,66	
3	139		23,25	La zona in esame è caratterizzata da un pendio acclive; pertanto per non impegnarlo con opere di sbancamento che potrebbero innescare fenomeni di dissesto, è necessario che eventuali nuove costruzioni siano posizionate entro il sedime dei fabbricati esistenti.; “ si prescrive che l’edificazione prevista rimane comunque subordinata ad una ulteriore valutazione a chiarimento e specificazione da parte del competente Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona (sezione antisismica); in tal caso ogni intervento edificatorio dovrà essere eventualmente realizzato secondo tali chiarimenti.
4	139		13,10	Interessa terreni costituiti da materiali sciolti di origine detritico – morenica e classificati in parte come scadenti e in parte come pessimi dalla Carta delle Penalità Edificatorie (Tav. 10.9 di analisi del P.R.G.) Anche in questo caso risultano rilevanti gli elementi in grado di amplificare le onde sismiche in caso di terremoto. L’ampliamento del fabbricato esistente, quindi, va subordinato a verifiche di stabilità del pendio e ad eventuali prescrizioni sulle modalità operative degli scavi o sull’adozione di opere di contenimento.
5	185		13,29	
6	139		12,23	
7	222		78,14	L’area è marginata lungo il lato nord da corso d’acqua nei confronti del quale va posta una fascia di rispetto in edificabile di almeno 10 metri.
8	213		53,05	
9	222		36,42	La parte dell’area posta a monte della viabilità esistente interessa un settore del pendio particolarmente acclive; l’edificazione va pertanto ubicata nel settore a valle della strada.
10	93	oltre il volume esistente	15,17	
11	361		30,75	
12	130		16,13	Si consiglia di mantenere i previsti fabbricati nel settore situato più a valle, in continuità all’edificio adiacente, per non impegnare una parte di versante maggiormente acclive e per evitare possibili interferenze con il tracciato stradale sovrastante.
13	111		11,17	
14	222		15,91	
15	296		28,94	
16	407	oltre il volume esistente	18,56	
17	130		14,69	

N	SUL (mq)	Note	Volume compensazione idraulica	Prescrizioni specifiche
18	315		28,23	Vanno mantenute fasce di rispetto idraulico nei riguardi delle vallette poste ai margini delle zone in questione.
19	139		10,55	Vanno mantenute fasce di rispetto idraulico nei riguardi delle vallette poste ai margini delle zone in questione.
20	222		17,37	
21	15		1,05	
22	56	h. max come gronde edificio esistente	7,04	
23	139		29,53	
24	222		40,09	
25	333		19,46	Vanno mantenute fasce di rispetto idraulico nei riguardi delle vallette poste ai margini delle zone in questione.
26	222		36,34	
27		applicazione del vigente indice di zona di 0,12mq/mq	6,14	
28	139		23,33	Si consiglia di ubicare l'edificazione nel settore ovest, di valle, che mostra una morfologia più idonea e necessita di scavi di sbancamento limitati.
29	278		46,56	
30		applicazione del vigente indice di zona di 0,12mq/mq	24,96	
31		applicazione del vigente indice di zona di 0,12mq/mq	14,58	La zona in questione è delimitata a nord-est da valletta dalla quale va mantenuta la fascia di rispetto idraulico. È inoltre caratterizzata dalla presenza di una balza (h=6 metri) in materiale sciolto di origine morenica, la cui scarpata è stata probabilmente determinata anche da asporto di materiale, sovrapposto ad un substrato roccioso calcareo. La situazione morfo – litologica, oltre che essere determinante sull'assetto sismico locale, appare condizionante sulla stabilità del sito e pertanto l'edificabilità è possibile adottando opportune strutture di sostegno del terreno da definire e verificare in fase di progetto delle opere edilizie; tali opere di sostegno dovranno essere progettate anche tenendo conto delle opere e delle condizioni dei lotti adiacenti, con opportune verifiche di stabilità come previsto dalle norme vigenti. Le acque meteoriche dovranno essere regimate e convogliate con idonei sistemi di captazione e raccolte che dovranno essere progettati e verificati in funzione delle opere da realizzare.
32	139		14,69	
33	139		9,14	

N	SUL (mq)	Note	Volume compensazione idraulica	Prescrizioni specifiche
34	139		28,19	
35	139		7,53	Considerate le caratteristiche dei pendii si suggerisce di mantenere, se possibile, il sedime edificabile dei settori posti ad ovest che presentano condizioni morfologiche più favorevoli.
36	139		16,23	
37	195		35,58	
38	139		20,99	Considerate le caratteristiche dei pendii si suggerisce di mantenere, se possibile, il sedime edificabile dei settori posti ad ovest che presentano condizioni morfologiche più favorevoli. Considerate le caratteristiche dei pendii si suggerisce di mantenere, se possibile, il sedime edificabile dei settori posti ad ovest che presentano condizioni morfologiche più favorevoli.
39	139		22,19	L'eventuale intervento edificatorio va situato nel settore sud-ovest dell'area con minor pendenza, in modo da evitare eccessive opere di sbancamento nel versante.
40	222		25,67	La relazione geologica preventiva alla progettazione dovrà indicare il sedime più idoneo all'edificazione per evitare, fra l'altro, l'impegno delle parti che necessitano di cospicui interventi di sbancamento o che risultano sede di impluvio.
41	296		10,77	Va mantenuta la fascia di rispetto idraulico nei riguardi della valletta posta lungo il confine sud della zona in questione. La progettazione di ogni intervento edificatorio, anche nelle aree di variante non prese sopra in considerazione, va integrata da indagini geologiche e geotecniche puntuali che mettano in evidenza tutti gli elementi determinanti variazioni delle azioni sismiche ed incidenti sulla stabilità dei luoghi, in modo da fornire i dati necessari per la scelta della tipologia di opere di fondazione e di quelle in elevazione più opportune.
42	56	h. max come gronde edificio esistente	2,78	
43	306	Realizzazione di 2 prime case	24,89	
44	139		61,91	
45	74	h. max come gronde edificio esistente	3,08	
46	130		7,40	

Per gli interventi previsti in ZTO B5/5 inseriti dal PI in tessuto consolidato (Tab 1.1) e B5/6 (Tab 2) il progetto, con asseverazione da parte del progettista, deve prevedere i volumi di invaso per la laminazione.

Dovrà essere previsto, inoltre, che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).⁵

L'individuazione del lotto è stata effettuata garantendo il rispetto dei vincoli e delle fasce di rispetto definite nella Tavola 1 del PI e garantendo la sostenibilità ambientale prevista dal Rapporto Ambientale della VAS del PAT. In ogni caso l'intervento deve rispettare la morfologia del territorio ed eventualmente prevedere interventi di mitigazione e compensazione da realizzarsi contestualmente all'opera.

Tab.1.1 – SUL e prescrizioni delle zone B5/5: lotti inseriti dal PI in tessuto consolidato⁶

N	superficie (mq)	SUL (mq)	Note	Prescrizioni specifiche
47	563,5	130		
48	946,2	259		
49	521,6	278		
50	758,7	157		
51	481,7	167		
52	995,1	370	Realizzazione di 2 prime case	
53	742,2	93		
54	987,8	556	Realizzazione di 3 prime case	
55	614,2	211		
56	746,1	351	Cambio di destinazione da produttivo fuori zona in residenziale	
57 ⁷	534,7	56		<p>Prescrizioni in seguito all'indagine idraulica ai sensi della DGRV n.3637/2002 e n. 2948/2009 Dovrà essere realizzato un volume compensativo per la laminazione dell'acqua meteorica pari ad almeno 16 mc.</p> <p>Prescrizioni in seguito all'indagine sismica ai sensi della DGRV n.1572/2013 Per la realizzazione dell'intervento l'analisi sismica dell'area deve essere integrata con la determinazione dei parametri dei fattori di amplificazione sismica Fa Fv ai sensi della DGR 1572/2013. Tali parametri devono derivare da specifiche indagini geognostiche e geofisiche.</p>
59	666,7	Volume esistente		
60 ⁸	1.119,2	380		Prescrizioni in seguito all'indagine idraulica ai sensi della DGRV

⁵ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 61.1 parte seconda.

⁶ Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 18, 61.2 parte seconda e 73.

⁷ Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 32.

⁸ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 67

				<p>n.3637/2002 e n. 2948/2009 Dovrà essere realizzato un volume compensativo per la laminazione dell'acqua meteorica pari ad almeno 15 mc. Rispetto a quanto previsto nell'elaborato presentato, i pozzi disperdenti dovranno avere le seguenti dimensioni: diametro 1,5 m e profondità 3,0 m.</p> <p>Prescrizioni ambientale in seguito alla VIncA (D.G.R. n 1400/2017) Alla realizzazione dell'intervento si prescrive un approfondimento sulla composizione floristica dell'area in oggetto</p>
61	436,4	148,14		

Tabella 2 - SUL dei lotti B5/6 nella zona definita dal PAT "Ambito di valorizzazione turistica"

N	Superficie lotto (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume (mc)	SUL prevista (mq)	Prescrizioni
	*	**	***	****	
01	980	283,3	850	315	Edificazione di due unità adibite a prima casa
02	720	150,0	450	167	
03	780	200,0	600	222	L'intervento dovrà tener conto della presenza di incisioni rupestri nell'area come individuato nella Tav. 1 del P.A.T.
04	720	100,0	300	111	
05	730	106,7	320	119	
06	780	110,0	330	123	
07	680	150,0	450	167	
08	850	200,0	600	222	
09	780	150,0	450	167	
10	720	133,3	400	148	<p>Prescrizioni ambientale in seguito alla VIncA (D.G.R. n 1400/2017) Vista la vicinanza dell'area indicata nella relazione al biotopo "Val Magra", area umida di rilevante interesse naturalistico per la presenza di alcune peculiarità floristiche come "Anacamptis laxiflora" si prescrive, al fine del rilascio del nulla osta un approfondimento sulla composizione floristica dell'area oggetto d'intervento.</p>
11	990	250,0	750	278	Edificazione di due unità adibite a prima casa
12	990	250,0	750	278	Edificazione di due unità adibite a prima casa
13	720	150,0	450	167	
14	980	266,7	800	296	Edificazione di due unità adibite a prima casa
15	750	266,7	800	296	Edificazione di due unità adibite a prima casa
16	550	116,7	350	130	
17	780	150,0	450	167	

N	Superficie lotto (mq)	Superficie coperta (mq)	Volume (mc)	SUL prevista (mq)	Prescrizioni
	*	**	***	****	
18	990	333,3	1.000	370	Edificazione di due unità adibite a prima casa
19	975	333,3	1.000	370	Edificazione di due unità adibite a prima casa; l'edificio non potrà superare l'altezza di 4 mt per non compromettere la visualità del cono visuale individuato dalla Tav. 4 del PAT; deve essere dimostrata l'accessibilità e l'eventuale parere di utilizzo delle infrastrutture da parte dell'ente
20	751	150,0	450	167	L'edificio non potrà superare l'altezza di 4 mt per non compromettere la visualità del cono visuale individuato dalla Tav. 4 del PAT; deve essere dimostrata l'accessibilità e l'eventuale parere di utilizzo delle infrastrutture da parte dell'ente. ⁹
21	784	200,0	600	222	Edificazione di due unità adibite a prima casa; deve essere dimostrata l'accessibilità e l'eventuale parere di utilizzo delle infrastrutture da parte dell'ente
22	766	150,0	450	167	
23	798	200,0	600	222	Deve essere dimostrata l'accessibilità e l'eventuale parere di utilizzo delle infrastrutture da parte dell'ente
24	645	150,0	450	167	

* superficie all'interno della quale deve attuarsi l'intervento

** superficie coperta dell'intervento previsto dall'articolo 20 e dal dimensionamento del PAT pari a 4.700 mq

*** volume realizzabile con l'intervento previsto dall'articolo 20 e dal dimensionamento del PAT pari a 19.100 mc

**** SUL realizzabile all'interno della superficie coperta **

Nelle zone B5/6 il lotto, nel rispetto della superficie riportata in planimetria, può essere modificato nella sua collocazione fino al 20% in termini di spostamento lineare sempre che tali modifiche escludano le aree interessate da invarianti, vincoli, fragilità e le aree classificate in "vincoli e tutele".

Tali variazioni dovranno naturalmente avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo del suolo e di contenimento della dispersione insediativa,

ZONE B6 RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA

Per gli edifici esistenti si ammette il mantenimento dei volumi attuali consentendo gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) della legge 380/2001.

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.I, è ammesso un ampliamento "una tantum" nella misura massima di 20 mq di SUL per unità immobiliare residenziale. Tale ampliamento sarà concesso esclusivamente per ogni singola unità immobiliare

⁹ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 23

residenziale in aderenza alla stessa; in ogni caso non sarà possibile cumulare il volume ammesso per singole unità a favore di altre unità immobiliari residenziali. Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, piscine, attrezzature sportive ecc.) che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi o di carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti.

ART.20. Zone residenziali di espansione C

Si tratta di zone libere o scarsamente edificate nelle quali è prevista una nuova edificazione, a carattere prevalentemente residenziale, con le destinazioni d'uso ammesse dall'ART.14 punto 1 delle presenti norme.

L'intervento è soggetto a PUA destinato esclusivamente alla realizzazione della prima casa di abitazione, destinato cioè a persone residenti da almeno 3 anni nel Comune di Torri del Benaco o che siano state residenti almeno 3 anni nel Comune di Torri del Benaco, prima di emigrare in altro comune o stato estero.

I destinatari delle abitazioni dovranno sottoscrivere una Convenzione con il Comune di Torri del Benaco, che preveda un vincolo di inalienabilità e/o di locazione dell'abitazione per un periodo anni 10. Per cause adeguatamente motivate è possibile alienare e/o locare l'immobile prima della scadenza sopra prevista, a condizione che l'acquirente o il locatario dimostri di essere in possesso degli stessi requisiti del titolare il permesso di costruire. La verifica delle condizioni che consentono l'alienabilità e/o la locazione dell'immobile prima della naturale scadenza prevista sulla Convenzione e quella relativa al possesso dei requisiti dell'acquirente e/o del locatario, sarà di competenza del responsabile del procedimento e/o servizio interessato.

Le aree boscate ricomprese all'interno del perimetro di tale Zona non possono essere intaccate sulla base dei disposti contenuti nel PTRC.

Ai fini di favorire lo smaltimento delle acque e garantire l'equilibrio dell'ecosistema, gli interventi edilizi dovranno mantenere almeno il 50% della superficie interessata permeabile.

ZTO C di espansione residenziale

Indice di edificabilità territoriale della zona C1	mq./mq.	0,23
Indice di edificabilità territoriale della zona C2	mq./mq.	0,23
Indice di edificabilità territoriale della zona C3	mq./mq.	0,37
Numero massimo dei piani	n°	2

La ZTO C1 rappresenta la riclassificazione dell'area PEEP del previgente PRG.

La ZTO C2 rappresenta l'attuazione dell'area AS2 del PAT e prevede che l'intera area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 50% della superficie totale.

ART.21. Zone D1 di completamento attività produttive

La zona produttiva di completamento è destinata ad ospitare prevalentemente:

impianti a carattere produttivo, laboratori e botteghe artigiane, uffici, magazzini ed autorimesse; servizi e infrastrutture; gli impianti tecnologici; gli edifici e gli impianti per la conservazione, trasformazione e distribuzione dei prodotti agricoli; le attività di distribuzione delle merci prodotte; i depositi di carburante (con esclusione della vendita); costruzioni per depositi con relativi annessi; pubblici esercizi, bar, ristoranti, mense, locali di svago, palestre, sedi rappresentative; magazzini e attività commerciali all'ingrosso.

Le attività commerciali al minuto sono consentite conformemente a quanto disciplinato dall'ART.26 delle presenti norme.

E' consentita per ogni unità produttiva della superficie minima di mq. 700 la presenza dell'abitazione del proprietario/custode, con una SUL massima di mq 150.

I parametri che regolano gli interventi edilizi sono quelli del Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato.

Il titolo abilitativo relativo all'abitazione dovrà contenere vincolo, a tempo indeterminato, da costituirsi con apposita convenzione, registrata e trascritta, di non utilizzazione e di non alienazione della parte abitativa indipendentemente dalla parte produttiva.

Non sarà possibile ottenere la certificazione di agibilità per le residenze in assenza della presentazione di idonea documentazione comprovante l'inizio dell'attività produttiva.

ZTO D1 artigianale con strumento urbanistico approvato e convenzionato

Valgono le previsioni dello strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato che debbono intendersi come qui integralmente riportate

ART.22. Zone D3 attività ricettive all'aperto (campeggi)

Ai fini delle presenti norme, sono considerate strutture ricettive all'aperto quelle definite dall'articolo 26 della LR n.11/2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto":

- villaggi turistici;
- campeggi;
- marina resort

Le aree destinate a strutture ricettive all'aperto sono classificate Zone Territoriali Omogenee (ZTO D3)

L'indice di fabbricabilità territoriale da assegnare alle nuove strutture ricettive all'aperto per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative, è pari a 0,10 mq/mq della superficie totale lorda della struttura ricettiva, esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'alloggio del personale non potrà superare i mq 130 di SUL. Il rapporto di copertura territoriale comunque deve essere contenuto entro il dieci per cento, escluse le superfici necessarie alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici, dei locali tecnici e dei locali adibiti ad alloggio del personale. L'altezza dei fabbricati non deve superare un piano fuori terra con un massimo di ml 4,00.

Per queste zone valgono le seguenti norme¹⁰:

- l'esecuzione dell'impianto e delle opere di urbanizzazione, dei vari elementi dell'arredo urbano ivi compresi i movimenti di terra, le alberature e le tinteggiature devono essere in sintonia con le caratteristiche del territorio circostante.

In tutto il territorio comunale, ad esclusione della presente ZTO D3, è vietato l'installazione di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, ad esclusione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

¹⁰ Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 1, 2, 3, 4, 5, 12,13, 14, 15 e 16.

ZTO D3 per attrezzature ricettive all'aperto (campeggi)

Indice di edificabilità territoriale della zona	mq/mq	0.10*
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	10% sulla Superficie Territoriale*
Numero massimo dei piani abitabili	n°	1
Altezza massima dei fabbricati	ml.	4,00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	mq/mq	90%
Idem a passaggi pavimentati: massimo	mq/mq	10%

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

Le strutture ricettive comprese nella ZTO D3, di seguito elencate sono regolamentate attraverso le schede allegate alle norme.

Al fine di dotare ogni singola zona di adeguate vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche si devono seguire le indicazioni previste nella seguente tabella:

N	Nome	Sup. lotto (mq)	Sup. Coperta (mq)	Capienza vasca (lt) (*)
41	Campeggio "Spiaggia d'Oro"	14.850	75	3.750,00
42	Campeggio "San Felice"	7.220	62,5	3.125,00

*(le indicazioni contenute nella tabella vanno calcolati sui parametri esistenti alla data della Variante del PRG che li ha previsti).

ART.23. Zona D4 strutture turistico alberghiere

La zona è destinata all'insediamento delle sole strutture ricettive alberghiere definite nell'art. 24 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto". Trattasi di fabbricati adibiti ad attrezzature turistiche quali alberghi e pensioni, ecc. che costituiscono il supporto della spiccata vocazione turistica della località, per i quali la capacità ricettiva a destinazione "turistico-ricettiva" dovrà essere mantenuta

Nella zona non sono ammesse residenze private, fatta eccezione per quella del proprietario o del gestore, che non potrà superare, per ogni singola struttura ricettiva, la SUL massima di mq 185.

Nei limiti del 20% della SUL totale ammessa potranno essere realizzati immobili destinati a servizi alberghieri al di fuori delle strutture ricettive alberghiere (ristorazione, commercio al minuto, impianti sportivi, artigianato di servizio) purché non inquinanti e non rumorosi.

Tutti i permessi di costruire dovranno riportare il divieto di modifica in residenziale della destinazione d'uso ricettivo - alberghiero e l'obbligo dell'utilizzazione dell'immobile con autorizzazione di pubblico esercizio.

Il certificato di agibilità dei complessi immobiliari realizzati sarà rilasciato soltanto se:

- la classificazione catastale dell'immobile sarà produttiva;
- l'accatastamento riguarderà un unico immobile privo di unità indipendenti o frazionate.

Gli ampliamenti e le eventuali nuove costruzioni potranno essere rilasciati a condizione che vengano reperite idonee aree a parcheggi nella misura di 1 posto macchina (12,5 mq) per ogni camera, junior suite, suite e unità abitativa alberghiera.

I parcheggi possono essere ubicati sia al piano interrato dell'edificio, a condizione che la parte eventualmente eccedente il perimetro del fabbricato sia ricoperta da uno strato di terreno vegetale, sia in aree anche esterne al lotto ma ubicate entro un raggio di 300 ml. dal perimetro dell'edificio.

Dovrà inoltre essere riservata una superficie pari almeno al 20% del lotto a verde attrezzato. Ove ciò risultasse impossibile è ammesso localizzare tali attrezzature in aree esterne al lotto di pertinenza site entro un raggio di 100 ml. dal limite del lotto stesso, escludendo l'ubicazione entro le ZTO "F – Dotazioni Urbanistiche".

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

In considerazione del notevole flusso turistico della località, si prescrive che gli interventi in ampliamento previsti per le sottozona ZTO D4a e ZTO D4b siano subordinati alla cessione e/o monetizzazione di aree, pari alla superficie lorda di calpestio dei piani fuori terra, quale compensazione per l'ulteriore carico urbanistico. Tali aree saranno utilizzate per la realizzazione di parcheggi pubblici di zona, così pure le eventuali monetizzazioni serviranno per la realizzazione di nuovi parcheggi di interesse comunale. Il valore di monetizzazione delle aree sarà pari a quello stabilito annualmente ai fini dell'imposta immobiliare.

Per tali strutture, ferma restando la possibilità di demolizione e ricostruzione, viene confermata la possibilità di integrazione plano-volumetrica con la possibilità di ricomposizione architettonica nel rispetto delle preesistenze limitrofe e del contesto ambientale in cui le strutture sono inserite nelle misure e con le prescrizioni riportate in Tabella strutture ricettive D4a e in Tabella strutture ricettive D4b

L'ampliamento ammesso può essere usufruito per la realizzazione di dependance, salva diversa prescrizione di Piano, anche staccate dal fabbricato principale e con l'obbligo dell'osservanza della distanza di ml200, come disposto dall'art. 24, comma 4, della LR11/2013.

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

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

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

Si prescrive che tutte le superfici scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili etc., siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 11 maggio 1999 n.152.

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

In relazione alla loro specifica funzione attuale o futura vengono suddivisi nelle seguenti sottozone:

ZTO D4a STRUTTURE RICETTIVE

Strutture ricettive ZTO D4a

N	Nome	Superficie (mq)	Ampliamento confermato
7	Menapace	397	ampliamento del 30 % lati sud - est; H attuale
8	Sirenella	306	ampliamento 30% lati sud – est - nord; H attuale
10	Zanetti	274	ampliamento del 60 %
14	La Fraderiana	549	ampliamento del 30 % a Nord
15	Internazionale	739	ampliamento 10% lati est-nord; H attuale più ulteriori 185 mq di SUL
22	Villa Susi	208	ampliamento 30% parallelo strada;H attuale
23	Baia dei pini	558	ampliamento secondo norme di ZTO
24	Marina	190	ampliamento del 20% ≤ H attuale
25	Belvedere	318	ampliamento del 50% H attuale,oltre alle previsioni di P.P. del capoluogo che prevedono ulteriore incremento di 296 mq di SUL
26	Speranza	132	chiusura e copertura terrazza esistente entro il perimetro dell'edificio, specificata nella previsione di P.P. del capoluogo che precisano tale ampliamento di 37 mq di SUL
27	Romeo	374	ampliamento del 20%; H attuale
28	Gardesana	645	nessun ampliamento
30	Europa	871	ampliamento del 60% a Sud e/o a Est
31	Pace	410	ampliamento del 10% ≤ H attuale
33	Lido	336	ampliamento 20% lato ovest con limite sagoma ingombro attuale del piano terra, verso est non superando la massima sporgenza attuale e a condizione che sia garantita una distanza dalla sede stradale non inferiore a m. 5,00, H max. 12,50
34	Benacus	694	ampliamento 20% lati sud-est; H attuale
37	Eden	263	ampliamento 30% lati sud- est- nord;H attuale
40	Casa Danese	886	ampliamento del 30 % a Est con sopraelevazione di ml. 1,20.

(le indicazioni contenute nella tabella vanno calcolati sui parametri esistenti alla data della Variante del PRG che li ha previsti).

ZTO D4b STRUTTURE RICETTIVE

Le strutture ricettive comprese nella ZTO D4b, riportate nella Tabella Strutture ricettive D4b sono regolamentate attraverso le schede “attività turistiche” elaborato 6c del PI che derivano da precedenti strumenti urbanistici confermati dal presente PI. Al fine di dotare ogni singola zona di adeguate vasche per lo smaltimento delle acque meteoriche si devono seguire le indicazioni previste in tabella.

Per quanto riguarda gli interventi dove non sono indicate prescrizioni va fatto riferimento agli studio geologico – tecnici propedeutici alla fase di progettazione dei singoli interventi.

Strutture ricettive ZTO D4b

N	Nome	Sup. lotto (mq)	Volume ampliamento (mc)	Sup. Coperta (mq)	Capienza vasca (*)	Prescrizioni
2	Monaco	6.812	3.000	1.000,00	50.000,00	Per i parcheggi interrati va tenuta in considerazione la quota delle acque del lago in relazione agli scavi previsti e alle necessarie opere di impermeabilizzazione.
3	Villa Tiziana	4.342	1.916,7	319,45	15.972,50	
4	San Marco	1.752	1.470,0	210	10.500,00	
5	Le Torri del Garda	22.486	5.000,0	670	33.500,00	
11	Garda	2.587	2.000,0	191,66	9.583,00	
12	Continental	8.087	7.500,00	1.032,00	51.600,00	
13	Delle Rose	1.820	1.267,68	69,2	3.460,00	
16	Villa Carlotta	1.412	595,98	111,68	5.584,00	
17	Galvani	7.937	8080,65	1.763,40	88.170,00	
18	Alpino	2.111	2.500,00	263,16	13.158,00	
19	Panorama	438	880,27	91,85	4.592,50	
20	Al Caval	897	311,25		0	
21	Astoria	1.114	-		0	
29	Castello	1.235	621,5	65,42	3.271,00	
32	Al Caminetto	1.251	460,00	130	6.500,00	
35	Garden	1.806	699,93	77,77	3.888,50	
36	S. Faustino	1.851	931,02	61,78	3.089,00	
38	Onda	1.242	476,82	164,5	8.225,00	
39	Due Palme	2.063	522,17	102,26	5.113,00	
43	Osteria da Ago e Rita	1.348	677,58	112,93	5.646,50	
44	Maschio Giglia	4.063	1710,14	328	16.400,00	
45	Valmagra snc	1.272	2.088,00	246,42	12.321,00	
46	Villa Girelli	2.524	1.500,00	200	10.000,00	

(le indicazioni contenute nella tabella vanno calcolate sui parametri esistenti alla data della Variante del PRG che li ha previsti).

Al fine di ricercare una migliore qualità architettonica sia dei manufatti che degli

spazi aperti le sagome dei fabbricati esistenti e dei previsti ampliamenti potranno subire modifiche, comunque contenute entro il 15%, rispetto a quelle indicate nelle specifiche schede, mantenendo inalterati la volumetria prevista e gli altri parametri stereometrici previsti.

ZTO D4c – ZTO D4d - ZTO D4e - ZTO D4f ZONE TURISTICHE RICETTIVE

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi ricettivi alberghieri

Entro i perimetri di tali zone gli interventi sono attuati a mezzo di PUA allo scopo di coordinare le nuove attrezzature in un insieme estetico - funzionale coerente.

Zona turistico alberghiera - ZTO D4c – ZTO D4d - ZTO D4e parametri

		c	d	e	f
Indice di edificabilità territoriale della zona	mq/mq.	0,30	0,19	0,12	0,44
Numero massimo dei piani abitabili	n°	3			
Superfici scoperte minime da mantenere comunque permeabili		75%			
Per le zone D4c/6, D4c/8 e D4d/4 attivate con la ripubblicazione del Piano degli Interventi si prevede una riduzione della superficie edificabile fermo restando la consistenza della Superficie Utile Lorda (SUL). Si avranno, perciò, i seguenti valori: ¹¹					
<ul style="list-style-type: none"> • Per l'ambito D4c/6 si prevede un volume di 12.690 mc con una SUL di 4.700. • Per l'ambito D4c/8 si prevede un volume 10.918 mc con una SUL di 4.044. • Per l'ambito D4d/4 si prevede un volume 3531 mc con una SUL di 1.308. 					

Zona turistico alberghiera - ZTO D4c- D4d - D4e classificazione e prescrizioni¹²

ZTO/n adottato	ZTO/n controdedotte	classificazione	superficie (mq)	prescrizioni
D4c/1		Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato	9.670	
D4c/2	D4f/1	il PI attiva l'area	950	Sulle tavole sono indicati gli ambiti classificati D4c e Verde privato
D4c/4		Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato	10.799	Volume già autorizzato 8.400 SUL in ampliamento mq 3.115
D4c/5	D4f/2	il PI attiva l'area	950	Sulle tavole sono indicati gli ambiti classificati D4c e Verde privato
D4c/6		il PI attiva l'area	9.945	Prescrizioni in seguito all'indagine idraulica ai sensi della DGRV n.3637/2002 e n. 2948/2009 Si raccomanda di porre adeguate attenzioni alla realizzazione dei sistemi di infiltrazione, i quali dovranno garantire un invaso complessivo di almeno 566 mc e di smaltire al suolo una portata superiore a 22 l/s

¹¹ Modifica a seguito della ripubblicazione del PI

¹² Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 21, 25, 29, 41 e 71.1

ZTO/n adottato	ZTO/n controdedotte	classificazione	superficie (mq)	prescrizioni
				Prescrizioni ambientale in seguito alla VIncA (D.G.R. n 1400/2017) Alla realizzazione dell'intervento in sede di richiesta di Permesso di Costruire venga approfondita l'analisi sulle interazioni tra habitat, specie e fattori di disturbo generati dal progetto che verrà presentato. Consigliato lo screening.
D4c/7		Riclassificazione di ZTO del PRG previgente in area PAT consolidato	9.799	
D4c/8		Il PI attiva l'area	9.550	Prescrizioni in seguito all'indagine idraulica ai sensi della DGRV n.3637/2002 e n. 2948/2009 In sede di progettazione esecutiva, in base al rapporto tra superficie totale e quella effettiva, dovrà essere verificata la correttezza del coefficiente di deflusso assunto pari a 0,38. <u>Si invita l'Ufficio del Genio Civile in indirizzo (n.r.ed.priv. di Verona) a valutare l'opportunità di richiedere anche il parere di competenza del Servizio Forestale Regionale di Verona per quanto attiene l'utilizzo del Vaio demaniale come recapito finale deflussi meteorici provenienti dall'area di intervento.</u> Prescrizioni ambientale in seguito alla VIncA (D.G.R. n 1400/2017) Alla realizzazione dell'intervento deve essere approfondita l'analisi sulle interazioni degli habitat, specie e fattori di disturbo generati dal progetto che verrà presentato in sede di approvazione del PUA.
D4d/1	D4f/3	il PI attiva l'area	950	Sulle tavole sono indicati gli ambiti classificati D4c e Verde privato Deve essere realizzato un parcheggio pubblico nel sottosuolo dell'area a Verde privato e deve essere della dimensione adatta ad ospitare 20 posti auto.
D4d/2	D4f/4	il PI attiva l'area	950	Sulle tavole sono indicati gli ambiti classificati D4c e Verde privato Per la zona ubicata al lato della strada che collega la S.S. Gardesana alla località Cavrie si prescrive che non potrà esservi edificazione nella parte posta nel limite est per una profondità di circa 20 ml, al fine di mitigarne l'impatto delle nuove costruzioni nel contesto.

ZTO/n adottato	ZTO/n controdedotte	classificazione	superficie (mq)	prescrizioni
D4d/3		non attivata	4.050	
D4d/4		il PI attiva l'area	4.060	<p>Prescrizioni in seguito all'indagine idraulica ai sensi della DGRV n.3637/2002 e n. 2948/2009 Si raccomanda di porre adeguata attenzione ai sistemi di infiltrazione da realizzare al fine di evitare azioni di dilavamento ed erosione superficiale, nei terreni a valle dei sistemi di accumulo e dispersione.</p> <p>Prescrizioni ambientale in seguito alla VIncA (D.G.R. n 1400/2017) Alla realizzazione dell'intervento si prescrive che venga approfondita l'analisi sulla interazione tra habitat, specie e fattori di disturbo generati dal progetto che verrà presentato in sede di approvazione di PUA.</p>
D4d/5		non attivata	4.273	
D4e/1	D4f/5	il PI attiva l'area	950	<p>Sulle tavole sono indicati gli ambiti classificati D4c e Verde privato</p> <p>L'area è contraddistinta dal settore posto ad est, a decisa acclività ed impostato su terreni formati da deposito morenici, che si ritiene in edificabile anche per motivi di possibile amplificazione delle onde sismiche in caso di terremoto. Nella parte rimanente, moderatamente pendente, la progettazione degli interventi edificatori dovrà porre attenzione ad eventuali scavi di sbancamento dell'unghia del pendio retrostante, sopra citato, per non creare situazioni di instabilità. Le condizioni morfologiche e litostratigrafiche della zona suggeriscono di adottare incrementi dei coefficienti di fondazione.</p>
D4e/2	D4f/6	il PI attiva l'area	950	<p>Sulle tavole sono indicati gli ambiti classificati D4c e Verde privato</p> <p>Nella zona va tenuta in considerazione la presenza del solco torrentizio che la attraversa e che necessita di margini di rispetto idraulico.</p>

ART.24. Strutture ricettive in ambienti naturali

Sono definite strutture ricettive in ambienti naturali, ai sensi della LR 30/2016 le attività ricettive in edifici o manufatti, anche adattati con elementi facilmente

rimovibili, aventi particolari aspetti costruttivi e collocati in ambienti naturali del paesaggio veneto, con capacità ricettiva non superiore a otto posti letto.

Tali strutture devono rispettare le disposizioni previste per le altre strutture ricettive a meno delle disposizioni previste dall'articolo 27 ter della LR 30/2016.

ART.25. Ambiti di riqualificazione e riconversione (AS)

Il PAT individua gli ambiti di riqualificazione e riconversione denominati AS e ne definisce obiettivi e modalità di attuazione.

Il presente PI attiva l'ambito denominato AS 2 classificandolo come ZTO C3 dove è previsto che l'intera area venga destinata a residenza e dotazioni urbanistiche da cedere al comune nella misura del 50% della superficie totale.

Negli ambiti individuati dal PAT come AS1 e AS3, non attivati dal presente PI sono consentiti solo gli interventi di manutenzione e ristrutturazione senza demolizione previsti dalla legge 380/2001.

ART.26. Compatibilità tra ZTO e attività commerciali (LR 50/2012)

In riferimento a quanto prescritto dalla LR 50/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto" e dal relativo "Regolamento regionale recante gli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", sono definite le compatibilità tra ZTO e attività commerciali, nel rispetto degli indici, dei parametri e delle altre eventuali prescrizioni di carattere urbanistico.

In relazione alla struttura dimensionale ed urbanistica del comune e specificatamente in ragione della viabilità e dell'accessibilità dalla strada regionale, della disponibilità dei parcheggi e delle condizioni ambientali, l'apertura, l'ampliamento o la riduzione di superficie, il mutamento del settore merceologico, il trasferimento di sede, il subingresso di esercizi di vicinato e di medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1500 mq e non ubicati all'interno di grandi strutture di vendita e medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq è compatibile in tutte le zone D, mentre non è consentita nelle ZTO B e C. Le strutture di vendita non sono compatibili nella ZTO Agricola. Sono fatte salve eventuali ulteriori specificazioni riportate negli articoli relativi alle singole ZTO e comunque, all'interno del dell'ambito devono essere reperiti i parcheggi ad uso dell'attività nella misura di 1 mq ogni mq di superficie commerciale con minimo (12,5 mq) un posto auto; l'Amministrazione Comunale può, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di reperire parcheggi in loco, consentire la monetizzazione.

Nel calcolo della superficie a parcheggio deve essere considerata la superficie individuata per la sosta dei veicoli con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione.

ART.27. Attività produttive fuori zona

Nelle planimetria in scala 1:5000, 1:2000 di PI sono individuate le attività produttive collocate in zona impropria di seguito elencate:

N	Superficie (mq)	Ubicazione	Tipo Attivita'
1	80	Via Gardesana, 50	Autofficina
2	539	Via Gardesana, 130	Autolavaggio
3	458	Via Gardesana 128	Distributore Carburante
4	206	Via Gardesana Sn	Officina Per Motocicli
5	677	Loc. Ortaglia, 18	Falegnameria

6	127	Loc. S. Antonio, 8	Carpenteria Metallica
7	625	Via Per Albisano 26	Infissi
8	146	Loc. Campitol 126	Carrozzeria Dismessa
9	105	Via Fornare, 3	Fabbro

E' consentita la permanenza in loco nel rispetto rigoroso delle prescrizioni previste dalla normativa statale e regionale vigente

Sui volumi esistenti, salva diversa specifica indicazione, sono consentiti tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia e nel rispetto dei parametri stereometrici della zona di appartenenza.

ART.28. Aree a verde privato

Nelle aree destinate dalle tavole di Piano a verde privato non è ammessa alcuna costruzione, né variazioni della conformazione del terreno; le essenze arboree di pregio esistenti devono essere conservate e, in caso di abbattimento, sostituite.

Compatibilmente con la salvaguardia degli elementi naturali di pregio esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture sportive (campi da tennis, piscine, attrezzature sportive ecc.) quali pertinenze di edifici esistenti che non comportino la realizzazione di nuovi volumi edilizi o di carattere stagionale o che si collochino all'interno di manufatti esistenti.

Le aree a verde privato sono prive di edificabilità; se non diversamente previsto dalle schede urbanistiche, per gli edifici sono possibili gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001.

ART.29. Norme comuni alle aree per dotazioni urbanistiche

Le aree per servizi ed attrezzature sono riservate ad interventi ed opere pubblici o di interesse pubblico.

La simbologia contenuta nelle tavole di PI ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.

Gli Enti Pubblici ed i privati, singoli o associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali ed i programmi comunali. Le modalità della realizzazione, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune sono determinate con apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:

- a. come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà i tempi e le modalità di fruizione);
- b. come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.

1 ZTO F1 Aree per l'istruzione

Sono aree espressamente destinate all'istruzione nei diversi gradi (asilo nido, scuola materna, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono essere rispettate le disposizioni di legge in materia e i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario non superiore al 40% dell'area;

- distanza dai confini e dalle strade non inferiore a m 7,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00;
- altezza massima non superiore a m 12,00.

L'area scoperta deve essere preferibilmente accorpata e essere attrezzata in parte per il gioco e lo sport e per il resto sistemata a giardino.

2 ZTO F2 Aree per attrezzature di interesse comune

Il PI individua le aree interessate dalla presenza di attrezzature pubbliche, o di uso pubblico. Tali aree comprendono:

- attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, comunità religiose, centro religioso e dipendenze ecc.);
- istituzioni culturali e associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo ecc.);
- istituzioni assistenziali (casa di riposo- istituzioni sanitarie ecc.);
- servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione, ufficio postale ecc.).

L'attività edilizia dovrà rispettare i seguenti parametri:

- superficie coperta non maggiore del 60% dell'area interessata;
- altezza non superiore a m 15,00;
- distanza dai confini non inferiore a m 5,00;
- distacco tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00.

3 ZTO F3 Aree a parco per il gioco e lo sport

Accolgono giardini, parchi, spazi per il gioco, ed ammettono la realizzazione di chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per deposito degli attrezzi, attrezzature per il gioco dei bambini.

Sono altresì destinate ad accogliere tutti gli impianti e le attrezzature per l'esercizio dell'attività sportiva ed i relativi servizi (spogliatoi, docce, depositi attrezzi etc.) vi si possono inoltre realizzare aree attrezzate a verde pubblico secondo le indicazioni del comma successivo. Vi è consentita anche la realizzazione di una abitazione per il custode (nei limiti di mc.500) e la costruzione di locali per servizi collettivi annessi agli impianti (bar, sala riunioni e simili), attività della ristorazione.

L'utilizzazione delle aree deve essere definita da uno studio urbanistico di sistemazione, approvato dal Consiglio Comunale.

Le attrezzature sportive devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- superficie occupata dagli impianti coperti anche stagionalmente, non maggiore del 25% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- distanza degli edifici dalle strade, dai confini e tra pareti contrapposte e finestrate non inferiore a m 10,00;
- altezza degli edifici, non superiore a m 15,00;
- la superficie a parcheggio non deve essere inferiore al 10% della superficie di zona interessata dall'intervento;
- la rimanente superficie scoperta deve essere sistemata a parco, a giardino e/o a attrezzature ricreative.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

- l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute adeguate dal Comune in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici (verde, campi da gioco ecc.);

- la realizzazione sia sottoposta a convenzione con il Comune;
- sia prevista in convenzione la cessione al Comune delle aree interessate dall'intervento, unitamente agli impianti, entro un congruo termine.

4 ZTO F4 Aree per parcheggi

Nelle tavole di PI sono delimitate le aree da destinare a parcheggio.

La sistemazione di tali aree deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile l'alterazione dei luoghi; quando è possibile vanno piantumati.

ART.30. Impianti tecnologici

Nelle aree individuate con apposita simbologia nella cartografia di PI vanno realizzati gli impianti di carattere tecnologico che si rendono necessari per integrare o potenziare i servizi esistenti nel territorio comunale. Vi è inoltre consentita la costruzione di depositi di materiali relativo all'infrastruttura principale.

TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ZONE AGRICOLE (E)

ART.31. Area agricola

Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola

Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della LR 11/2004, dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti Norme Tecniche Operative.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in prossimità e/o adiacenza/aderenza degli edifici del centro aziendale esistente secondo gli spazi necessari alla funzionalità delle strutture da realizzare. Dovranno essere garantite la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo e dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.

Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'ART.44 delle presenti norme.

All'atto del rilascio del titolo edilizio delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.

Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI: l'atto di vincolo sarà prodotto solamente per i fabbricati residenziali.

ART.32. Interventi non residenziali in area agricola

Il PI promuove le seguenti azioni, orientate in generale al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale che sono alla base della loro specificità:

- mantenimento delle alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;

- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o storico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
- interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
- mantenimento della trama di fondo dell'assetto agrario;
- mantenimento della funzionalità dei fossi poderali, della rete scolante;
- mantenimento delle alberature d'alto fusto e degli elementi vegetazionali singoli o associati (alberature, piantate, siepi, ecc) di valore naturalistico e/o storico – ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale, disposti in coerenza con gli insediamenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo.

Non sono consentiti i seguenti interventi:

- l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle previste in attuazione del PI e di quelle poste al servizio della attività agricola, degli edifici esistenti, delle attività turistico-ricettive e/o della rete delle attrezzature e sistemazioni per la godibilità e fruibilità del territorio aperto;
- l'introduzione di specie vegetali suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose;
- l'uso fuori strada di mezzi motorizzati, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti e delle attrezzature.

Sono ammesse:

- opere di sistemazione, trasformazione e miglioramento idraulici, nonché l'inserimento di macchinari ed impianti, anche di irrigazione dei fondi e di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con le relative opere, volumi e reti tecnologiche a servizio, che siano migliorativi dell'assetto produttivo dell'attività agricola, al fine di sopperire al grave deficit della produzione primaria ed alle trasformazioni climatiche in atto;
- centrali a fonti rinnovabili di cui al D.Lgs. n.387/2003 e s.m.i., al fine di favorire la produzione ecocompatibile di energia se realizzati da aziende, società e cooperative agricole, di trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti derivanti dalle aziende dei soci nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- recupero di elementi ed aree degradate da un punto di vista ambientale, al fine di favorirne la conservazione e lo sviluppo;
- eliminazione di elementi vegetazionali, quali singole piante anche ornamentali, filari, siepi, boschetti, che non siano più vitali, ovvero risultino gravemente compromessi anche da un punto di vista fitosanitario e, comunque, che rappresentino pericolo per lo svolgimento di attività agricole, nonché per l'efficienza e salubrità delle coltivazioni o per la regimazione delle acque;
- manutenzione ed utilizzazione degli elementi vegetazionali esistenti;

- svolgimento di attività ed opere che siano imposte o consentite, nell'ambito dell'attività agricola, da fonti normative prevalenti di matrice comunitaria e, comunque, tutte le opere e gli interventi finalizzati al mantenimento della efficienza produttiva intesa come miglioramento fondiario, nonché delle buone condizioni agronomiche dei fondi.

Le modificazioni del terreno connesse con la coltura dei fondi rustici non devono snaturare le conformazioni orografiche attuali, né alterare gli equilibri idraulici del suolo o incidere negativamente sul contesto ambientale e sui suoi caratteri significativi.

Gli edifici in zona agricola devono osservare le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali:

- Nelle vicinanze di preesistenze o nel caso della realizzazione di più volumi tra loro in evidente relazione figurativa, il progetto deve prevedere uno studio sulla aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.
- La progettazione degli edifici dovrà tenere conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente. In particolare, si dovrà porre attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.
- Sono ammesse piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali, in collegamento con l'attività agricola principale.

ART.33. Strutture agricolo - produttive

Si considerano le strutture agricolo - produttive tutti i manufatti necessari allo svolgimento dell'attività agricola o di loro specifiche fasi come definiti dalla DGRV 3187/2007, lett. d punto 3 e smi. La loro edificazione è definita sulla base di un P.A. approvato dall'AVEPA ai sensi degli art. 43 e 44 della LR 11/2004.

E' ammessa la costruzione di strutture agricolo produttive (con esclusione degli allevamenti intensivi) nell'ambito dell'aggregato abitativo esistente o in aderenza con quelli esistenti, comunque entro 100 ml dall'edificio considerato come centro aziendale, nel rispetto dei seguenti indici:

Annessi rustici:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| - altezza massima | inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a m 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive; |
| - distanza dai confini | 10,00 m; |
| - distanza da fabbricati di terzi | 15,00 m, fatte salve ulteriori prescrizioni. |

Allevamenti aziendali (non intensivi):

- | | |
|-------------------|--|
| - altezza massima | inferiore o uguale all'annesso esistente e comunque non superiore a ml 6,00; sono ammesse altezze maggiori solo per il contenimento di |
|-------------------|--|

	impianti tecnologici e/o per documentate esigenze produttive;
- distanza dai confini	15 m
- distanza da edifici residenziali di terzi	20,00 ml
- distanza dagli edifici residenziali in proprietà	ml 10,00 qualora tra residenza e stalla non sia interposto un corpo di fabbrica non adibito né a residenza né a ricovero animali

Per la realizzazione di allevamenti, vivai e serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e fori coltivati in maniera intensiva, dovranno attenersi alle indicazioni contenute nello specifico provvedimento della Giunta Regionale DGR 172/2010, DGR 3178/2004 della LR 11/2004 come modificata dalla LR 18/2006 e DGR 329/2010, nonché la DGR n.856 del 15 maggio 2012.

ART.34. Ricoveri attrezzi

Per permettere la coltivazione di terreni a conduttori di fondi agricoli privi dei requisiti per ottenere il titolo di imprenditori agricolo professionali, sono ammessi modesti manufatti per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità e potranno avere una superficie coperta massima di 10 mq e le caratteristiche costruttive di cui all'art. 44, comma 5ter, della LR 11/2004.

ART.35. Edificabilità residenziale

Nella zona agricola è consentita l'edificazione di case di abitazione, all'interno degli aggregati abitativi esistenti sul fondo, o comunque nelle vicinanze degli edifici preesistenti, nel rispetto delle norme generali di cui all'ART.31.

Gli interventi di nuova costruzione devono rispettare i seguenti indici:

-altezza massima	7,50 m; sono ammesse altezze superiori solo in caso di necessità di adeguamento a edifici adiacenti preesistenti
- distanza dai confini	5,00 m;
-distanza tra fabbricati	10,00 m

Per gli edifici a destinazione residenziale esistenti e destinati a tale uso alla data di adozione del PI è ammesso l'ampliamento di volume massimo residenziale compreso l'esistente fino a 800 mc ai sensi dell'art. 44 comma 5 LR11/2004 ss.mm.ii. L'ampliamento ammesso è da riferirsi alla totalità dell'edificio con riferimento al suo assetto originario; sono comunque fatte salve, in quanto prevalenti, le disposizioni regionali vigenti.

Le distanze dai ricoveri per animali di altra proprietà o dagli stessi afferenti la proprietà devono rispettare i minimi previsti dalle vigenti norme regionali in materia, come indicato dalle presenti norme.

Per gli edifici esistenti non vincolati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia. Considerato il rilevante interesse pubblico al corretto riuso del patrimonio edilizio rurale obsoleto,

ogni istanza di permesso di costruire e comunque ogni pratica edilizia deve essere corredata da una relazione tecnica. Questa deve attestare l'impossibilità di recupero dell'esistente. In questo caso la nuova edificazione è subordinata alla demolizione del manufatto dichiarato obsoleto.

ART.36. Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo

La Legge Regionale n.11/2004 demanda al PI l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata. I motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, compreso in Zona Agricola, possono essere i seguenti:

- non esiste più un fondo rustico ne un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).

Si intende così favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente salvaguardando l'ambiente e le caratteristiche tipologiche e formali dell'edilizia rurale.

Nell'ambito del PI sono stati individuati gli annessi rustici presenti nel territorio rurale che hanno la possibilità di attuare il cambio d'uso.

Le richieste relative alla classificazione di un fabbricato non più funzionale devono essere corredate da una relazione tecnico-agronomica :

- la mancanza di funzionalità rispetto al fondo, certificata da un professionista abilitato che deve contenere:
 - una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
 - indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
 - indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
 - indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
 - documentare la non sussistenza di contratti di affitto agrario che interessino il manufatto;
 - fornire una esauriente documentazione fotografica.
- il collegamento dell'edificio con le infrastrutture di servizio;
- la dimostrazione della regolarità edilizia e amministrativa degli edifici oggetto di intervento.

I parametri relative al recupero di ogni singolo annesso sono contenute nellatabella seguente. In ogni caso il cambio d'uso non può superare il volume esistente.

Il cambio d'uso dell'annesso comporta la contestuale demolizione delle superfetazioni presenti nell'area di pertinenza, anche se non espressamente individuate in cartografia.

Fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo trasformati in fabbricati residenziali in zona agricola PI

Denominazione zona	identificativo	SUL residenziale accolta dal PI m
E - Aree Agricole	1	104
E - Aree Agricole	2	90
TOTALE		194

ART.37. Serre e vivai

La realizzazione di serre è disciplinata dall'art.44 comma 6 della LR 11/2004 e relativa Deliberazione n.172 del 3 febbraio 2010 con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.

Si precisa comunque che la realizzazione di ogni tipo di serra, ad esclusione dei tunnel stagionali, è soggetta al rilascio di idoneo titolo autorizzativo così come previsto dalla DGR 172/2010.

Nella successiva specifica normativa delle zone agricole verranno considerati, così come previsto dall'art.43 LR 11/2004 lettera e) le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimentazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività.

ART.38. Attività agrituristica

È consentita su tutto il territorio comunale nel rispetto della Legge Regionale n.28 del 10 Agosto 2012 e successive integrazioni e modificazioni e DGRV n.1483 del 05 Agosto 2014 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO V BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

ART.39. Rete ecologica

Il PI recepisce la rete ecologica del PAT, del PTCP e del PTRC, ne conferma Prescrizioni e Vincoli.

La rete ecologica comunale di progetto è costituita da:

- area nucleo
- aree di connessione naturalistica;
- aree di rinaturalizzazione del PTCP

Area nucleo

Le aree nucleo sono aree che presentano i maggiori valori di biodiversità regionale, esse sono costituite dai siti della rete Natura 2000 individuati ai sensi delle direttive 92/43.CEE e 2009 147/CE e dalle Aree Naturali Protette ai sensi della Legge 394/1991, unitamente ad aree diverse per le quali è documentata la presenza di habitat e o specie di interesse comunitario e che si trovano in continuità geomorfologica e vegetazionale con Siti di Natura 2000.

Aree di connessione naturalistica (buffer zone)

Sono costituite dalle zone cuscinetto o buffer zones, contigue alle Aree Nucleo e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Si tratta di zone a prevalente destinazione agricola, con estese aree boscate caratterizzate da un paesaggio tipico che presentano elementi tradizionali eterogenei ad alta integrità ecologico-paesaggistica, identificabili quali ambiti di paesaggio agrario di interesse storico-culturale.

Delle aree di connessione naturalistica, quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, fanno parte le unità funzionali costituite dalle zone cuscinetto o buffer zone, contigue alle Aree Nucleo, individuabili a scala sovracomunale, e ai Corridoi Ecologici principali e secondari, individuati a scala comunale, zone cuscinetto che svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione con una sorta di effetto filtro.

Tali aree sono costituite da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali e dalle aree per il rispetto dell'ambiente naturale della flora e della fauna. In tale contesto assumono particolare rilievo, quali elementi funzionali alla coerenza della rete ecologica:

- a) le aree boscate,
- b) i prati-pascolo e le aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
- c) corsi d'acqua naturali e artificiali e la rispettiva vegetazione ripariale.
- d) le aree con presenza di vai ed elementi di diversificazione ambientale

Area di rinaturalizzazione

Ambito prevalentemente dedicato all'agricoltura intensiva, con presenza di elementi naturali relitti e caratterizzati da potenzialità di rinaturalizzazione date dalla particolare ubicazione, da segni residuali di elementi naturali seminaturali (siepi, nuclei boscati e filari) nel complesso funzionali all'integrazione del sistema ecorelazionale. Fanno parte di tale categoria, fra gli altri, gli ambiti di risorgiva.

In coerenza con il PTCP, all'interno delle isole ad elevata naturalità e delle aree di connessione naturalistica è comunque ammessa:

- la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni dello strumento urbanistico comunale, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, ossia dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
- la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico strade, ferrovie, edifici, impianti, etc., adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale.

Non sono consentiti interventi che possano occludere o comunque limitare significativamente la permeabilità della rete ecologica e la chiusura dei varchi ecologici.

Al fine di garantire l'efficacia della rete ecologica, le opere di nuova realizzazione, sia edilizia che infrastrutturale, dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione in modo tale che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti inalterata e/o accresciuta.

Al fine di garantire un miglior inserimento delle opere di rinaturalizzazione, siano essi di riqualificazione, di mitigazione o di compensazione, siano effettuati tramite l'utilizzo dell'ingegneria naturalistica.

In tali aree sono ammessi gli interventi altrimenti previsti dalle presenti Norme che non comportino una permanente o grave alterazione della naturalità esistente, eventualmente graduati in riferimento ad ambiti di particolare pregio compresi entro tale area di tutela.

I nuovi interventi edilizi, altrimenti ammessi dalle presenti Norme, dovranno essere preferibilmente localizzati in contiguità di nuclei edificati, o singoli fabbricati, già esistenti; nuovi interventi edilizi totalmente isolati saranno possibili previa accurata analisi di compatibilità ambientale che evidenzii impatti diretti e indiretti, anche dilazionati negli anni, e individui eventuali necessari idonei interventi di mitigazione e compensazione, da realizzare contestualmente all'opera.

Parimenti, gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare una riduzione delle aree naturalistiche e delle aree di raccordo ambientale, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione, in modo che, al termine di tutte le operazioni, la funzionalità ecologica complessiva risulti mantenuta se non accresciuta.

Per tali aree vanno previste specifiche misure di tutela, ed in particolare:

- a) dovranno essere evitate le trasformazioni in grado di arrecare perturbazioni agli habitat e/o alle specie caratterizzanti tali ambiti, anche sulla base di idonee misure gestionali;
- b) va salvaguardato il sistema delle zone di particolare importanza per il ciclo biologico di specie di flora e di fauna selvatica protette;
- c) vanno salvaguardate le modalità e tipologie di accesso e di fruizione dei territori interessati, comunque compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi;
- d) va individuato, con finalità di tutela conservativa, il sistema dei percorsi storici.

Il PI recepisce il corridoio ecologico del PTRC. Le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti della rete natura 2000 cui si

applicano le disposizioni di cui al DPR 357/97 e s.m.i.. sono consentite previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche esaltanti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

ART.40. Tutela e prescrizioni per la salvaguardia del territorio ai fini della costituzione del parco del Monte Luppia

A maggior tutela e salvaguardia dell'assetto territoriale dell'ambito di notevole interesse paesaggistico ambientale delle ultime propaggini della catena del Monte Baldo interessato dalla costituzione del Parco del "Monte Luppia" di cui al Titolo VII, ambito n° 19, del vigente PTRC e sino a quando il Parco stesso non sarà costituito con apposita legge regionale si prescrive quanto segue.

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

È vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.

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

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

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

Sono vietati interventi di bonifica di qualsiasi tipo.

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

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

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

È vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.

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.

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.

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

Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquicoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli

relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.

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

Per le unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente variante generale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di integrazione planovolumetrica per con un massimo di 50 mc. da realizzarsi esclusivamente in accorpamento con l'unità stessa nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

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

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

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

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

ART.41. Sistema delle spiagge

In attesa di uno specifico Piano degli Interventi relativo al sistema delle spiagge e del waterfront del lago, si applicano le seguenti norme generali.

- 1) Ricarica pennelli esistenti.
- 2) Ammessi nuovi pennelli.
- 3) Schermatura sui vari lati delle cabine di pompaggio, vasche di sollevamento, pozzetti e strutture varie, attraverso la realizzazione di quinte arboree o arbustive o la sistemazione di piante in fioriere.
- 4) Ripristino muretti crollati o ricostruzione paracarri, in pietra;
- 5) Pulizia spiagge e sostituzione della ghiaia attuale con ghiaino più minuto
- 6) Sistema vegetazionale:
 - a) pulizia tratti deteriorati con rimozione sterpaglie;
 - b) sostituzione elementi vegetali non autoctoni con altri omogenei all'ambiente lacustre (per alberi, in particolare olivi e cipressi);
 - c) ricostituzione, potenziamento o formazione ex novo di schermature lungo la Strada Statale con piantumazioni arboree o arbustive autoctone;
 - d) ripristino e/o formazione del manto erboso.
- 7) Sistemazione e riqualificazione degli attuali accessi alle spiagge o ai percorsi lungolago e/o realizzazione di nuovi accessi.
- 8) Percorsi pedonali lungolago: ripristino e sistemazione dei percorsi con ghiaino o lastricatura in pietra, e attrezzatura ed arredo degli spazi lungo i percorsi con allestimento, dove possibile, di punti per la sosta; completamento dei percorsi esistenti e realizzazione nuovi tratti di percorsi pedonali e ciclo-pedonali.
- 9) Rimozione scogliera, sua sostituzione con muretto in pietra a vista e/o inghiaimento delle spiagge e realizzazione nuovi pennelli;
- 10) Cordolatura delle scogliere esistenti lungo i percorsi pedonali per formazione

- fascia attrezzata;
- 11) Copertura tubo affiorante lungo spiagge attraverso la realizzazione di un muretto in pietra a vista ed inghiaio; a valle del muretto, verso lago, ricarica di ghiaia e sistemazione pennelli esistenti;
 - 12) Realizzazione di pontili in legno; realizzazione pontili/banchine di attracco nautici ad uso pubblico;
 - 13) Lidi attrezzati: eliminazione dei servizi di carattere precario e loro sostituzione con nuove strutture da realizzare in materiali e con conformazione planoaltimetrica armonizzate al contesto del sito. Gli interventi, che dovranno essere preventivamente approvati dagli Enti territorialmente competenti e/o proprietari delle aree, saranno assoggettati alle seguenti norme:
 - mantenimento dei volumi urbanistici esistenti autorizzati;
 - distanze dai confini: ml. 5,00;
 - distanze dalle pareti finestrate degli edifici esistenti; ml. 10;
 - possibilità di utilizzo di portici nel rapporto del 20% della superficie coperta esistente;
 - altezza non superiore a ml. 6,5;
 - n. piani non superiori a uno.

Gli interventi potranno perciò prevedere la totale demolizione e la completa ricostruzione con conformazione plano-altimetrica completamente diversa pur nel rispetto delle norme sopra indicate; potrà, altresì, essere modificata la quota di impostazione del pavimento nel caso in cui si renda necessario traslare i manufatti almeno alla quota superiore a quella del collettore fognario sub-lacuale. Sono sempre ammessi volumi in aderenza a fabbricati e/o al confine, subordinati all'atto di assenso del confinante.¹³

Le tamponature laterali dovranno essere realizzate con serramenti in legno e/o ferro e vetro o comunque altri materiali giudicati compatibili col sito in cui saranno collocati i manufatti; tali porticati potranno essere mantenuti finché l'attività sarà in corso; i porticati dovranno essere rimossi totalmente in caso di chiusura dell'attività e/o in caso di mancato rinnovo delle concessioni demaniali.

ART.42. Tracciati dei percorsi ciclopedonali¹⁴

Percorso ciclopedonale: trattasi di un asse ciclopedonale lungo il sedime della vecchia Strada Gardesana che attraversa tutto il territorio comunale in senso Nord- Sud.

Il percorso prevede una fascia di rispetto stradale pari a 20 metri per le zone agricole, fascia di rispetto che nei tratti di progetto quando viene realizzata può essere eliminata se non serve al percorso ciclopedonale e alle strutture complementari.

Ciclovía del Garda: nelle tavole 2 e 3 viene inserito il tracciato indicativo della ciclovía che verrà progettata e realizzata con le procedure delle opere pubbliche.

ART.43. Limonaie superstiti

Trattasi delle tracce residue di antiche serre per la coltivazione dei limoni delle quali si prescrive la conservazione e il recupero, ove degradate, quali testimonianze di particolari colture locali e di elementi costruttivi tipici dell'architettura lacustre.

Tali manufatti non possono essere interessati da alcuna variazione della destinazione d'uso prescrivendosi la conservazione ed il mantenimento della destinazione originaria, ad esclusione degli interventi previsti nelle schede norma delle limonaie n.

¹³ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 61.3 parte seconda.

¹⁴ Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n° 71.3 .

1 e 2 riportate nell'Elaborato 6.d Schede progetto limonaie.

ART.44. Gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale

Le planimetrie in scala 1:5000 e 1:2000, individuano con apposita simbologia gli edifici di interesse architettonico e/o ambientale con i relativi ambiti di tutela presenti sul territorio con l'obiettivo di tutelare le testimonianze rimaste del sistema insediativo originario di Torri del Benaco. Le schede riportate negli elaborati 6.b Schede degli edifici di pregio precisano la destinazione d'uso e il grado di protezione degli edifici.

Disciplina degli interventi

Gli edifici sono individuati nelle planimetrie di PI Tavole 4.1, 4.2 e 4.3 e classificati in base al loro valore culturale che viene espresso mediante i seguenti gradi di tutela:

Edifici con grado di tutela "1":

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui interessi parte interna ed esterna;

Edifici con grado di tutela "2":

Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni

Edifici con grado di tutela "3":

Edifici di valore storico ed artistico, di cui interessi la conservazione:

3a) di tutti gli elementi esterni;

3b) di una parte delle strutture esterne

Edifici con grado di tutela "4":

Edifici di nessun valore

Edifici con grado di tutela "4a":

Edifici superfetativi di cui necessita la demolizione

Tutela e riqualificazione degli spazi esterni

E' prescritta contestualmente agli interventi sul fabbricato vincolato, la sistemazione degli spazi esterni di diretta pertinenza dell'edificio, al fine di tutelare e riqualificare gli spazi stessi, mediante il recupero degli elementi di valore storico e artistico o di particolare interesse per le tecniche costruttive usate.

ART.45. Tutela ambientale - il paesaggio (iconema) e ambito degli oliveti

In recepimento dell'art 27 e 28 del PAT, il PI individua in scala adeguata negli studi agronomici le *aree ad elevato valore paesaggistico costituite dall'iconema e dalle aree boscate e gli ambiti degli oliveti.*

Si tratta di ambiti in cui le azioni sono rivolte al mantenimento e alla valorizzazione della varietà, ricchezza e riconoscibilità paesaggistico-ambientale e rurale delle aree boscate e degli oliveti che sono alla base della loro specificità

Per tali aree *nelle quali valgono la legge regionale n. 6 del 11 febbraio 2011 e la legge regionale 13 settembre 1978*, il PI prevede :

- mantenimento delle alberature di elevato valore storico/ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari da abbattere con specie analoghe o compatibili, tipiche del paesaggio rurale;
- mantenimento degli elementi vegetazionali singoli o associati (boschetti marginali, alberature, piante arbustive, siepi, ecc.) di valore naturalistico e/o sto-

- rico-ambientale, con possibilità di integrare la vegetazione esistente con specie autoctone in armonia con gli elementi paesaggistici esistenti;
- recupero e riqualificazione dei sentieri e delle strade aziendali, interaziendali e vicinali, anche se poco utilizzate, che potranno essere aperte all'uso pubblico, sulla base di apposita convenzione, ed essere utilizzate, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione; in tale caso i percorsi devono essere sistemati con fondo stradale naturale;
 - interventi di manutenzione delle sedi stradali esistenti;
 - mantenimento della trama costitutiva dell'assetto agrario;
 - promozione degli interventi che mantengano gli ordinamenti colturali diversificati come elemento di pregio paesaggistico, e i caratteri tipologici degli insediamenti storici rurali;
 - di incentivare i metodi di produzione rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
 - di orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
 - di sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla rinaturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura.

Prescrizioni

- Gli ampliamenti e le nuove realizzazioni previste nell'ambito del PI dovranno essere accompagnate da documentazione tecnica (relazione agronomica sulla tipologia vegetazionale presente in un ambito di studio significativo) di supporto:
 - o che dimostri la coerenza con la normativa regionale;
 - o che definisca la tipologia edilizia locale e indichi l'impiego di materiali tradizionali, anche se impiegati con tecnologie moderne, senza compromettere l'integrità dei luoghi, delle risorse e dell'ambiente.
 - o che definisca le recinzioni le quali devono essere realizzate con elementi naturali (siepi) o con reti metalliche mascherate da vegetazione arbustiva e permeabili alla fauna terrestre, salvo deroghe concesse per gravi motivi previa verifica di impatto ambientale.
 - o che dimostri, anche mediante opportune opere di mitigazione e inserimento ambientale, che gli interventi di trasformazione del territorio agricolo rispettano i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle colture ad oliveto, dalla conformazione di terrazzamenti, dai sentieri, dalle capezzagne, dai Vai, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;
 - o che definisca eventuali alberature di valore ambientale, con possibilità di sostituire gli esemplari malati con specie analoghe o compatibili, in quanto elemento caratterizzante il paesaggio;
 - o che dia evidenza dei previsti accorgimenti volti alla minimizzazione delle superfici impermeabilizzate pertinenziali (da individuare a scala edilizia- in uno specifico elaborato - in sede di richiesta di rilascio del Permesso di Costruire) favorendo sensibilmente le aree a verde con copertura erbacea e spazi verdi con dominanza di oliveti nel rispetto del contesto paesaggistico di Torri.

- Eventuali interventi che dovessero interessare la zona boscata dovranno essere preceduti dalla verifica della perimetrazione dell'area boscata in collaborazione con gli uffici competenti in materia forestale (LR 52/78.)
- Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat e habitat di specie mediante redazione di VInCA che dovrà valutare la compatibilità con gli habitat di specie.
- Si dovranno impiegare tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale, nonché interventi all'ambiente circostante sotto il profilo architettonico formale con l'uso di materiali adeguati.

TITOLO VI VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

ART.46. Vincoli e norme di tutela

Il PI individua negli elaborati grafici gli ambiti e gli immobili soggetti a vincolo o a tutela dalla legislazione vigente, dal PAT e dal PI stesso.

La mancata indicazione nel PI di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge non esime dalla rigorosa applicazione della disciplina di cui alla norma che disciplina il vincolo.

Analogamente, l'errata indicazione negli elaborati grafici del PI di ambiti o immobili che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui ai commi successivi, ancorché riportati nel quadro conoscitivo.

Nei casi di discordanza tra elaborati del PAT ed elaborati del PI, valgono le grafie riportate negli elaborati grafici del PI in quanto redatte alla scala di maggior dettaglio ed in base ad un maggior livello di approfondimento. I vincoli e le fasce di rispetto, riportate nelle tavole denominate "Vincoli e tutele" a titolo ricognitivo, sono applicati secondo le modalità ed i parametri stabiliti dalle specifiche norme, da verificare puntualmente in sede di attuazione degli interventi ammessi dal Piano.

La modifica e l'aggiornamento di norme sovraordinate relative alla individuazione ed alle modalità di applicazione dei vincoli e delle fasce di rispetto riportate negli elaborati grafici e nelle presenti NTO, costituiscono automatica variante al PI.

Il venir meno degli elementi generatori di vincolo e/o delle relative disposizioni di legge, a seguito di modificazione degli stessi, fa venir meno la cogenza delle relative norme di tutela.

ART.47. Fasce di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità

Il PI indica negli elaborati grafici le fasce di rispetto stradali e spazi riservati alla viabilità.

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione entro o fuori terra; sono altresì vietati i depositi permanenti di qualsiasi tipo di materiale, sia all'aperto che sotto tettoie, gli scavi ed i riporti di terreno ad esclusione degli accessi pedonali e carrabili.¹⁵

Nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate opere di arredo urbano, impianti e canalizzazioni per le opere di urbanizzazione, parcheggi, autolavaggi, stazioni di servizio, distributori di carburante.

Le fasce di rispetto stradale sono computabili ai fini dell'edificazione dell'area interna.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario. Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per

¹⁵ Modifica a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n°65 e 68.

l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione. Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada, ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria.

A norma dell'art. 36 della LR n. 11/2004, la demolizione di edifici ricadenti nella fascia di rispetto di cui al presente articolo, finalizzata a conseguire gli obiettivi di tutela, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio determinato ai sensi dell'ART.8 delle presenti norme.

ART.48. Fasce di rispetto idraulico e fasce di profondità

La rete idrografica dei fiumi, torrenti e canali è soggetta a tutela per una fascia di profondità di almeno m10 dal ciglio o dall'unghia esterna dell'argine principale, oppure a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia, fatti salvi i sistemi insediativi (ZTO A-B-C-D-F) e le aree contigue, individuate come tutto il territorio dal presente PI.

In conformità all'art. 96 del RD 25 luglio 1904 n° 523:

- va mantenuta libera da qualsiasi impedimento e ostacolo al transito dei mezzi manutentori, una fascia di almeno m 4,00 a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua;
- sono previste fasce di rispetto idrauliche inedificabili di m 10,00 su entrambi i lati dei corsi d'acqua, a partire dal piede dell'unghia arginale o dal ciglio del corso d'acqua.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 e dell'art. 41 della LR 11/2004, la demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado all'interno delle fasce di rispetto, determina un credito edilizio, con esclusione di quelle realizzate in assenza o difformità dai titoli abitativi.

ART.49. Cimiteri

All'interno del perimetro di vincolo cimiteriale trova applicazione la disciplina di zona nei limiti precisati dall'art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 24 luglio 1934, n.1265, come modificato dalla legge 166/02 sono consentite soltanto le colture agricole, la realizzazione di parcheggi e strade, parchi a verde naturale ed attrezzato purché non arrechino disturbo alla struttura protetta.

In applicazione dell'art. 28 della Legge 166/02, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nella zona agricola limitrofa, purché costituenti con essa un unico fondo.

Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

La fascia di rispetto cimiteriale relativa a i cimiteri esistenti nel territorio del Comune di Torri del Benaco è stata oggetto di riduzione attraverso provvedimento del consiglio comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, ricorrendo le seguenti condizioni:

b) l'impianto cimiteriale è separato dal centro urbano da strade pubbliche di livello comunale e da corsi d'acqua. (comma 4 dell'art. 338 del T.U.L.S. n. 1265/1934).

In caso di ampliamento dell'impianto cimiteriale la fascia di rispetto dovrà comunque essere non inferiore a m 50.

ART.50. Impianti di comunicazione elettronica

Fatte salve eventuali norme speciali regionali in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 ed alle disposizioni regionali di attuazione, generati da sorgenti fisse legittimamente assentite, non è consentita la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti di quelli esistenti, adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore continuative, e loro pertinenze esterne, o che siano fruibili come ambienti abitativi quali balconi, terrazzi e cortili (esclusi i lastrici solari) o la realizzazione di aree destinate ad essere intensamente frequentate.

Per aree intensamente frequentate si intendono anche superfici edificate ovvero attrezzate permanentemente per il soddisfacimento di bisogni sociali, sanitari e ricreativi.

ART.51. Vincolo sismico

Il Comune di Torri del Benaco rientra nella classe 2 della nuova zonizzazione sismica, con grado di accelerazione orizzontale al suolo (α_g) con probabilità di superamento del 10% in 50 anni tra 0.15 e 0.25g e con accelerazione orizzontale di ancoraggio allo spettro di risposta elastico (Norme Tecniche) pari a 0.25 g.

L'Amministrazione comunale di Torri del Benaco a seguito dell'entrata in vigore della DGR 1792/2013 e della DGR n. 884 del 4 Giugno 2013 ha redatto lo studio di Microzonazione di 1° Livello ed effettuato l'analisi della Condizione Limite per l'Emergenza (CLE) dell'insediamento urbano.

Tale studio permette di valutare la conciliabilità della trasformazione urbanistica con le indicazioni derivanti dalla caratterizzazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica del territorio in esame, analizzata e perimetrata in chiave sismica vale a dire valutando gli effetti indotti sul territorio e le proprie strutture dallo scuotimento sismico.

L'obbligo della progettazione antisismica e del deposito dei corrispondenti elaborati grafici e delle relazioni di calcolo, sono disciplinate dai provvedimenti statali e regionali in materia citati nel titolo.

In particolare, la Deliberazione del Consiglio regionale n.67/2003 prescrive che per "nei territori dei comuni classificati sismici in zona 2, chiunque intenda procedere a

costruzioni, riparazioni e sopraelevazioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia o della dichiarazione di inizio attività, è tenuto a depositare presso il Comune competente per territorio il progetto, sottoscritto da un tecnico abilitato e iscritto al relativo albo professionale, nei limiti delle proprie competenze, nonché dal direttore dei lavori, ai sensi dell'art. 17 della legge 64/74".

Sia a livello territoriale comunale, sia a livello locale in caso di urbanizzazione dovrà esser definito il grado di pericolosità sismica (di base e locale) e la risposta sismica locale tenendo conto sia degli studi di microzonazione sismica redatti dal Comune secondo le determinazioni della citata DGR 1572/2013, sia delle indagini dirette ed indirette (geofisiche) che supporteranno ogni intervento urbanistico.

L'analisi delle zone omogenee in prospettiva sismica del PAT ha evidenziato:

- le zone che ricadono nelle categorie di tipo "instabile" (frane, fenomeni di cedimento o liquefazione e/o a comportamento differenziale), obbligatoriamente assoggettate, in fase di progettazione, all'esecuzione di studi specifici di 3° Livello;
- le zone a "potenziale amplificazione morfologica e litologica" assoggettate all'esecuzione delle procedure di 2° livello, per valutare mediante procedure semplificate semiquantitative, il grado di protezione che la normativa sismica nazionale può garantire nei confronti dei fenomeni di amplificazione sismica locale.

Lo studio di microzonazione sismica di 1 livello, al quale si rimanda, ha evidenziato la presenza, nel territorio comunale, di zone Zone stabili suscettibili di amplificazione sismica, che comprendono gran parte del territorio comunale, compreso il capoluogo. La loro suscettibilità all'amplificazione sismica è regolata in primo luogo dalle litologie amplificabili e poi dalla presenza di faglie, fratture e diffuso carsismo degli ammassi rocciosi.

Il restante territorio è classificato come Zone instabili per azione sismica poiché sono presenti aree soggette ad instabilità di versante con possibili crolli, per possibili cedimenti per crolli di cavità sotterranee o per liquefazione e per possibili rimobilitazioni di coni alluvionali.

Per le zone ove siano necessari approfondimenti di Livello superiore al primo si dovranno adottare le procedure di indagine previste alle Norme Tecniche per le Costruzioni - D.M. 14.01.2008 del Ministero delle Infrastrutture (GU n.29 del 04/02/2008) e relativa Circolare esplicativa, aggiornamenti e modifiche. In particolare si dovrà fare riferimento alle seguenti paragrafi e/o capitoli: Capitolo 3: Azioni sulle costruzioni, 3.2 Azione sismica; Capitolo 7: Progettazione per azioni sismiche (strutture nuove); Capitolo 8: Costruzioni esistenti, 8.7 Valutazione e progettazione in presenza di azioni sismiche; Allegato A: Pericolosità sismica; Allegato B: Tabelle che definiscono l'azione sismica nel territorio italiano.

I vari Livelli di studio sia per le zone stabili, per quelle stabili ma amplificabili e per quelle instabili dovranno seguire quanto disposto dalla citata DGR 1572/2013, nonché le recenti Linee guida redatte dalla Commissione tecnica per la microzonazione sismica (articolo 5, comma 7, OPCM 13 novembre 2010, n. 3907) relative alla gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte (FR); quelle relative alla gestione del territorio in aree interessate da liquefazione (LQ); quelle relative alla gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci (FAC); nonché quanto indicato nei volumi 1-2-3 degli Indirizzi e criteri generali per la microzonazione sismica.

La classe di suolo dovrà essere definita preferibilmente attraverso la misura diretta dei parametri sismici del sottosuolo in numero adeguato alle caratteristiche dell'opera.

Qualora le zone investigate in fase pianificatoria (Livello 2°) risultassero "insufficienti" in riferimento ai possibili effetti di amplificazione litologica rispetto alla normativa, esse saranno soggette a verifica di 3° Livello.

Si precisa che il 2° Livello si applica in sede di P.I. a tutte le parti del territorio su-scettibili di amplificazione sismica individuati nel Livello 1° e per la quale si prevedono trasformazioni urbanistiche del territorio od incremento dei carichi urbanistici e per il territorio compreso nel perimetro del "centro abitato" così come previsti dalla normativa vigente e lungo le fasce delle nuove reti infrastrutturali.

Parimenti, il 3° Livello si applica in sede di P.I. per le scelte espansive di pianificazione urbanistica nelle aree con particolari criticità geologiche, geomorfologiche e geotecniche, quali zone di instabilità per frana (P1c della DGR 1572/13), instabilità per cedimenti e/o liquefazioni, per le aree con geometria complessa delle coperture e nelle situazioni di fondovalle nei casi in cui l'analisi di 2° Livello indichi un alto valore di contrasto di impedenza sismica tra il basamento ed il terreno di riempimento della valle.

Nello specifico, per le "*aree stabili suscettibili ad amplificazione sismica*", dove si preveda di eseguire ristrutturazioni con modifiche strutturali, ampliamenti, nuove costruzioni ed opere infrastrutturali, si dovrà, oltre alle indicazioni normative citate sopra:

- A. caratterizzare il terreno tramite la misura delle V_{s30} , qualora si adotti un approccio semplificato, come previsto dal DM 14.01.2008: "la classificazione può essere basata sulla stima dei valori della velocità media delle onde sismiche di taglio "Vs" ovvero sul numero medio di colpi N_{spi} per terreni a grana grossa, e coesione non drenata media "cu", per terreni a grana fine. Le misure dovranno essere eseguite almeno ogni tre metri di profondità fino a quella prevista dal DM 14.01.2008. Le misure dirette delle onde di taglio "Vs" acquisite con metodi geofisici di superficie sono da preferire ai metodi indiretti. Dovranno essere allegati alla relazione geologica i grafici di misura e d'interpretazione delle prove in sito.
- B. produrre uno studio finalizzato alla determinazione della profondità del bedrock sismico in funzione della definizione del periodo proprio di vibrazione del sottosuolo;
- C. evitare, d'accordo con il progettista, l'effetto di doppia risonanza suolo-struttura;
- D. valutare le amplificazioni locali di carattere litostragafico qualora il bedrock sia a profondità superiore ai 3 metri. L'amplificazione potrà essere determinata come indicato dall'Eurocodice8 (vedasi anche Indirizzi e criteri di microzonazione sismica –Febbraio 2008 – conferenza Stato e Regioni).
- E. nelle fasce di contatto tra litologie con caratteristiche elastiche molto diverse tra loro, oltre a quanto detto ora si dovrà verificare, attraverso prove in sito, se i contatti tra queste formazioni possono causare cedimenti differenziali. Si dovrà, anche, evitare di porre le fondazioni dei fabbricati "a cavallo" di litotipi con caratteristiche marcatamente diverse.

Qualora con i Livelli di valutazione vengano classificate zone come "*suscettibili d'instabilità*", bisognerà almeno seguire le seguenti prescrizioni minime sotto gli aspetti di caratterizzazione sismica del sito, rimandando, comunque, a tutte le disposizioni normative inerenti le costruzioni come elencate all'inizio del capitolo.

Per queste zone si dovrà:

- A. Nelle aree a potenziale cedimento per liquefazione di terreni saturi, la suscettività a questo fenomeno dovrà essere valutata attraverso prove in situ come prescritto dagli Indirizzi e criteri di microzonazione sismica – rapporto finale del Febbraio 2008 – conferenza Stato e Regioni. Nell’analisi di terzo livello, gli eventuali fenomeni di liquefazione dovranno essere studiati in maniera dettagliata, introducendo un numero di verticali di indagine adeguato all’area di intervento ed all’estensione dell’opera. Per la determinazione del potenziale di liquefazione e dei cedimenti permanenti post-sismici si rimanda alla metodologia delle Linee Guida citate. Inoltre, nel 3° Livello di approfondimento l’a_{max} alla superficie del deposito deve essere valutata attraverso analisi della risposta sismica locale (RSL).
- B. Nelle aree suscettibili ad instabilità" per potenziali smottamenti e/o frane sismo-indotte in pendii naturali, oltre alle normali indagini e studi indicati da normativa, si provvederà a:
- Caratterizzare il sottosuolo con la misura delle Vs30, come previsto da DM 14.01.2008. Le misure dovranno essere eseguite almeno ogni metro lineare di profondità fino a quella prevista dal DM 14.01.2008. E' consigliabile acquisire i valori Vs30 da misure dirette e non indirette (es. prove penetrometriche o SPT). Si dovrà anche produrre uno studio finalizzato alla determinazione della profondità del bedrock sismico in funzione della definizione del periodo proprio di vibrazione del sottosuolo.
 - Valutare le amplificazioni locali di carattere litostratigrafico, se il bedrock si trova a profondità superiore ai 3 metri, e topografico. L'amplificazione topografica potrà essere determinata come previsto dall'Eurocodice 8 e/o utilizzando quanto disposto negli "Indirizzi e criteri di microzonazione sismica 2008".
 - Eseguire i calcoli stabilità del pendio a seguito dell'azione sismica, attraverso una specifica analisi dinamica. In alternativa potranno essere utilizzati appositi abachi, purché il sito d'intervento presenti caratteristiche conformi alle ipotesi di base utilizzate per l'elaborazione degli abachi stessi. Nello specifico, l'analisi del versante sarà da valutare con il 3 Livello in condizioni statiche, pseudo-statiche o dinamiche finalizzate a definire la stabilità in condizioni sismiche dei singoli movimenti franosi. Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni saranno distinte in relazione alla tipologia dei dissesti, in particolare per i movimenti franosi che coinvolgono pendii nell'ambito delle terre, possono così essere schematizzate:
 - redazione di sezioni geologiche e geomorfologiche che caratterizzino il corpo franoso, le sue geometrie, gli andamenti delle superfici di scivolamento, dei livelli di falda idrica, finalizzati alla ricostruzione di un modello geotecnico interpretativo del movimento franoso;
 - individuazione delle caratteristiche fisico-meccaniche necessarie all'analisi di stabilità ;
 - individuazione degli accelerogrammi di input nel caso di analisi dinamiche;
 - analisi di stabilità numeriche. Diversi sono i modelli numerici che possono essere utilizzati per il calcolo della stabilità; tali codici forniscono la risposta in termini di valori del fattore di sicurezza (Fs) in condizioni statiche (pre-sismiche). Successivamente tali verifiche dovranno essere eseguite in condizioni sismiche introducendo il coefficiente di accelera-

zione orizzontale critica (K_c). Nei casi in cui il $F_s < 1$ saranno determinati gli spostamenti attesi in condizioni dinamiche (post-sismiche).

In relazione a tutti i sopra citati elementi, si procederà alla suddivisione dell'area per il Fattore di Amplificazione (F_a) in funzione del rischio frana e della successione stratigrafica.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniranno i livelli di pericolosità dell'area in esame.

Per i movimenti tipo crolli e ribaltamenti le analisi che possono essere effettuate saranno di tipo statico e pseudo-statico.

Le fasi, i dati e le metodologie necessarie per l'effettuazione di queste analisi e valutazioni sinteticamente saranno:

- inquadramento geologico di un intorno significativo in scala adeguata e esecuzione di sezioni geologiche e topografiche alla stessa scala adeguata;
- individuazione dei parametri dell'input sismico (quali valore del picco di accelerazione, valore del picco di velocità);
- rilievi geomeccanici per la classificazione degli ammassi rocciosi sorgenti dei distacchi (determinazione delle principali famiglie di discontinuità, prove in sito sugli affioramenti quali Martello di Smith tipo L, Pettine di Barton, spessimetro per apertura giunti etc., prelievo di campioni per esecuzione di Point Load Test e di prove di scivolamento Tilt Test);
- identificazione dei principali cinematismi di rottura degli ammassi rocciosi su sezione tipo e, per situazioni particolarmente significative, analisi di stabilità in condizioni statiche e pseudo statiche di singoli blocchi;
- descrizione e rilievo della pista di discesa e della zona di arrivo, rilievo geologico e, ove possibile, statica dei massi al piede (dimensioni e distribuzione);
- costruzione del modello numerico della/e pista/e di discesa e verifiche di caduta massi con vari metodi e statistiche arrivi.

I risultati, ottenuti per ogni movimento franoso o per ogni area potenzialmente franosa, forniranno i livelli di pericolosità dell'area in esame, in particolare, individuandone le possibili piste di discesa, le relative aree di influenza e la statica degli arrivi.

Le aree sotto indicate **se interessate da fenomeni di nuova urbanizzazione**, devono essere dotate di una analisi di Microzonazione Sismica conforme ai contenuti della DGR 1572/2013.

La progettazione degli interventi edificatori dovrà essere conforme alle disposizioni del capitolo 7 del D.M. del 14 gennaio 2008.

LOCALITÀ	ZONIZZAZIONE
Pai	AS1
Pai Alta	B6 di salvaguardia
Villaggio Erika	B6 di salvaguardia
Località Pian delle Betulle	B6 di salvaguardia
Pendio compreso tra località Pian delle Betulle e località Spighetta delle Querce	B6 di salvaguardia
Area a sud-est di località Spighetta delle Querce	B6 di salvaguardia

LOCALITÀ	ZONIZZAZIONE
Area poco a sud di località Anze	D4
Area a nord di località Val Colonga	D4
Tutto il versante compreso tra il terrazzo di Albisano-Le Sorte e il capoluogo	B6 di salvaguardia e B5
Pendio compreso tra località Pian delle Betulle e località Spighetta delle Querce	B6 di salvaguardia

Le singole zone B5 contenute all'interno del versante compreso tra il terrazzo di Albisano-Le Sorte e il capoluogo classificato come zona B6 sono realizzabili in quanto si tratta di singoli lotti previsti con interventi diretti e non di nuova urbanizzazione, va comunque previsto lo studio supplementare di Microzonazione Sismica di II° livello. Studio da presentare in conformità del progetto edilizio per ottenere l'autorizzazione antisismica da parte dell'U.O. del Genio Civile di Verona.

ART.52. Vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua

Il PI individua i corsi d'acqua ed i relativi ambiti territoriali assoggettati a normativa di tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Tale vincolo determina l'obbligo, ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, per il proprietario, possessore, o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile ricadente nella zona vincolata, di acquisire l'Autorizzazione Paesaggistica in relazione a qualsiasi progetto di opere che possa modificare l'aspetto esteriore della zona stessa. Non sono soggetti ad autorizzazione gli interventi descritti all'art. 149 del D.lgs. 42/2004.

Negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico valgono gli obiettivi di qualità paesaggistica in attuazione della Convenzione Europea sul Paesaggio, come segue:

- il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenendo conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
- il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, compromessi e/o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
- ripristino dell'originario stato di fatto, con eventuale eliminazione di superfetazioni non architettonicamente importanti, compatibilmente con l'obiettivo del risanamento igienico - edilizio e con le possibili ri-destinazioni funzionali;
- mantenimento e/o ripristino dei caratteri tipologico - edilizi propri del luogo (scatola muraria, strutture orizzontali, verticali e di copertura, forme e dimensioni dei fori, etc.);
- mantenimento e/o ripristino di finiture originarie (manti di copertura, materiali dell'intonaco, cornici, ringhiere, etc.);
- uso di materiali e di colori tradizionali;
- omogeneità dell'intervento con il contesto ambientale circostante;
- tutela e potenziamento delle specie arboree esistenti e impianto di specie arboree tipiche del luogo con particolare attenzione alle colture di olivi e alle piante di valenza storica e/o di valenza simbolica per la popolazione;

In tali ambiti sono da evitare opere e movimenti di terra che modifichino in modo sostanziale l'assetto paesaggistico ed ogni altra opera che comprometta e/o snaturi il contesto nonché il mantenimento e l'evoluzione degli equilibri ecologici e naturali in tutti i loro aspetti.

I progetti di trasformazione territoriale a qualsiasi scala devono prevedere quanto segue:

- la creazione di fasce filtro attraverso siepi e macchie boscate lungo l'ambito vincolato;
- la salvaguardia, manutenzione e rinaturalizzazione delle sponde e il potenziamento della vegetazione ripariale, favorendo habitat per la fauna;
- la regolamentazione di accessi e percorsi didattici nelle zone a valore naturalistico;
- la creazione, anche con altri corsi d'acqua, di connessioni ecologiche.
- È fatto divieto di piantare organismi vegetali non originari della zona.

La rimozione degli elementi di degrado e la demolizione di opere incongrue dà diritto all'applicazione dell'ART.8 delle presenti norme.

ART.53. Vincolo beni culturali DLgs 42/2004 artt.10 – 136 e coni visuali

Il PI disciplina i diversi contesti assoggettati a vincolo, in funzione dei caratteri naturali e antropici e delle reciproche interrelazioni, garantendone adeguata tutela e valorizzazione.

L'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Gli immobili di cui al presente articolo non possono essere distrutti, danneggiati o adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Il rilascio di permessi di costruire e l'assenso alle denunce di inizio attività sui beni di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva autorizzazione della competente "Soprintendenza ai beni architettonici ed al paesaggio".

I coni visuali sono punti di belvedere dai quali si possono percepire gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico-culturale maggiormente significativi del paesaggio lacustre per i quali valgono le seguenti norme:

- a. non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti degli edifici esistenti per un tratto di ml. 100,00 a partire dal vertice di tali coni e se l'edificio previsto ricade entro un dislivello di m 20,00 dal piano della sede stradale del punto visuale;
- b. per le costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione così come definiti dalla legge 380/2001, fatti salvi particolari vincoli più restrittivi derivanti dalle norme della specifica zona di appartenenza;
- c. per i borghi rurali e le case sparse percettibili visivamente da un punto di belvedere collocato in posizione altimetrica superiore, sono da prevedersi idonei interventi per marcare la tipicità delle coperture o per mitigare la fruizione visiva di eventuali elementi detrattori presenti.
- d. vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

ART.54. Vincolo di destinazione forestale – aree boscate - di cui all'artt. 14 e 15 della LR 52/78 e al RD 3267/23.

Tale rappresentazione vale anche ai fini dell'applicazione dell'art. 142, lett. g), del

D.Lgs. 42/04, per il quale sono soggetti a vincolo paesaggistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Considerata la naturale dinamicità di trasformazione delle superfici boscate, la rappresentazione a fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/04 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art. 15 della LR 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli stesso.

ART.55. Zone di interesse archeologico (D.Lgs. n° 42/04 art. 142, lettera m – art. 27 NTA del PTRC)

Il PI perimetra le aree tutelate a sensi del D.Lgs. n° 42/04 per la salvaguardia e la valorizzazione delle antiche testimonianze storico-culturali.

Il rilascio dei permessi di costruire e l'assenso alla denuncia di inizio attività su tali beni, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino la destinazione d'uso, lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, sono subordinati al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Incisioni rupestri

Trattasi di graffiti esistenti sui liscioni di roccia che debbono essere salvaguardati in quanto testimonianze di culture preistoriche.

Nelle loro vicinanze è fatto divieto di eseguire qualsiasi lavoro che possa compromettere la libera fruizione didattico-culturale ammettendo tutti gli interventi finalizzati a tale fruizione.

Nelle lavorazioni agricole e negli interventi sul territorio tali emergenze debbono essere protette non permettendo nessuna manomissione per passaggi di cavi, percorsi, cingolati, ecc...

È esclusa la costruzione di recinzioni e va operata un'accurata pulizia dei bordi con sfalcio.

Sulle tavole di PI. sono state individuate tutte le incisioni presenti nel territorio comunale. Non tutte risultano datate ed approfondite nei loro contenuti da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici. Pertanto qualsiasi eventuale manomissione dovrà essere preceduta da un Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

ART.56. Elettrodotti e Metanodotti/ Fasce di rispetto

All'interno delle fasce di rispetto determinate dalle reti tecnologiche, gli interventi sono ammessi nel rispetto delle specifiche disposizioni di legge, anche mediante previsioni di razionalizzazione e ottimizzazione di quelle esistenti da concordare con gli enti competenti.

La profondità delle fasce degli elettrodotti potranno variare in rapporto all'ottimizzazione delle linee, a piani di risanamento, alla certificazione della esatta estensione del vincolo in rapporto alle caratteristiche dell'elettrodotto da parte dell'ARPAV, nonché per effetto di eventuali modifiche legislative in relazione a quanto espresso dalla Legge Quadro n° 36/2001, dal DPCM 8 luglio 2003 e dalla DGRV n° 1526/2000.

In caso di discordanza in merito all'esatto tracciato dell'elettrodotto farà fede il rilievo topografico.

La localizzazione di nuovi elettrodotti o la modifica di quelli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.

Le fasce di rispetto dei metanodotti sono indicative; eventuali riduzioni possono essere concesse previo accordo tra ente gestore ed i proprietari dei fondi nei quali ricadono le condotte.

ART.57. Depuratori

Il PI individua gli impianti di depurazione autorizzati e gli impianti di trattamento rifiuti e precisa i limiti all'edificazione previsti rispettivamente dal Decreto legislativo 13 gennaio 2003, n. 3, dagli artt. 32 e 32 bis della LR. 3/2000; dall'art. 62 del D.Lgs. 152/06 e punto 1.2 Delib. Comit. Interm. 04/02/77.

Le fasce di rispetto sono destinate alla protezione della struttura e al suo eventuale ampliamento.

Per tali impianti è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità su tutta l'area destinata all'impianto e al suo ampliamento.

In ogni caso la profondità di tali aree di rispetto non può essere inferiore a m 100 dal perimetro dell'area di pertinenza dell'impianto.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali l'ampiezza minima di m 100 non può essere rispettata, devono essere adottate idonee mitigazioni sostitutive quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento, ecc.

Per gli edifici esistenti nella fascia, qualora adibiti a permanenza di persone per non meno di 4 ore continuative, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/01.

ART.58. Aree a rischio geologico idraulico e idrogeologico

Il territorio del Comune di Torri del Benaco è compreso nel Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

Il PAI, nella stesura della variante adottata con deliberazione del Comitato Istituzionale n.1 in data 11.05.1999 individua un'area all'interno del territorio comunale caratterizzata da pericolosità geologica. L'area è individuata lungo la SR 249 Gardesana presso il Km 61 ed è caratterizzata da fenomeno franoso localizzato per crollo. Il territorio di Torri del Benaco è classificato a rischio R1, a pericolosità idraulica per esondazione moderata e, non essendovi importanti corsi d'acqua, il territorio non è delimitato in fasce fluviali.

I vincoli, le norme e le direttive dovranno essere finalizzate a prevenire sia la pericolosità e geologica nel territorio del comune, sia ad impedire la creazione di nuove condizioni di rischio nelle aree vulnerabili Tali disposizioni sono di applicazione obbligatoria e vincolante nel rispetto della legislazione vigente.

Qualsiasi modifica comportante un potenziale rischio idraulico deve essere valutata in relazione alle quote del terreno descrivendo dettagliatamente gli accorgimenti compensativi adottati al fine di evitare ogni pericolosità.

Ogni intervento in attuazione diretta del PRC o di pianificazione urbanistica attuativa eseguito nelle aree interessate da pericolosità geologica dovrà essere conforme alle Norme di Attuazione del PAI.

Per l'aggiornamento delle aree di dissesto individuate e classificate dal PAI si applicano le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PAI medesimo.

Nelle aree già edificate o interessate da infrastrutture di pubblico interesse e ricomprese nella perimetrazione del PAI devono essere eseguiti studi di dettaglio per valutare l'effettivo grado di pericolosità dell'area ed eventualmente dovranno essere

previsti interventi di consolidamento e/o difesa passiva delle strutture.

La direttiva Alluvioni 2007/60/CE ha previsto che gli stati membri producano un Piano di Gestioni delle Alluvioni (PGRA). Questo è stato approvato il 04 marzo 2016. La Regione Veneto ha individuato con apposita cartografia la frequenza di gravità delle alluvioni; il PI, nella Tavola 1, ha recepito tale indicazione evidenziando: le alluvioni rare e le alluvioni frequenti. In tali aree si applicano le norme di attuazione previste dal Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico PAI del bacino del fiume Po.

Specifiche prescrizioni geologiche

Gli ambiti perimetrali ed individuati con un quadrato contrassegnato con numero nella Tavola 2 1:5.000 devono seguire le seguenti prescrizioni:

- aree contraddistinte con il N.1 sono zone di rispetto inedificabili che comunque concorrono alla determinazione della volumetria ammessa nella zona
- aree contraddistinte con il N.2 l'edificazione dovrà essere subordinata a specifiche verifiche geotecniche sui terreni di fondazione e a ulteriori indagini e scelte progettuali.

ART.59. Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923

Il vincolo idrogeologico – forestale riguarda le aree sottoposte a tutela ai sensi del RD 3267/1923 e delle leggi regionali di settore.

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 n. 1126 e della legislazione regionale in materia.

ART.60. Rete Natura 2000 - Siti di importanza comunitaria

Ambito territoriale designato come Sito di Interesse Comunitario (SIC), denominato "IT3210007 "MONTE BALDO: VAL DEI MULINI, SENGE DI MARCIAGA, ROCCA DI GARDA" - IT3210004 "MONTE LUPPIA e PUNTA San VIGILIO"

Si tratta di aree sottoposte alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai siti di importanza comunitaria, zone a protezione speciale di cui alle Direttive 92/43/CEE e 2009/147/CE, recepita con DPR 357/1997 e successive modifiche e alla DGR n. 2299/2014

L'approvazione di eventuali aggiornamenti delle perimetrazioni dei SIC/ZPS da parte delle competenti autorità comporta l'automatico recepimento degli stessi nel PAT e nel PI in attuazione al verbale n.URB/75/2009 della Direzione Pianificazione e Parchi ed in particolare:

- la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, preveda la verifica del rispetto della normativa in vigore sulla Valutazione di Incidenza ambientale;
- nella zona agricola a contatto delle aree urbane edificate sono da incentivare la realizzazione di superfici boscate, con alberature e siepi arbustive, a mitigazione dell'impianto di edificato ed infrastrutture;
- la progettazione del verde sia eseguita con l'obiettivo di sviluppare una densità fitocenotica il più possibile elevata.

Prescrizioni e Vincoli

In recepimento del Parere VAS n. 37 del 24 02 2016 sull'intero territorio comunale:

- che nell'attuazione, in assenza di adeguata verifica del rispetto della procedura per la valutazione di incidenza, degli articoli del PAT n. 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,

9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 non siano coinvolti habitat di interesse comunitario e non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero, siano rese disponibili superfici di equivalente idoneità per le specie segnalate, all'interno delle aree coinvolte;

- qualora non in contrasto con la cartografia degli habitat e habitat di specie di cui alla D.G.R. 4240/2008, l'ipotesi di non necessità si applichi esclusivamente alle categorie "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 - Aree portuali commerciali", "13110 - Aree estrattive attive", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto;
- il Comune verifichi la corretta attuazione delle indicazioni prescrittive e che a seguito della verifica, sia trasmessa annualmente entro il 31 gennaio di ciascun anno specifica reportistica alla struttura regionale competente per la valutazione di incidenza contenente lo stato di attuazione relativo agli articoli 14,15, 16, 19, 20, 21, 34, 35 e separatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 39, 40, 41,42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 delle norme tecniche di attuazione dettagliando per ciascuno le aree dove sono state avviate azioni, georiferite secondo lo standard regionale, e gli esiti delle verifiche sul rispetto della procedura per la valutazione di incidenza ai sensi del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.;
- qualora non si provveda alla suddetta reportistica o la stessa dia evidenza di possibili incidenze nei confronti degli elementi oggetto di tutela, sia effettuato il monitoraggio di habitat, specie e fattori di pressione e minaccia, secondo le indicazioni riportate al par. 2.1.3 dell'allegato A alla D.G.R. n. 2299/2014;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri,neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri; in particolare. Particolare attenzione è rivolta all'utilizzo di lampade a ristretto spettro di emissione: allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti praticamente qualsiasi tipo di lampada a Led, con produzione di lunghezza d'onda inferiore a 500 nm .

Saranno invece escluse le lampade sodio-xeno e alogenuri e mercurio a causa delle emissioni ultraviolette che risultano progressivamente più attrattive per la fauna.

- che, al di fuori delle aree caratterizzate dai codici "11110 - Centro città con uso misto, tessuto urbano continuo molto denso", "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "11220 - Tessuto urbano discontinuo medio, principalmente residenziale (Sup. Art. 30%-50%)", "11230 - Tessuto urbano discontinuo rado, principalmente residenziale (Sup. Art. 10%-30%)", "11310 - Complessi residenziali comprensivi di area verde", "11320 - Strutture residenziali isolate (discrimina le residenze isolate evidenziando il fatto che sono distaccate da un contesto territoriale di tipo urbano)", "12170 - Cimiteri non vegetati", "12190 - Scuole", "12230 - Rete stradale secondaria con territori associati (strade regionali, provinciali, comunali ed altro)", "12310 - Aree portuali commerciali", "13110 - Aree estrattive attive", "13310 - Cantieri e spazi in costruzione e scavi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti", "14210 - Campeggi, strutture turistiche ricettive a bungalows o simili.", "14220 - Aree sportive (Calcio, atletica, tennis, ecc.)." nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui al\IDT della Regione Veneto, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

TITOLO VII PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART.61. Definizioni e Indici ¹⁶

La **superficie utile lorda (SUL)** di una costruzione è la somma delle superfici utili lorde abitabili o usabili di tutti i suoi piani fuori terra, anche parzialmente fuori terra, calcolata misurando l'area delimitata dal perimetro esterno di ogni piano per la quota di fabbricato avente altezze interne massime nette tra pavimento ed intradosso del solaio:

- fino a m 3,00 per le destinazioni abitative, direzionali e turistiche;
- fino a m 3,80 per le destinazioni commerciali;
- fino a m 4,30 per le destinazioni produttive e per i vani destinati ad attività turistica e congressuale limitatamente alle hall e alle sale convegni.

La quota di fabbricato con altezze interne massime nette superiori determina il calcolo di ulteriore SUL pari alla proiezione orizzontale della corrispondente porzione di fabbricato e di un ulteriore piano per ogni altezza interna massima superata.

Per il solo ultimo piano delle destinazioni abitative, turistiche e direzionali l'altezza da considerare per determinare la superficie della SUL è l'altezza media di non più di m 3,00 ottenuta calcolando la superficie compresa in un'altezza massima di m 3,70. Se l'altezza media supera m 3,00 viene raddoppiato il calcolo della SUL per la quota di superficie eccedente m 3,00.

Sono escluse dal computo della superficie utile lorda di ogni piano le seguenti superfici:

1. vani tecnici e locali destinati esclusivamente agli impianti tecnici;
2. attrezzature tecnologiche di servizio;
3. sottotetto per un'altezza netta interna non superiore a m 1,60; la parte di superficie del sottotetto con altezza netta interna superiore a m 1,60 viene computata come SUL;
4. tettoie poste a protezione di passaggi aperte su almeno 2 lati di sporgenza non superiore a m 2,00; eventuali sporgenze eccedenti verranno computate come SUL;
5. portico aperto al piano terra su almeno 2 lati di superficie massima pari al 30% della SUL del piano terra; le eventuali superfici eccedenti il 30% e le superfici di portici aperti su un solo lato verranno computate come SUL;
6. logge ai piani superiori al piano terra aperte almeno su 2 lati aventi una superficie complessiva massima pari al 30% della SUL del corrispondente piano; eventuali superfici eccedenti il 30% e le superfici di logge aperti su un solo lato verranno computate come SUL;
- 6-bis. poggioli, terrazze sporgenti, balconi, cornici di gronda con sporgenza non superiore a ml. 2,00; eventuali sporgenze eccedenti verranno computate come SUL;
- 6-ter. lastrici solari di copertura di edifici;
7. piani seminterrati il cui intradosso del solaio di copertura emerga per un massimo di m 1,00 dalla linea del terreno: naturale circostante, fino ad un massimo di 3/4 del perimetro della costruzione, quando siano adibiti a vani accessori; in

¹⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 9, 45, 46, 56, 58, 60 e 61.4 parte seconda.

caso contrario tutta la superficie del piano interrato verrà considerata come SUL;

8. cavedi e patii;
9. volumi di torri per ascensori e vani ascensore idonei ai disabili;
10. superfici strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile (es.: serre bioclimatiche, torri o camini di ventilazione);
11. lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato negli edifici di nuova costruzione con una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo;
12. il maggiore spessore nella misura massima di 25 centimetri delle pareti verticali esterne negli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo;
13. le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;
14. manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie comprensiva dei muri di mq. 6 e di altezza in gronda non superiore a m. 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali o per la coltivazione di terreni, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile. Come manufatti accessori alle residenze sono ammessi nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto. Per la coltivazione di terreni sono ammessi nel limite massimo di uno per fondo (mappali in proprietà o affitto contigui). In caso di fondi superiori a mq. 1.500¹⁷ la superficie comprensiva dei muri del manufatto può arrivare ad un massimo di mq. 10, con le stesse altezze massime. Tali manufatti non possono essere realizzati in aderenza o in modo cumulativo e devono essere rimossi al venire meno delle necessità per le quali sono stati realizzati oppure qualora divengano fatiscenti ed indecorosi.

Numero dei piani: rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in una determinata zona.

Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'intradosso del solaio orizzontale superiore o della copertura è un piano, indipendentemente dall'altezza, ma non si conteggiano nel numero dei piani:

¹⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n° 19

- a) quelli seminterrati il cui intradosso del solaio di copertura emerga per un massimo di m 1,00 dalla linea del terreno naturale circostante per tutto il perimetro della costruzione;
- b) quelli sotto il tetto, purché l'altezza netta interna, misurata all'intradosso della struttura, non sia superiore in alcun punto a m 1,60;
- d) i volumi determinati da superfici escluse dal computo della SUL.
- e) ai soli fini del corretto inserimento paesaggistico l'altezza massima misurata dalla quota del terreno naturale circostante l'edificio, o ciascun corpo di fabbrica, sino alla linea d'intersezione della facciata con l'intradosso, o il suo prolungamento, della copertura dell'edificio è di m 4.00 per il piano terra, aumentata di m 3,00 per ogni piano superiore.

Indice di conversione del volume in SUL: è pari a 2,7.

Per calcolare la SUL dell'ampliamento o della ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione di un edificio esistente prima dell'adozione del Piano degli Interventi o di un progetto approvato prima dell'adozione del Piano degli Interventi e sue eventuali successive varianti, si calcola il volume in mc secondo le N.T.A. dell'ultimo PRG e lo si divide per 2,7 ottenendo i mq di SUL.

Anche nel caso di volumi fuori terra ottenuti attraverso lo sbancamento del terreno attorno ad edifici esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi, la SUL potrà essere calcolata attraverso la conversione del volume ottenuto, calcolato secondo le N.T.A. dell'ultimo PRG, dividendolo per 2,7.

Nello stesso modo si convertono le quantità di cubatura predeterminate da leggi nazionali o regionali.

Le N.T.A. dell'ultimo P.R.G. stabiliscono che per volume del fabbricato si intende il prodotto della superficie coperta, determinata dalla proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati e simili fatta esclusione di poggiali sporgenti, gronde e aggetti vari, a condizione che tale sporgenza sia contenuta in un massimo di ml. 1,20 (in caso contrario si computa la maggiore sporgenza) per l'altezza dell'edificio che, ai soli fini della determinazione del volume, va misurata all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, fatta eccezione per le coperture piane per le quali l'altezza del solaio di copertura va misurata all'estradosso. Ai fini del calcolo del volume si considera la media delle altezze di tutte le facciate fuori terra.

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

Al volume così calcolato vanno aggiunti i volumi degli elementi di cui al VII comma del successivo "Calcolo dell'altezza e del numero dei piani" e quello degli elementi rientranti nei casi previsti dal IX comma sempre dello stesso articolo.

La norma di cui sopra trova esplicitazione grafica nei particolari allegati che formano parte integrante del presente articolo.

- 1) Per le costruzioni su terreno in pendio l'altezza, ai fini del calcolo del volume, è data dalla media delle altezze dei vari fronti.
- 2) Al volume così calcolato vanno detratti tutti i volumi tecnici di cui al V comma del successivo "Calcolo dell'altezza e del numero dei piani", i corpi rientranti, i cortili interni, le pensiline e i porticati aperti su almeno due lati e contenuti nel 20% della superficie coperta. Vanno comunque computate le pensiline e i porticati eccedenti tale 20%.

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

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

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

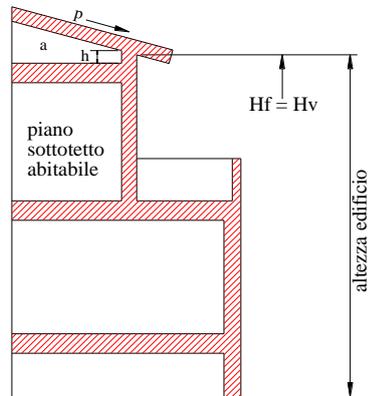


Fig. 1 - Edificio con attico in arretramento e soffitto piano

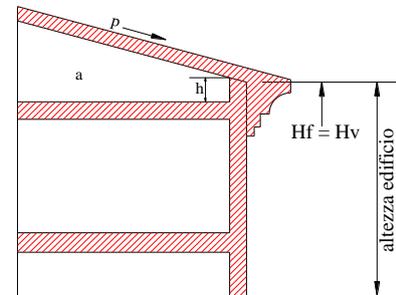


Fig. 2 - Edificio con gronda sotto l'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile

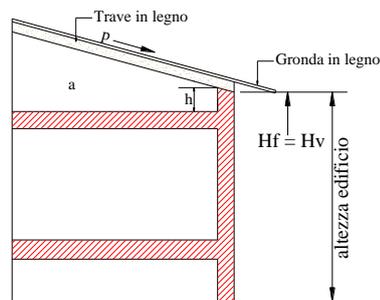


Fig. 3 - Edificio con tetto ventilato e gronda inclinata

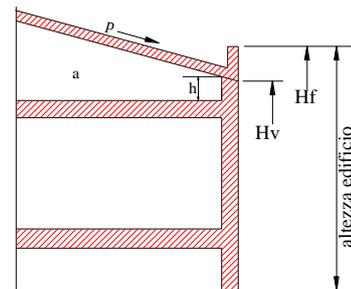


Fig. 4 - Edificio senza cornice di gronda

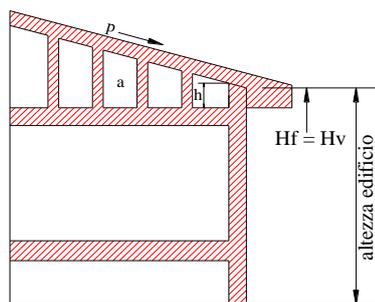


Fig. 5 - Edificio con sottotetto

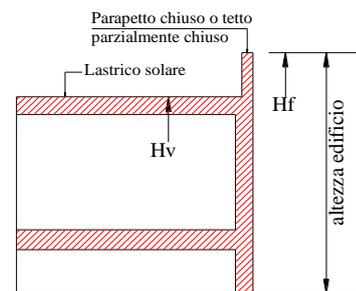
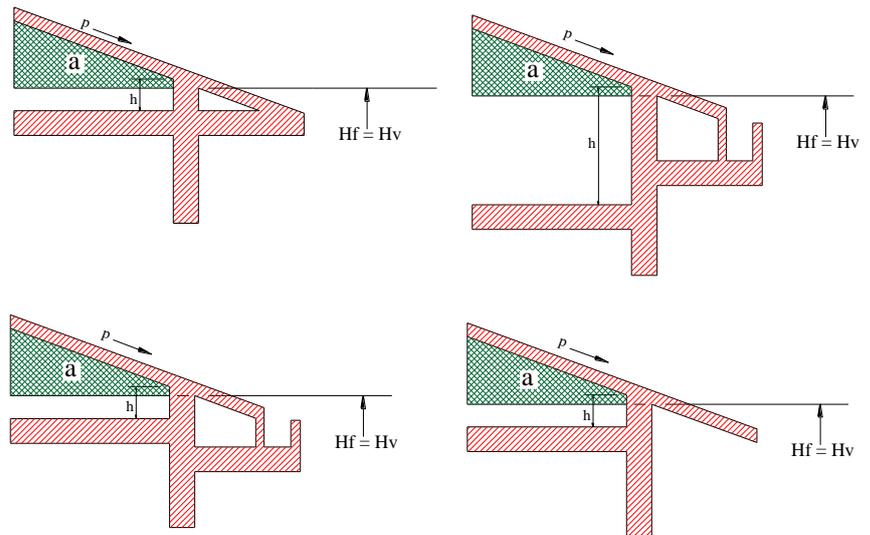


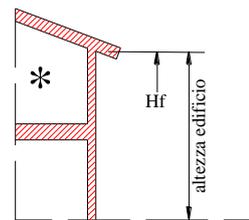
Fig. 6 - Edificio con copertura piana



In tutti i casi avremo:

Se: $h \leq 60$ cm. e $p \leq 35\%$

$$V_f = S_c \times H_v$$



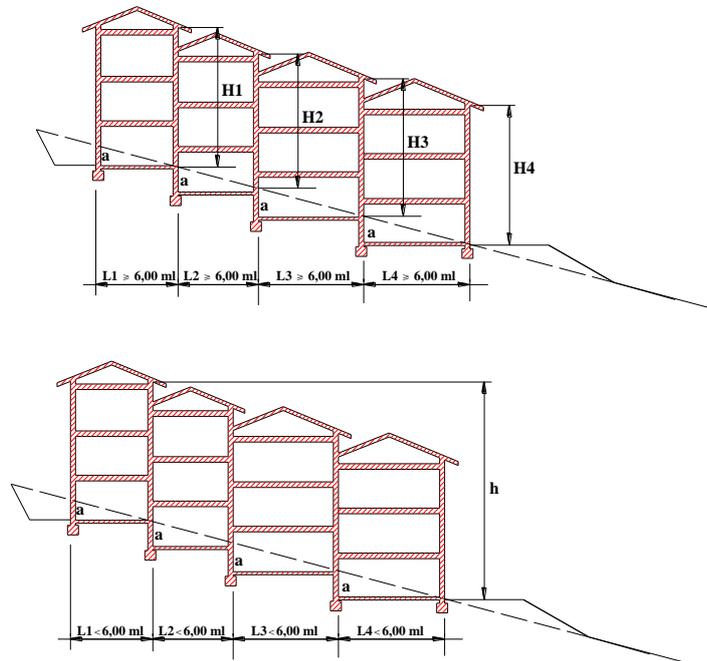
Edificio con sottotetto fruibile a falde inclinate

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

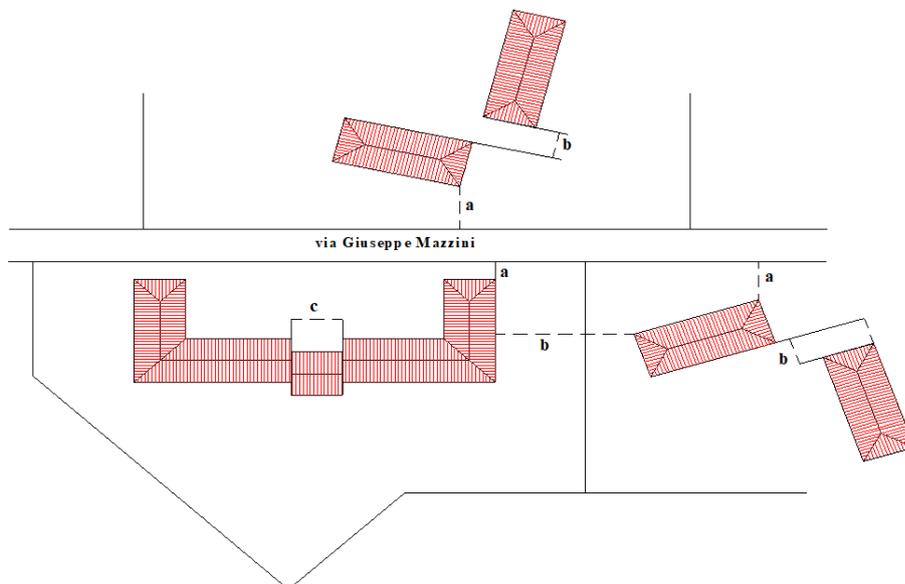
Legenda:

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

Se L (spessore corpo di fabbrica) $\geq 6,00$ ml. = (altezza dei fabbricati) $H1, H2, H3, H4$
 Se L (spessore corpo di fabbrica) $< 6,00$ ml. = (altezza del fabbricato) h



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



Calcolo della superficie coperta: ai soli fini del calcolo parametrico delle edificabilità residue del P.R.G. o dei vincoli da esso derivanti la superficie coperta è così definita:

- 1) Per superficie coperta del fabbricato s'intende la proiezione sull'orizzontale del filo esterno del massimo perimetro dell'edificio, compresi i corpi sporgenti, i porticati e simili fatta esclusione di poggiali sporgenti, gronde e ag-

getti vari, a condizione che tale sporgenza sia contenuta in un massimo di ml. 1,20. In caso contrario si computa la maggior sporgenza. Si precisa che tra gli aggetti vari sono ricompresi i vani ascensori da realizzarsi per l'adeguamento alle disposizioni legislative per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati e/o pubblici.

- 2) La superficie dei porticati, delle pensiline e simili superiori al 10% della superficie coperta calcolata sul massimo perimetro dell'edificio, esclusa l'aggiunta di qualsiasi corpo sporgente, porticato, poggioli, gronde ed aggetti vari, va computata.
- 3) Per le destinazioni d'uso turistico alberghiera, intendendo per tali solo quelle esistenti alla data di adozione della presente Variante, e per quelle commerciali, limitatamente ai soli bar e ristoranti, la superficie dei porticati, pensiline e simili, sono determinate con le percentuali sotto riportate e riferite alla superficie coperta lorda dell'attività, esclusa l'aggiunta di qualsiasi corpo sporgente quale poggioli sporgenti, gronde e aggetti vari. In ogni caso tali superfici non potranno mai superare i mq 100.

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

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

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

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

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

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

Calcolo del rapporto di copertura: ai soli fini del calcolo parametrico delle edificabilità residue del P.R.G. o dei vincoli da esso derivanti il rapporto di copertura è dato dal quoziente tra la superficie coperta e la superficie netta del lotto.

Calcolo dell'altezza e del numero dei piani: ai soli fini del calcolo parametrico delle edificabilità residue del P.R.G. o dei vincoli da esso derivanti l'altezza ed il numero dei piani sono così definiti:

- 1) L'altezza degli edifici è misurata dalla quota del terreno naturale circostante l'edificio stesso sino alla linea di intersezione della facciata con l'intradosso, od il suo prolungamento, della copertura dell'edificio e cioè ai fini del calcolo del volume urbanistico è costituita da quella media delle facciate. Quanto specificato trova esplicitazione nei profili esemplificativi di seguito allegati che formano parte integrante del presente articolo. Nel caso di coperture piane vale specificatamente quanto contenuto nel relativo grafico esemplificativo allegato.
- 2) Gli attici in arretrato vanno compresi nella misurazione secondo quanto riportato nei grafici esemplificativi allegati.
- 3) Per terreni non orizzontali l'altezza del fabbricato è la massima altezza di qualsiasi fronte misurata a valle.
- 4) Per terreno naturale deve intendersi quello originario, naturale e/o consolidato ed esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.
- 5) Oltre all'altezza massima consentita sono ammessi soltanto volumi tecnici (vano motore ascensore, camini, vano scale di accesso alla terrazza limitatamente alla superficie interessata dal vano scale, ecc.).
- 6) Ad eccezione delle zone A "Centri Storici e Corti Rurali" la ricostruzione di fabbricati da demolire, anche con interventi di ristrutturazione, potrà avvenire nel rispetto delle norme della zona di appartenenza anche se in presenza di altezza maggiore dell'edificio demolito, fatto salvo il volume esistente. Sono in ogni caso fatte salve le distanze e le altezze previste dalle norme di zona del P.R.G..
- 7) Nel computo dei piani non si considerano i sottotetti qualora essi siano coperti da falde inclinate con pendenza uniforme non superiore al 35% e vi sia un dislivello non superiore a 60 cm. dalla quota del pavimento del sottotetto all'imposta interna della falda inclinata, da computarsi anche nel caso di rientranze della gronda o del muro perimetrale, accesso diretto dall'appartamento sottostante e gli eventuali locali ricavati siano destinati a servizi e disimpegni con superficie non superiore a quella dell'alloggio sottostante. Qualora la pendenza delle falde o l'altezza all'imposta del tetto siano maggiori va computato tutto il volume del sottotetto utilizzato e/o no, secondo quanto riportato nei grafici esemplificativi allegati.
- 8) Sono ammessi nei sottotetti locali di servizio (soffitte, ripostigli, e simili), con accesso diretto dal vano scala comune.
- 9) Qualora l'accesso ai vani ricavati nel sottotetto, con esclusione di quelli di cui ai commi precedenti, avvenga direttamente dal vano scala comune, i locali saranno considerati abitabili e computati sia agli effetti del volume che del numero dei piani.
- 10) I locali dei piani sottotetto abitabili dovranno avere una superficie almeno pari a quella prevista dal Regolamento Edilizio per la specifica funzione ed un'altezza media pari a ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,00 altezza questa che definirà l'involuppo della superficie minima dei singoli locali abitabili ai fini del rispetto di quanto prescritto dallo stesso Regolamento Edilizio.
Entro tale involucro dovranno essere ricavate le aperture necessarie a soddisfare i requisiti di aerilluminazione richiesti dalla specifica funzione di destinazione dei singoli locali.
Preso atto che il Comune fa parte della Comunità Montana del Baldo, i locali abitabili da ricavare o esistenti nei sottotetti dei fabbricati, oltre al rispetto integrale delle superfici minime previste dal Regolamento Edilizio, dovranno

avere l'altezza media pari a ml. 2,20 con un minimo di ml. 1,60, altezza questa che definirà l'involuppo della superficie minima dei singoli locali abitabili ai fini del rispetto di quanto prescritto dallo stesso Regolamento Edilizio.

Il rapporto illuminante, se ottenuto mediante finestre in falda, deve essere maggiore o pari a 1/16.

Per i sottotetti abitabili ricavati nei fabbricati esistenti, dovranno essere reperiti gli spazi per soddisfare le dotazioni edilizie relative ai parcheggi nella misura di 1mq. per ogni 10 mc. di volume del sottotetto.

Tali spazi potranno essere reperiti anche in aree esterne al lotto purché ubicate entro un raggio di 300 ml. dal limite del lotto stesso e all'interno delle Z.T.O. A, C1 e C2.

In mancanza di aree per soddisfare tale dotazione le stesse potranno essere monetizzate con le modalità previste dal 4° comma dell'art. 2 della L.R. 6 Aprile 1999 n° 12.

- 11) Il numero dei piani ammessi nelle singole zone omogenee è precisato nella tabella degli indici stereometrici delle zone stesse.
- 12) Le altezze interne per le nuove costruzioni non possono essere inferiori a ml. 2,70 per i piani abitabili e a ml. 3,00 per i piani destinati ad attività commerciali fatta eccezione per quelli esistenti in che dovranno rispettare quanto previsto dal IV comma dell'art. 71 del Regolamento Edilizio.
- 13) Le altezze vanno misurate tra pavimento e soffitto finiti, fatta eccezione per quanto previsto al punto 5 della lettera b) del 2° comma dell'art. 71 del Regolamento Edilizio.
- 14) Per i fabbricati produttivi ed assimilabili da realizzarsi nelle zone D l'altezza va misurata secondo quanto riportato nella rispettiva norma di zona.
- 15) In presenza di piani interrati e di piani seminterrati con pareti totalmente o parzialmente fuori terra rivolte verso lago, l'altezza del fabbricato va misurata a partire dalla quota del terreno circostante l'edificio sul fronte lago.
- 16) Ai soli fini del rispetto delle prescrizioni contenute nelle leggi riguardanti le costruzioni in zone sismiche si riportano di seguito le norme del D.M. LL.PP. 14 Gennaio 2008:

a) Distanza tra costruzioni contigue¹⁸

La distanza tra costruzioni contigue deve essere tale da evitare fenomeni di martellamento e comunque non può essere inferiore alla somma degli spostamenti massimi determinati per lo SLV, calcolati per ciascuna costruzione secondo il § 7.3.3 (analisi lineare) o il § 7.3.4 (analisi non lineare); in ogni caso la distanza tra due punti che si fronteggiano non può essere inferiore ad 1/100 della quota dei punti considerati misurata dal piano di fondazione, moltiplicata per $a \cdot S / 0,5g \leq 1$.

Qualora non si eseguano calcoli specifici, lo spostamento massimo di una costruzione non isolata alla base, può essere stimato in 1/100 dell'altezza della costruzione moltiplicata per $a \cdot S / 0,5g$.

Particolare attenzione va posta al dimensionamento dei distacchi se le costruzioni hanno apparecchi di isolamento sismico tenendo in conto le indicazioni riportate nel § 7.10.4 e nel § 7.10.6.

¹⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento della osservazione n° 74

b) Altezza massima dei nuovi edifici.

Per le tipologie strutturali: costruzioni di legno e di muratura non armata che non accedono alle riserve anelastiche delle strutture, ricadenti in zona 1, è fissata una altezza massima pari a due piani dal piano di campagna, ovvero dal ciglio della strada. Il solaio di copertura del secondo piano non può essere calpestio di volume abitabile.

Per le altre zone l'altezza massima degli edifici deve essere opportunamente limitata, in funzione delle loro capacità deformative e dissipative e della classificazione sismica del territorio.

Per le altre tipologie strutturali (cemento armato, acciaio, etc) l'altezza massima è determinata unicamente dalle capacità resistenti e deformative della struttura.

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

I regolamenti e le norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono introdurre limitazioni all'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale.

Per ciascun fronte dell'edificio verso strada, i regolamenti e le norme definiranno la distanza minima tra la proiezione in pianta del fronte stesso ed il ciglio opposto della strada. Si intende per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale.

ART.62. Distanze

Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bowwindow", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Sono sempre esclusi i manufatti in legno che non determinano SUL. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione dei centri storici, in mt. 5,00, con possibilità di diminuzione in caso di accordo tra confinanti, attraverso la sottoscrizione dell'istanza di rilascio del titolo edilizio abilitativo, ovvero registrato e trascritto che assicuri il rispetto della distanza di mt. 10,00 tra fabbricati, o distanza minore se prevista dal P.I. o dal PUA, oppure la costruzione in aderenza.¹⁹ E' ammessa la sopraelevazione in confine e la costruzione in aderenza al fabbricato in confine.

Distacchi tra edifici (De)

è la distanza minima, misurata ortogonalmente e in proiezione orizzontale, tra i punti più sporgenti delle pareti contrapposte.²⁰

¹⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 20, 56, 58 e 60.

²⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n° 7, 56, 58 e 60.

Distanza dai confini (Dc)

è la distanza minima, misurata in direzione radiale e in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o al limite delle aree con destinazione pubblica. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma, e comunque demolizione con fedele ricostruzione: le distanze saranno quelle preesistenti.

Distanza dalle strade

Le distanze dalle strade vengono misurate con le medesime modalità determinate per le distanze dai confini. Per distanza minima dei fabbricati dal confine stradale si fa riferimento a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (Art. 3 comma 10 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285. Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea). L'eventuale obbligo di rispettare allineamenti è specificato dalle NTO.. Le costruzioni interrato, all'interno dei centri abitati come definiti dal Codice della Strada, devono rispettare una distanza dalle strade pari alla metà di quanto prescritto nella zona per le costruzioni fuori terra, ed all'esterno dei centri abitati, con il medesimo limite, previo nullaosta dell'organo competente alla tutela della strada. Ove le Norme Tecniche Operative o altri elaborati del PI non precisino distanze specifiche, si intendono vincolanti: nel caso di nuove costruzioni: quelle previste dal Codice Civile e dai provvedimenti per le costruzioni in zona sismica, e dal Codice della Strada; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma e comunque demolizione con fedele ricostruzione: quelle preesistenti.

ART.63. Tipi di intervento

a) "Interventi di manutenzione ordinaria"

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) "Interventi di manutenzione straordinaria"

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

c) "Interventi di restauro e di risanamento conservativo"

Ai sensi della legge 42/2004 per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali.

Sono interventi edilizi 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 e 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.

d) "Interventi di ristrutturazione edilizia"

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

dA) Ristrutturazione Edilizia Parziale RE/1

Sono ammessi gli interventi già definiti per il restauro e risanamento conservativo ed inoltre :

- a. interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo ;
- b. interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- c. interventi di sostituzione c/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta, purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali , funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno ;
- d. interventi di rinnovo , o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali ;
- e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- f. interventi di risanamento , trasformazione ed integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- g. interventi sulla forometria con conservazione di quella originaria e con adeguamenti delle aperture in contrasto , secondo i moduli di partitura analoghi a

quelli con caratteri originari rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico ambientale.

Dagli interventi ammessi sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.

Deve essere comunque prevista la rimozione degli eventuali elementi superfetativi.

dB) Ristrutturazione edilizia globale RE/2

Oltre a quanto già precisato nella categoria RE1, sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- a. ripristino dell'involucro murario esterno e dei materiali esterni di copertura (coppi cornici, canali di gronda) secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- b. riproposizione delle aperture rispettando i moduli di partitura e di dimensione tradizionali, caratteristici dell'edilizia di valore ambientale;
- c. la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico culturale ed ambientale.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente

e) "Demolizione e ricostruzione"

E' consentita per quegli edifici o parti di edifici che sono privi di particolari pregi architettonici.

La ricostruzione dovrà rispettare gli elementi compositivi generali degli edifici preesistenti ed in particolare si dovranno rispettare nelle ricostruzioni gli allineamenti preesistenti almeno per le parti affacciantisi su spazi pubblici.

f) Demolizione senza ricostruzione

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di PI

g) "Interventi di nuova costruzione"

Interventi volti alla costruzione di nuovi fabbricati e/o l'ampliamento di quelli esistenti secondo le modalità stabilite nelle presenti norme.

h) "Interventi di ristrutturazione urbanistica"

Quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TITOLO VIII NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.64. Concessioni edilizie e permessi di costruire rilasciati

Sono confermate le concessioni edilizie rilasciate in conformità al PI vigente fino alla data di adozione della presente Variante.

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, nelle zone agricole, rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art.8 della L.R. 24/85, salvo che il PI non preveda una diversa zonizzazione per dette aree.

ART.65. Poteri di deroga

Al Dirigente, previa deliberazione favorevole del C.C., è riconosciuto il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alle norme del R.E. e alle previsioni di P.I. per strutture di impianti pubblici di modesta entità. Tali strutture possono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e delle norme dettate dal Codice Civile. Il Dirigente può autorizzare motivate deroghe qualora risulti prevalente l'interesse pubblico di rispettare particolari allineamenti, punti visuali, regolarità dei lotti, facilità di accesso. Al Dirigente è riconosciuto altresì il potere di rilasciare provvedimenti in deroga alla norme del R.E. e alle previsioni di P.I., per la ricostruzione degli edifici o di loro parti o comunque di opere edilizie o urbanistiche, integralmente o parzialmente distrutti a seguito di eventi eccezionali o per causa di forza maggiore debitamente documentate e dimostrate.

ART.66. Strumenti attuativi vigenti

Riguardano le zone nelle quali è già stato approvato un P.U.A., secondo le norme dello strumento urbanistico generale allora vigente.

- 1- Sono confermate le previsioni dei P.U.A. ed i parametri edilizi ed urbanistici dello stesso. Alla decadenza dei suddetti piani attuativi rimangono in vigore gli indici urbanistici stereometrici del piano approvato.
- 2- Sono altresì ammesse varianti ai P.U.A. vigenti, previo adeguamento delle dotazioni di aree per servizi agli standard minimi stabiliti dal P.I. per le zone soggette a P.U.A.
- 3- Decorso il termine stabilito per l'attuazione del piano, questo diventa inefficace per la parte non attuata. Rimangono fermi a tempo indeterminato gli obblighi di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal P.U.A. stesso, nonché tutti gli obblighi derivanti da eventuali convenzioni urbanistiche o atti d'obbligo relativi all'esecuzione di opere di urbanizzazione.

ART.67. Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del presente PI sono abrogate le norme comunali contrarie o comunque incompatibili con le presenti disposizioni e che disciplinano diversamente un determinato oggetto.