

NORME VIGENTI

N.B.: - le norme oggetto di variante approvata sono evidenziate con carattere inclinato in grassetto.

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano Regolatore Generali	3
Art. 2 - Indici urbanistici	3
Art. 3 - Urbanizzazione primaria	6
Art. 4 - Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria	7
Art. 5 - Urbanizzazione secondaria	7
Art. 6 - Criteri generali per il reperimento e la monetizzazione delle aree di standard.....	7
Art. 7 - Parcheggi privati di pertinenza degli edifici	8
Art. 8 - Verde privato	8
Art. 9 - (cancellato).....	8
TITOLO II – PRESCRIZIONI GENERALI PER L’USO DEL SUOLO	9
Art. 10 - Vincoli ambientali e storici	9
Art. 11 - Norme di tutela ambientale	9
Art. 12 - Destinazioni d’uso delle aree e degli edifici	10
Art. 13 - Modifica delle destinazioni d’uso	12
Art. 14 - Dotazioni complementari alle destinazioni d’uso di zona	12
Art. 15 - Aree di pertinenza delle costruzioni	14
Art. 16 - Strumenti di attuazione	14
Art. 17 - Utilizzazione degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria	14
Art. 18 - Individuazione dei Piani Attuativi	15
Art. 19 - Unità ambientali	15
Art. 20 - Applicazione delle prescrizioni ambientali	16
Art. 21 - Incremento volumetrico “una tantum”	16
TITOLO III – ZONE URBANISTICHE	18
Art. 22 - Edifici storici e monumentali	18
Art. 23 - Zona A, di recupero	19
Art. 23.a - Attività edilizia nella zona “A, di recupero”: documentazione a corredo dei progetti	33
Art. 24 - Zona B1, di completamento residenziale	34
Art. 25 - Zona B2, di completamento residenziale	34
Art. 26 - Zona B3, residenziale con verde privato	35
Art. 27 - Zona B4, per insediamenti ricettivi alberghieri	36
Art. 28 - Zona C1, residenziale di espansione	39
Art. 29 - (cancellato)	40
Art. 30 - Zona C3, per insediamenti residenziali turistici	40
Art. 31 - Campeggi	41
Art. 32 - Villaggi turistici	43
Art. 33 - Zona R, di riqualificazione urbanistica	44
Art. 34 - Zona D1, produttiva di completamento	48
Art. 35 - Zona D2, produttiva di espansione	49
Art. 36 - Zona D3, terziario-commerciale	50

Art. 37 -	Attrezzature portuali di uso pubblico	50
Art. 38 -	Attrezzature cantieristiche, porti e pontili privati	51
Art. 39 -	Aree private a verde, parcheggi, attrezzature sportive e servizi socio assistenziali	52
Art. 40 -	Riserva naturale “Torbiera del Sebino o d’Iseo”	53
Art. 41 -	Zona E1 agricola produttiva	54
Art. 42 -	Zona E2 agricola di monte	55
Art. 43 -	Edificato extra-agricolo in zona agricola	56
TITOLO IV – STANDARD URBANISTICI		57
Art. 44 -	Zona Sr, servizi per la residenza	57
Art. 45 -	Zona Sp, servizi per la produzione	57
Art. 46 -	Norme comuni alle zone per gli standard urbanistici	58
TITOLO V – VIABILITA’ E FASCE DI RISPETTO		59
Art. 47 -	Caratteristiche delle strade	59
Art. 48 -	Distributori di carburante	62
Art. 49 -	Fasce di rispetto stradale e cimiteriale	62
Art. 50 -	Zona ferroviaria e relative fasce di rispetto	63
Art. 51 -	(cancellato).....	63
TITOLO VI – NORME TRANSITORIE E FINALI		64
Art. 52 -	Interventi in corso	64
Art. 53 -	Norme abrogate	64
Interpretazione autentica con L.R. 23/97, Art. 4 per contrasto tra gli Artt. 47 e 49 delle N.T.A. vigenti		65
Variante generale P.R.G. L.R. n. 23/97 art. 2		66

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Ambito di applicazione del Piano Regolatore Generale

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme che costituiscono parte integrante del P.R.G., alle disposizioni del Regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con le presenti norme

Art. 2 - Indici Urbanistici

St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi in attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Fra queste ultime sono comprese le aree destinate dal P.R.G. ad uso pubblico, alla rete della viabilità urbana e alle strade private esistenti; ne sono escluse invece le aree già pubbliche:

It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).

E' il volume massimo costruibile per mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area interessata dall'intervento, esistenti o previste dagli elaborati grafici di P.R.G.

If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' il rapporto fra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' il rapporto fra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie territoriale (St).

Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, sporti e simili nel limite di mt.1.50; oltre tale limite lo sporto verrà conteggiato interamente. Sono anche esclusi i porticati aperti su due o più lati, esterni agli edifici e senza volumi sovrastanti, nel limite del rapporto del 15% tra Sc del portico e dell'immobile principale; oltre tale limite verrà conteggiata l'eccedenza del 15%.

Rc = rapporto di copertura (%)

E' il rapporto massimo ammesso, espresso in percentuale, fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria.

So = superficie occupata (mq)

E' la superficie occupata da tutte le costruzioni, comprendendo anche quelle accessorie, come locali tecnici, autorimesse e depositi, ecc., situate anche in sottosuolo.

Ro = rapporto di occupazione (%)

E' il rapporto massimo ammesso, espresso in percentuale, fra superficie occupata e superficie fondiaria.

Slp = Superficie lorda di pavimento(mq).

E' la somma delle superfici dei singoli piani delimitati dal profilo esterno delle pareti, **rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico e della volumetria.**

Non costituiscono Slp i seguenti spazi:

- a) **le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo, ovvero in forma di piano pilotis;**
- b) **le superfici degli anditi di ingresso comuni a più unità immobiliare;**
- c) **le superfici degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra, purché aventi carattere pertinenziale e accorpate all'edificio principale, nei limiti della superficie coperta e del rapporto di permeabilità;**
- d) **le superfici degli spazi comuni destinati al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, fino ad un massimo di 1 mq ogni 40 mq di Slp;**
- e) **le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'area, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), emergenti in verticale dalla sagoma dell'edificio, comprese le superfici degli spazi di accesso e comprese le torrette di copertura dell'ultima rampa di scale di accesso alle coperture piane;**
- f) **le superfici dei cappotti termici, delle pareti ventilate, pannelli e strati di coibentazione e di tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio, per tutte le pareti perimetrali, per la sola parte eccedente lo spessore di cm 30 e fino ad uno spessore massimo ulteriore di cm 25;**
- g) **le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti minimi di agibilità prescritti dall'art. 1, comma 6, della legge regionale n. 15 del 1996;**
- h) **le superfici dei vani per attrezzi da giardinaggio, floricoltura o orticoltura domestica, ricovero animali domestici, focolari esterni, barbecue, gazebo aperti, anche dotati di coperture asportabili stagionalmente, purché aventi complessivamente una superficie singola non superiore ai 10% della superficie scoperta di pertinenza con un massimo assoluto di mq 20 ed altezza non superiore a m 2,60;**
- i) **le intere superfici destinate a serra, chiuse da pareti e coperture asportabili stagionalmente, situate a livello suolo, con altezza non superiore a m 2,60;**
- l) **gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e ancorché da perfezionare dopo il rilascio dell'atto di assenso;**
- m) **le superfici dei piani interrati o seminterrati con limiti di cui ai commi seguenti;**
- n) **gli spazi pertinenziali degli esercizi pubblici, realizzati con la tipologia "a veranda" sul suolo pubblico in concessione con i limiti previsti dal Regolamento edilizio;**
- o) **le superfici adibite a "caveau" degli istituti bancari;**

I piani interrati o seminterrati, come definiti dal Regolamento edilizio:

- a) **costituiscono Slp qualora adibiti a laboratori, uffici, magazzini o locali agibili con permanenza, anche discontinua, di persone;**
- b) **non costituiscono Slp a condizione che siano destinati ad autorimesse, cantine, ripostigli, sottonegozi, lavanderie private e altri locali accessori, al servizio di**

single unità immobiliari, anche se dotate di un servizio igienico, sempre che l'altezza interna netta non sia superiore a m 2,60;

c) non costituiscono SIp le autorimesse con altezza interna non superiore a m 3,00, limitatamente ad una superficie massima di mq 30 per ciascuna unità immobiliare residenziale, oltre alle superfici adiacenti accessibili esclusivamente da corselli o spazi di manovra coperti con terreno di riporto; questi spazi devono essere vincolati alla destinazione di autorimessa pertinenziale.

V = Volume (mc)

Il volume urbanistico delle costruzioni, si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3.00, indipendentemente dalla **loro** altezza interna e dalla destinazione d'uso.

Qualora l'altezza effettiva dell'interpiano sia superiore a m 3,00, deve essere considerato un numero di interpiani pari all'altezza effettiva divisa per la predetta altezza virtuale arrotondando all'unità inferiore.

In applicazione del presente articolo, l'altezza virtuale è calcolata secondo la seguente tabella di esempio:

altezza effettiva	altezza virtuale
inferiore a m 6,00	3,00
pari o superiore a m 6,00 e inferiore a m 9,00	6,00
pari o superiore a m 9,00 e inferiore a m 12,00	9,00
pari o superiore a m 12,00 e inferiore a m 15,00	12,00

I piani solo parzialmente interrati che per la loro destinazione non costituiscono SIp ma che sporgono dalla quota di riferimento in misura superiore a quella prevista dal Regolamento edilizio per l'individuazione dei piani interrati o seminterrati, sono computati ai fini volumetrici moltiplicandone la loro superficie lorda per l'altezza media effettiva della parte fuori terra, calcolata rispetto alla quota di riferimento.

Per i volumi esistenti alla data di approvazione del P.R.G., quando rientrano nel calcolo delle capacità volumetriche, si considera il volume reale e più specificatamente:

- il volume reale lordo fuori terra determinato sommando le superfici lorde di ogni piano per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento, tranne che per l'ultimo piano dove l'altezza sarà computata dal pavimento all'intradosso della soletta di copertura;
- il volume netto interrato o seminterrato quando vi sia ammessa permanenza di persone o vi si svolgano attività produttive o terziarie (volumi abitabili)
- i portici edificati prima del 15.07.1975;
- i volumi fuori terra condonati.

Non si conteggiano nel volume esistente:

- i volumi tecnici posti fuori terra o posti al di sopra dell'intradosso di gronda dell'ultimo piano abitabile;
- la parte di volume emergente di piani seminterrati con destinazione accessoria;
- portici e logge edificati dopo il 15.07.1975 o condonati;
- i portici di uso pubblico.

I volumi esistenti, così come sopra specificato, nei casi di demolizione e successiva costruzione si conteggiano nel seguente modo:

- al 100% per quelli con destinazione residenziali e terziari;
- al 70% per quelli con destinazione produttiva /artigianale
- al 90% per quelli agricoli con destinazione diversa dalla residenza.

H = Altezza massima delle costruzioni.

E' la misura **dalla quota di riferimento del** piano di campagna, come definito dal Regolamento Edilizio Comunale, fino all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano **che costituisce Slp.**

L'altezza può essere espressa anche in numero di piani, con riferimento esclusivamente ai piani fuori terra.

Qualora il solaio di copertura non sia piano, l'altezza è misurata alla quota media dell'intradosso.

Per gli edifici industriali l'altezza è misurata dalla quota di riferimento alla quota di imposta della struttura di copertura se non sia previsto o realizzato il carroponte; qualora sia previsto e realizzato il carroponte, vincolato alla struttura, non sono computati nell'altezza gli spazi soprastanti il piano di corsa dello stesso carroponte, con il limite complessivo di m 2,00, indipendentemente dal numero dei piani.

Distanze dai confini.

E' la distanza che le nuove costruzioni e i nuovi corpi di fabbrica devono rispettare dai confini di proprietà diverse.

La misura della distanza dai confini è stabilita dalle singole norme di zona.

Ogni qualvolta le norme di zona ammettono la costruzione ed una distanza dai confini di m 0,00 (a confine) è ammessa la costruzione anche a distanza inferiore da quella minima stabilita alle condizioni previste dal Regolamento edilizio.

Art. 3 - Urbanizzazione primaria.

L'urbanizzazione primaria è costituita da un insieme di servizi (aree e opere), che rappresentano il primo requisito necessario per poter utilizzare un'area ai fini dell'edificazione.

Esse sono, ai sensi dell'art.4 della legge 29.09.1964, n.847:

a) Strade principali a servizio degli insediamenti.

Sono le opere di urbanizzazione primaria tutte le strade al servizio e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale ed essere dotate delle caratteristiche tecniche stabilite dall'Amministrazione comunale.

b) Spazi di sosta e di parcheggio (P1).

Trattasi di spazi necessari per la sosta temporanea ed il libero parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche degli insediamenti cui si riferiscono.

Questi spazi, aperti all'uso pubblico, dovranno essere preferibilmente ricavati lungo le strade, o gli spazi pubblici, oppure in aree esterne di pertinenza degli edifici ed anche in piani sotterranei ed in altre aree libere da vincoli di pertinenza, o da vincoli di destinazione pubblica del P.R.G.; la destinazione d'uso pubblico di tali parcheggi, qualora costruiti su aree private, non può essere modificata senza consenso del Comune:

c) Fognature.

Sono fognature tutti i condotti idonei allo scorrimento delle acque luride (nere), ed eventualmente anche meteorologiche, comprese le relative opere accessorie, formate da condotti che offrano opportune garanzie tecnologiche ai fini della sicurezza di funzionamento, secondo i requisiti di legge.

Costituiscono opere di urbanizzazione primaria solo i condotti di fognatura secondari di allacciamento degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza di quest'ultima, se non adeguata.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo gli impianti di depurazione al servizio dei singoli insediamenti.

d) Rete idrica.

E' formata dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e delle relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano solo i condotti secondari di allacciamento degli edifici alla rete principale urbana ed una quota di competenza di quest'ultima, se non adeguata.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche, e delle strade e aree private aperte al pubblico.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche.

f) Pubblica illuminazione.

E' formata dalle reti e impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche, e delle strade e aree private aperte al pubblico.

Nelle opere di urbanizzazione primaria rientrano sia le reti che gli impianti necessari per una sufficiente e razionale illuminazione delle strade ed aree pubbliche.

Dovranno essere rispettati i requisiti tecnici stabiliti dal Regolamento Edilizio o da altre disposizioni comunali o dell'Ente pubblico erogatore del servizio.

g) Spazi di verde attrezzato (V1).

Sono quelle aree, liberamente accessibili, utilizzate a verde ed eventualmente dotate di attrezzature coerenti con tale destinazione, poste preferibilmente in prossimità degli spazi pubblici (strade, piazze, acc.) e aventi caratteristiche pertinenti all'insediamento a cui si riferiscono.

Art. 4 - Esistenza delle opere di urbanizzazione primaria.

L'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria è accertata quando siano presenti nelle vicinanze del lotto i servizi di cui ai punti precedenti, o la parte di essenziale di essi, e quando tali servizi abbiano caratteristiche dimensionali e funzionali sufficienti alla nuova domanda.

Art. 5 - Urbanizzazione secondaria.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi pubblici (aree, opere e relative attrezzature tecnologiche), che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile e collettiva della città e dei quartieri e comprende:

- 1 - la rete, aree ed opere principali della viabilità urbana, delle fognature, della distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua e della pubblica illuminazione;
- 2 - le attrezzature collettive, aree e d'opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dall'art.44 della legge 22.10.1971, n.865 e destinate:
 - a) all'istruzione;
 - b) ad attrezzature di interesse comune;
 - c) agli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (V2);
 - d) a parcheggi (P2).

Art. 6 - Criteri generali per il reperimento e la monetizzazione delle aree di standard.

Il PRG assicura gli standard urbanistici della residenza e funzioni affini con individuazione sulle tavole di azionamento di aree espressamente vincolate a tale uso, ovvero mediante prescrizioni quantitative di aree da reperire in relazione ai singoli Piani Attuativi.

In tutti i casi è facoltà dell'Amministrazione Comunale applicare la monetizzazione.

Nel caso di insediamenti destinati ad attrezzature produttive, soggetti a preventivo Piano Attuativo, la monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici non può riguardare l'intera quota di standard relativo, ma eventualmente solo una parte di esso, in relazione a verifiche di congruità riferite al caso specifico e al suo intorno urbanistico.

Le aree a standard da cedere, o vincolare a servitù di uso pubblico, vanno commisurate alla intera capacità dell'area sulla quale è previsto l'intervento.

Art. 7 - Parcheggi privati di pertinenza degli edifici.

Il numero degli spazi da destinare al parcheggio degli autoveicoli di pertinenza delle singole unità immobiliari, in rapporto alle diverse destinazioni funzionali, è stabilito dalle presenti norme, fatto salvo l'obbligo di verificarne le superfici anche **ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge n. 1150 del 1942, come modificato dall'articolo 2 della legge 24/03/1989, n° 122.**

Nella tabella di cui all'Art. 14 i parcheggi privati sono indicati con le lettere PP.

I parcheggi privati **realizzati nella misura minima prescritta dalle presenti norme** sono legati da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari e non possono essere ceduti separatamente da quelle a cui sono pertinenti **e ne è vietata la modifica della destinazione d'uso.**

Ai fini delle prescritte verifiche tali spazi devono essere dotati dei necessari requisiti di dimensione e di accessibilità, da accertarsi in sede di Piano Attuativo, quando richiesto, o in sede di esame dei singoli progetti.

Nel caso di edifici a destinazione mista, la superficie totale degli spazi da destinare a parcheggio risulta dalla somma delle superfici di parcheggio che competono a ciascuna delle sopra indicate destinazioni.

I parcheggi possono essere realizzati nel sottosuolo degli immobili (fabbricati e aree), ovvero nei locali siti al piano terreno **degli edifici esistenti**, anche in deroga **alle presenti N.T.A. ai sensi del** Regolamento Edilizio vigente, nei limiti consentiti dalla legge.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale, quelli di Piano Regolatore relativamente agli edifici storici e monumentali e quelli previsti in speciali zone di Piano: la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è comunque consentita a condizione che:

- a) l'edificio interrato non occupi fasce di rispetto stradali, fluviali o lacuali;
- b) sulla copertura sia steso uno strato di terra coltivabile di almeno 60 cm., tenuto a verde, oppure una idonea pavimentazione, in conformità alle prescrizioni date dall'Amministrazione Comunale.

Art. 8 - Verde privato.

Per verde privato s'intende il verde posto al diretto servizio degli edifici, realizzato entro il lotto di competenza degli stessi, oppure in spazi contigui debitamente asserviti mediante atto di vincolo unilaterale del proprietario.

L'area deve essere libera da qualsiasi costruzione, anche in sottosuolo, attrezzata a verde privato, con eventuali alberature ed arbusti, e con limitate pavimentazioni pedonali, in quanto necessarie all'uso del verde stesso.

Art. 9 - (cancellato)

TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI PER L'USO DEL SUOLO

Art. 10 - Vincoli ambientali e storici.

La tavola 2 allegata alla Variante Generale individua con appositi simboli grafici alla scala 1:5000:

- a) le zone di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 1, legge 8 agosto 1985, n° 431, nonché le zone di notevole interesse pubblico d'insieme, formalmente dichiarate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n° 1497;
- b) le zone, comprese nei vincoli di cui alla lettera precedente, in cui vige divieto di edificazione ai sensi dell'art. 1 ter, legge 8 agosto 1985, n° 431, in relazione alle deliberazioni G.R. n° 3856 del 10/12/1985;
- c) le zone A, B e C della Riserva Naturale "Torbiere del Sebino" (art. 1, 2 e 3 delibera della Giunta Regionale n° 4 del 13/09/1988) e le zone Ep di protezione comunale (art. 4 della stessa Delibera);
- d) le zone sottoposte a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267, e della L.R. 21 giugno 1988, n° 33.

I progetti ricadenti in tali zone devono osservare la particolare disciplina stabilita dalle leggi regolatrici del vincolo.

Il rilascio della concessione edilizia, qualora consentito, resta condizionato al preventivo ottenimento dei titoli abilitativi prescritti in relazione al vincolo.

Per i progetti che riguardano immobili dichiarati di interesse storico, artistico e archeologico, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n° 1089, il rilascio della concessione edilizia è condizionato all'ottenimento dell'autorizzazione della Sovrintendenza ai Monumenti.

Art. 11 - Norme di tutela ambientale.

Le norme del presente articolo si applicano in tutte le zone del territorio comunale e riguardano:

- a) Corsi d'acqua e rispetto idrogeologico.

Le valli incise dai torrenti Tufo e Cortelo, individuate con apposito simbolo grafico nella tavola n° 3 della Variante Generale, come "zone di rispetto idrogeologico di tipo A", a causa dell'elevato grado di erodibilità dei versanti, sono da considerare aree generatrici di rischio ambientale e quindi da sottoporre a specifici studi idrogeologici atti a definire i limiti ed i caratteri degli interventi di trasformazione ammissibili ed eventualmente da sottoporre a progetti di sistemazione ambientale.

Prima che questi studi e progetti siano stati redatti ed approvati dall'Amministrazione Comunale le aree interessate da tale individuazione non possono subire alcuna trasformazione.

Lungo i corsi d'acqua dovrà, anche successivamente, essere mantenuta una fascia di rispetto di m. 10.

Opere idrauliche e/o di consolidamento murario delle sponde sono ammesse, nella misura minima necessaria, solo per interventi con caratteri di urgenza e per ragioni di incolumità pubblica.

Per le "zone di rispetto idrogeologico di tipo B" individuate come sopra, è richiesto, per qualsiasi modificazione dei suoli, oltre che per la realizzazione di costruzioni ammesse dalle norme di zona della Variante Generale, una perizia geognostica e idrogeologica atta ad accertare la compatibilità di tali opere rispetto ai problemi di stabilità dei suoli e di corretto regime delle acque.

Per i corsi d'acqua a decorso stagionale, non individuati dal Piano Regolatore, è stabilita una distanza minima delle costruzioni dalle sponde di m. 5.

Lungo il loro percorso è comunque ammessa, in corrispondenza di edifici esistenti e in funzione della loro accessibilità e sicurezza, la esecuzione di brevi tratti di copertura o intubazione.

Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni contenute nel R.D. 523/1904.

b) Modifiche dell'assetto del suolo.

E' di norma vietata ogni nuova edificazione su terreni con pendenza superiore al 50%.

In tali condizioni sono consentiti solo interventi di ristrutturazione di edifici esistenti.

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata; se gli sbancamenti autorizzati richiedono la esecuzione di muri di sostegno questi non devono avere una altezza superiore a m. 2,50 e devono essere eseguiti in pietra a vista, o in materiali e manufatti che consentono un inserimento in accordo con l'ambiente.

Muri di altezza superiore potranno essere eseguiti per la realizzazione di infrastrutture pubbliche, con le cautele sopraindicate circa i materiali.

c) Tutela delle alberature e del verde in genere.

E' vietato utilizzare aree a bosco e a parco per depositi di materiali, che riguardano attività industriali, artigianali e commerciali.

E' vietato, se non sia previsto da un progetto edilizio regolamentare approvato, rendere impermeabili con pavimentazioni, o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche.

In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e documentate fotograficamente.

I progetti edilizi, anche per le parti sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offenderne gli apparati radicali.

La Amministrazione Comunale potrà autorizzare lo spostamento delle alberature d'alto fusto esistenti.

L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in caso di pubblica utilità, o per altra motivata ragione tecnica che non abbia alternative razionali, certificata dal tecnico progettista, o dal direttore dei lavori, che se ne risponde personalmente.

L'autorizzazione potrà imporre l'obbligo di ripiantumazione, in loco o adiacentemente, di nuovi alberi di specie equivalenti per pregio, comunque adatte all'ambiente; nel caso di alberi d'alto fusto abbattuti abusivamente la ripiantumazione è obbligatoria.

Ogni progetto di nuove costruzioni deve essere esteso alla sistemazione degli spazi aperti, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

Nei nuovi interventi al di fuori delle zone A e B1, le aree pavimentate carrabili e pedonali devono essere dimensionalmente ridotte al minimo, in rapporto alle esigenze funzionali documentate dal progetto; le costruzioni sotterranee esterne al perimetro degli edifici e delle zone pavimentate devono avere una copertura in terra di almeno 60 cm..

Nelle zone del Piano Regolatore dove sia prevista, all'interno dei singoli lotti, la realizzazione di un'area a giardino in forma definitiva, devono essere impiegate, in un rapporto equilibrato, specie arboree di alto fusto e arbustive.

Art. 12 - Destinazioni d'uso delle aree e degli edifici.

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie e, salvo specificazioni introdotte nelle norme relative alle zone sottoelencate, s'individuano come segue.

Alle destinazioni d'uso principali sottoelencate s'intendono aggiunte le funzioni tecnologiche ed i servizi, integrati nello stesso complesso, strettamente necessari allo svolgimento dell'attività principale.

1. Residenza:

A) abitazioni con relativi spazi accessori e di servizio, compresi gli uffici professionali integrati nell'alloggio per non più del 40% della superficie dello stesso;

- B) abitazioni agricole, situate all'interno di una azienda agricola o connesse al suo territorio, funzionali alle esigenze abitative del conduttore (proprietario o affittuario), secondo le disposizioni della legge regionale 07.06.1980, n° 93;
- C) residenze turistiche, costituite da unità edilizie di piccola dimensione, formanti un complesso unitario, dotate di servizi comuni a servizio delle sole residenze;
- D) abitazioni di servizio pertinenti.

2. Attrezzature ricettive:

- A) alberghi, pensioni, locande, motel, case albergo, ecc., come definiti dalla legge 217/'83;
- B) pensionati, collegi, conventi.

3. Attrezzature turistiche:

- A) villaggi turistici, e altre attrezzature di cui alla legge regionale 10.12.1981, n°71 e seguenti, esclusi i campeggi; compresi i servizi e le attrezzature comuni direttamente attinenti (direzione, alloggio custode, servizi igienici), come dalla legge regionale 10.12.1981, n° 71 e seguenti;
- B) campeggi, consistenti in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento, dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti (direzione, alloggio custode, servizi igienici, attrezzature sportive), come da L.R. 10.12.1981, n°71 e seguenti.

4. Attrezzature secondarie produttive:

- A) attività industriali manifatturiere, di artigianato di produzione e depositi, di tipo urbano in quanto non recano disturbo o danno alle persone insediate nelle vicinanze per l'emissione di rumori, esalazioni, scarichi e per traffico pesante indotto e comunque con esclusione di quelle ai successivi punti;
- B) artigianato di servizio all'auto (autofficine, carrozzerie, elettrauto, ecc.), assistenza di autoveicoli anche con annessa attività secondaria di esposizione e vendita;
- C) industrie alimentari, chimiche, tessili, meccaniche, per la produzione e/o lavorazione della gomma e delle materie plastiche, per la produzione della carta, per la lavorazione di minerali e metalli in genere e di metalli preziosi; industrie galvaniche, industrie delle pelli e del cuoio;
- D) depositi al coperto o all'aperto di mezzi di trasporto collettivi; officine per la riparazione di carrozze ferroviarie, autobus, autocarri; attrezzature per l'interscambio delle merci; industrie per la costruzione e installazione di impianti e per la produzione e/o deposito di combustibili; depositi di materiali edili e di recupero; impianti di imprese di costruzione; altri tipi di deposito.

5. Attrezzature terziarie e di servizio:

- A) attrezzature per la ristorazione e pubblici esercizi; attrezzature commerciali al dettaglio ed espositive di superficie uguale o inferiore a 400 mq di SIp; funzioni varie di tipo diffusivo, quali uffici, attività di servizio prestate alle persone e alle imprese (attività di noleggio di beni, agenzie di viaggio e di intermediazione, ecc.) la cui dimensione unitaria non può superare mq 400 di SIp; attrezzature para-commerciali (banche, assicurazioni e simili, con servizio di sportello); artigianato di servizio e per la piccola produzione di beni per la casa o la persona, eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio; riparazione di beni di consumo;
- B) uffici, attrezzature espositive, paracommerciali e commerciali al dettaglio di superficie superiore a mq 400 di SIp; saloni e concessionari di vendita di veicoli e natanti, anche con annessa officina; attrezzature fieristiche in sede propria; attrezzature per la grande distribuzione e il commercio all'ingrosso; esposizione e vendita di merci ingombranti (roulotte, motocaravan, materiali da campeggio, ecc.);
- C) attività congressuali in sede propria, comprese le attrezzature di attrezzature di servizio e di supporto, strettamente pertinenti e necessarie;
- D) rimessaggio, assistenza, esposizione e vendita natanti.

6. Attrezzature di interesse collettivo:

- A) sedi istituzionali-amministrative, politiche, sindacali, o di categoria, sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari, di rappresentanza istituzionale; attrezzature per l'istruzione, religiose, assistenziali, sanitarie di base (ambulatori, laboratori di analisi, ecc.);
- B) attrezzature sanitarie come ospedali, cliniche, ecc.;
- C) attrezzature sportive, per lo spettacolo e attività ricreative in genere e servizi commerciali e pubblici esercizi strettamente pertinenti e connessi.

7. Attrezzature agricole:

- A) attrezzature riguardanti le attività di coltivazione e di allevamento, purché in funzione della produttività dell'azienda agricola; ove l'attività di allevamento non risulti in funzione della produzione agricola dell'azienda, l'attrezzatura è parificata alle attrezzature produttive sub C) di cui al paragrafo 4 precedente;
- B) attrezzature riguardanti l'attività agrituristica di cui alla legge regionale n°3/92 e successive disposizioni, o attività assimilabili secondo i criteri dalle norme di zona.

Precisazioni per le attività produttive.

L'insediamento di industrie a rischio (ai sensi delle vigenti leggi o considerate tali dalle autorità sanitarie locali, in particolare quelle sub. C9 è subordinato alla preventiva verifica di conformità, da parte delle autorità sanitarie preposte, alle norme di legge e regolamentari riguardanti l'igiene ambientale.

Alle attrezzature produttive s'intendono associati gli spazi destinati a funzioni accessorie e gli uffici, strettamente necessari allo svolgimento della attività principale e in essa integrati.

Art. 13 - Modifica delle destinazioni d'uso.

Il mutamento delle destinazioni d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al precedente art. 12, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.

Art. 14 - Dotazioni complementari alle destinazioni d'uso di zona.

Le realizzazioni delle attrezzature sottospecificate, in connessione con gli interventi edilizi ed urbanistici, garantisce il necessario livello prestazionale delle diverse destinazioni d'uso insediate ed è quindi condizione obbligatoria per l'attuazione degli interventi stessi, secondo gli obiettivi della Variante Generale.

Per altre destinazioni d'uso non comprese nella tabella seguente le condizioni prestazionali minime sono garantite dal rispetto delle norme di zona.

Sono considerate attrezzature complementari, con riferimento alle destinazioni d'uso elencate nel precedente articolo 12, le seguenti:

P1: parcheggi di urbanizzazione primaria;

PP: parcheggi privati;

V1: verde di urbanizzazione primaria;

P2: parcheggi di urbanizzazione secondaria;

Standard di urbanizzazione secondaria;

Per alcune destinazioni funzionali i parcheggi di urbanizzazione primaria (P1) e quelli di urbanizzazione secondaria (P2) sono indicati cumulativamente.

Le qualità prescritte per gli standard urbanistici sono comprensive di quelle prescritte per i parcheggi di urbanizzazione secondaria (P2), ovvero di P1 e P2, quando cumulati.

La frazione di posto auto, se superiore a 0,5, si considera come un intero.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni di cui alla legge 122/89.

Nella zona A - di recupero la dotazione minima di P1 e V1, da realizzare all'interno dei Piani Attuativi, è definita dai piani stessi, nei limiti della reale fattibilità, anche in misura inferiore ai valori indicati nella successiva tabella.

Per quanto riguarda gli ampliamenti i lavori prescritti dalla successiva tabella devono essere applicati quando l'ampliamento sia uguale o superiore a mc 180 e la dotazione deve riferirsi all'entità della posizione aggiunta e non ai volumi preesistenti.

Nella successiva tabella, la definizione nuove costruzioni comprende gli ampliamenti, esclusi quelli relativi al riuso del sottotetto.

Destinazione d'uso	Concessioni semplici per nuove costruzioni	Piani attuativi
Residenza:		
PP = 1 posto auto	ogni 180 mc di V.	ogni 180 mc di V.
P1 = 1 posto auto		ogni 600 mc di V.
V1mq 2		ogni 100 mq di St
Standard di urbanizzazione secondaria, compresi parcheggi "P2":		mq 26,5 ogni 100 mc
Attrezzature ricettive sub A), servizi pubblici, ristoranti, ecc.:		
PP = 1 posto auto	ogni 180 mc di V.	ogni 180 mc di V.
P1 + P2 = 1 posto auto		ogni 60 mc di V.
V1		mq 2 ogni 100 mq di St
Standard di urbanizzazione secondaria, compresi parcheggi "P2":		mq 1 ogni mq di Slp
Attrezzature ricettive sub B)		
PP = 1 posto auto	ogni 180 mc di V.	n° 1 ogni 180 mc di V.
P1 +P2 = 1 posto auto		n° 1 ogni 80 mc di V.
V1		mq 4 ogni 100 mq di St
Standard di urbanizzazione secondaria, compresi parcheggi "P2":		mq 10 ogni 100 mc
Attrezzature produttive sub A), B), C):		
PP = 1 posto auto	ogni 200 mq di Sf	ogni 200 mq di Sf
P1 = 1 posto auto		ogni 300 mq di Sf
V1		mq 2 ogni 100 mq di St
Standard di urbanizzazione secondaria, compresi parcheggi "P2":		mq 2 ogni 10 mq di St
Attrezzature produttive sub D):		
PP = 1 posto auto	ogni 300 mq di Sf	ogni 300 mq di Sf
P1 = 1 posto auto		ogni 500 mq di Sf
V1		mq 1 ogni 100 mq di St
Standard di urbanizzazione secondaria, compresi parcheggi "P2":		mq 2 ogni 10 mq di St
Attrezzature terziarie e di servizio sub A), D):		
PP = 1 posto auto	ogni 180 mc di V.	ogni 180 mc di V.
P1 + P2 = 1 posto auto		ogni 100 mc di V.
V1		mq 2 ogni 100 mq di St
Standard di urbanizzazione secondaria, compresi parcheggi "P2":		mq 1 ogni mq di Slp
Attrezzature terziarie e di servizio sub B), C):		
PP = 1 posto auto	ogni 180 mc di V.	ogni 180 mc di V.
P1 +P2 = 1 posto auto		ogni 60 mc di V.
V1		mq 2 ogni 100 mq di St
Standard di urbanizzazione secondaria, compresi parcheggi "P2":		mq 1,2 ogni mq di Slp
Attrezzature di interesse collettivo:		

Per queste attrezzature pubbliche, o para pubbliche, il fabbisogno di parcheggi e di verde primario viene verificato di volta in volta in sede di progetto, assumendo come riferimento indicativo le attrezzature terziarie di servizio sub A), B), C).

Lo standard precedentemente prescritto per le diverse funzioni comprende la quota assegnata a P2 ed a P1 + P2 quando risultino conglobati.

Art. 15 - Aree di pertinenza delle costruzioni.

Le superfici territoriali e fondiarie che servono o sono servite per il calcolo di corrispondenti indici di fabbricabilità costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici. Un'area di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità salvo che per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza rimane fino a demolizione o perimento totale degli edifici.

Nel caso in cui le aree di pertinenza appartengono in tutto o in parte a proprietà diversa da quella interessata dalla costruzione, deve essere costituito dai proprietari vincolo perpetuo di asservimento, con atto trascritto nei registri immobiliari, non revocabile né modificabile senza l'intervento del Comune.

Art.16 - Strumenti di attuazione.

La Variante Generale si attua mediante:

1. Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), di cui all'Art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n° 10 e della legge regionale 12 marzo 1984, n° 15;

e, inoltre, mediante Piani Attuativi, come sotto specificato:

2. Piani Particolareggiati (P.P.), di cui all'Art. 13 e seguenti, legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modifiche e integrazioni;

3. Piani di recupero (P.R.), di cui alla legge 5 agosto 1978, n° 457;

4. Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.Z.), di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167 e successive modificazioni e integrazioni;

5. Piani di lottizzazione (P.L.), di cui all'Art. 28, della legge 28 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche e integrazioni e alle leggi regionali 15 aprile 1975, n°512, e 5 dicembre 1977, n° 60;

6. Piani degli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'Art. 27, legge 22 ottobre 1971, n° 865;

oppure mediante interventi singoli tramite:

7. Concessioni e Autorizzazioni edilizie.

La Variante Generale individua altresì particolari procedure da rispettare nella predisposizione di singoli Piani Attutivi di rilevanza paesistico-ambientale.

Art. 17 - Utilizzazione degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

I progetti per le nuove costruzioni ed i Piani Attuativi di nuovi insediamenti devono prevedere la saturazione dell'area, ovvero l'utilizzo del volume complessivamente ammesso nel lotto o nella zona.

Le opere possono essere realizzate per fasi successive, purché esse siano previste in un progetto unitario, dal quale risulti la effettiva e razionale possibilità di successiva saturazione; tale progetto deve essere presentato all'Amministrazione Comunale congiuntamente al progetto esecutivo dello stralcio per il quale si chiede la concessione edilizia.

Art. 18 - Individuazione dei Piani Attuativi.

La Variante Generale definisce, tramite specifiche prescrizioni normative, o individuazione grafica sulle tavole di azionamento, gli interventi edilizi o urbanistici subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Gli ambiti di Piani Attuativi comprendono:

- le aree fondiarie edificabili;
- le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza, o quelle necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- le aree di urbanizzazione secondaria individuate sulle tavole di azionamento, o richieste dall'Amministrazione Comunale nei limiti minimi stabiliti dalla tabella di cui al precedente Art. 14 ovvero in base a successive disposizioni di legge.;
- le aree private a verde, parcheggi e verde sportivo di pertinenza.

L'azionamento indicato all'interno dei Piani Attuativi individuati nelle tavole n° 4 può essere motivatamente modificato, ferme restando le qualità, in sede di studio dell'Unità Ambientale - quando prescritta - o di progetto planovolumetrico esteso all'intero ambito.

Sono dichiarate di interesse sovracomunale e pertanto sottoposte alle procedure di approvazione di cui all'art. 5 della L.R. 14/'84 i comparti territoriali assoggettati all'obbligo di pianificazione attuativa unitaria contrassegnati dalle seguenti sigle: PR1, PR2, PR4, PR5, PR6, PR7; R1, R2, R3, R4, R5; B4/4, B4/5, B4/7.

Art. 19 - Unità ambientali.

Costituiscono unità ambientali le zone individuate con apposito perimetro nelle tavole della Variante Generale ed i "Piani Attuativi con valenza ambientale", così definiti nelle norme di zona.

Tali unità corrispondono a parti del territorio dotate di rilevanti qualità paesistiche e ambientali, intrinseche e potenziali, per le quali, mediante gli strumenti attuativi ed eventuali norme regolamentari, si devono attuare particolari indirizzi di tutela e valorizzazione.

In corrispondenza di ciascun Piano Attuativo coincidente con un'unità ambientale, o compreso in essa, il lottizzante, o l'Amministrazione Comunale dove prescritto, dovrà preliminarmente definire, tramite rappresentazione cartografica e/o regolamentazione scritta, prescrizioni qualitative e indirizzi di coordinamento per gli interventi previsti all'interno del Piano Attuativo stesso e riguardanti, anche parzialmente, i seguenti contenuti:

- 1) la qualificazione del paesaggio specifico della zona e delle relazioni fra questo e l'intorno urbanistico e ambientale, con l'individuazione dei coni da valorizzare, la determinazione dei profili (skyline) più adeguati, ecc.;
- 2) le altezze dei nuovi edifici o degli ampliamenti: in particolare spetta al Piano definire, se necessario, altezze di gronda coordinate con quelle degli edifici circostanti, oppure prescrivere "minori altezze" rispetto a quelle di zona;
- 3) gli allineamenti dei fabbricati e delle recinzioni e le caratteristiche delle recinzioni stesse (altezze, materiali, ecc.);
- 4) i materiali di prevalente impiego nelle costruzioni, i colori delle facciate, delle coperture, ecc.;
- 5) i sistemi di smaltimento degli scarichi liquidi e gassosi al fine di evitarne la nocività;
- 6) gli accorgimenti per la riduzione del rumore e dei suoi effetti;
- 7) la configurazione degli spazi pubblici (strade, slarghi e piazze, marciapiedi e spazi pedonali e ciclabili in genere, spazi di sosta di urbanizzazione primaria), l'organizzazione degli accessi carrai, la definizione degli spazi verdi di urbanizzazione (V1);
- 8) la organizzazione e valorizzazione del verde privato e degli spazi non costruiti, la delimitazione delle zone a coltivo, la tutela dei corsi d'acqua e delle sponde del lago e inoltre le condizioni per favorire la fruibilità delle sponde del lago e degli spazi aperti in genere, sia a fini pubblici, quando sia previsto, sia a fini privati collettivi;

- 9) la localizzazione e la dimensione di massima di eventuali parcheggi collettivi all'aperto a carattere stabile (urbanizzazione secondaria) e di costruzioni a tal fine destinate, con l'indicazione delle rampe d'accesso e d'uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento ambientale;
- 10) il coordinamento delle insegne dei negozi e della cartellonistica pubblicitaria, allo scopo di tenere a graduale unificazione e qualificazione dei tipi e ad un coretto posizionamento.

In relazione alle caratteristiche della zona e del progetto, dovranno sempre verificarsi i contenuti di cui ai precedenti punti 1, 2, 3 e 4.

Qualora il Piano Attuativo sia compreso entro un perimetro di unità ambientale più ampio, gli studi e le determinazioni circa il carattere degli interventi da realizzare col Piano devono avere come riferimento l'intera unità ambientale.

Art. 20 - Applicazioni delle prescrizioni ambientali.

Per le aree individuate come unità ambientali, ai sensi del precedente articolo, l'Amministrazione può definire norme regolamentari da introdurre nel Regolamento Edilizio Comunale, con riferimento, in tutto o in parte ai punti indicati nel precedente articolo.

Per gli interventi da attuare all'interno delle Unità Ambientali è in ogni caso richiesto un esauriente rilievo fotografico e grafico dello stato di fatto ed una relazione che illustri in dettaglio le caratteristiche plano-altimetriche, paesaggistiche, vegetazionali, colturali, idrogeologiche, ecc. dell'area e lo stato degli edifici presenti, con gli indispensabili riferimenti di contorno.

Art. 21 - Incremento volumetrico "una tantum".

Allo scopo di adeguare le unità abitative alle mutate esigenze dei nuclei familiari residenti, per gli edifici residenziali esistenti e per i costruendi ai quali è stata rilasciata la concessione edilizia alla data di adozione della presente norma che sono classificati in zona urbanistica "B2" e "B3", con non più di due piani abitabili, oltre agli interventi previsti dalla norma di zona, sono ammessi, "una tantum", modesti interventi di incremento della volumetria.

L'extra volume potrà superare i parametri urbanistici previsti per le singole zone omogenee, ad eccezione dell'altezza massima.

Nel solo caso di sopraelevazione l'ampliamento potrà non rispettare le distanze dai confini di proprietà, nel qual caso dovrà essere fornito il consenso del confinante, mediante atto registrato e trascritto.

In caso di mantenimento del filo edilizio esistente, l'ampliamento in altezza potrà anche non rispettare le distanze dai confini dalle strade, nel qual caso, oltre all'eventuale consenso del confinante, dovrà essere fornito, anche il nulla osta dell'Amministrazione Comunale, mediante atto registrato e trascritto.

Gli ampliamenti, dovranno in ogni caso, rispettare la distanza di 10,00 mt tra pareti finestrate fronteggianti.

L'incremento di volumetria può essere realizzato con una sola delle seguenti modalità:

A) ampliamento con la realizzazione di uno o più vani per un valore del 20% (ventipercento) del volume preesistente con un massimo di 150 mc per unità immobiliare.

B) Chiusura dei porticati, delle logge o di piani a pilotis, con un progetto generale di riassetto dei fronti. Qualora gli spazi interessati dalle trasformazioni siano destinati ad autorimessa, l'intervento non potrà ridurre la superficie ed il numero dei posti macchina ma dovrà prevedere obbligatoriamente il contestuale recupero degli spazi di sosta, ricorrendo eventualmente alle modalità previste dalla L.122/89.

In tutti gli edifici esistenti è ammesso l'inserimento di solai intermedi, all'interno della sagoma preesistente, qualora l'altezza dei locali presenti i requisiti previsti dal regolamento d'igiene, anche in deroga al numero massimo dei piani e dell'indice volumetrico di zona.

Quando l'edificio interessato dall'ampliamento, faccia parte di unità immobiliari tipologicamente simili, (per esempio case binate o complesso a schiera, con sviluppo architettonico unitario) l'incremento volumetrico dovrà comportare l'approvazione di un progetto unitario ed il rilascio di una concessione edilizia unica riguardante tutte le unità immobiliari del complesso. Prima del rilascio della concessione edilizia dovrà essere presentato da tutti i proprietari un atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto davanti al Segretario Generale del Comune, alla realizzazione congiunta di quanto previsto in concessione, con deposito cauzionale pari al costo della copertura.

Il presente articolo disciplina anche gli ampliamenti concessi "una tantum" negli edifici esistenti in zona agricola, a destinazione extra agricola, lettere b) dell'art. 43 delle presenti Norme, secondo le previsioni contenute nell'art. 5 della L.R. 07.06.1980, n° 93.

Gli incrementi volumetrici previsti dal punto A) precedente sono consentiti in forma ridotta, in misura non superiore al 15% del volume esistente fino ad un massimo di 120 mc.

Detti ampliamenti non potranno in ogni caso comportare il superamento dell'altezza massima fissata dalla disciplina di zona all'art. 43 delle presenti Norme.

Nel caso l'intervento sia previsto su edifici dotati di portico o loggiato, l'amministrazione comunale valuterà, previa acquisizione dello specifico parere della commissione edilizia comunale, se l'ampliamento volumetrico consentito dalla presente norma, sia attuabile tramite la chiusura di tali spazi, in relazione ai caratteri storici e tipologici della costruzione stessa.

L'incremento volumetrico, previsto dalla norma speciale di cui al presente articolato, non é sommabile all'aumento volumetrico possibile con la saturazione dell'indice di zona e potrà essere realizzato una sola volta durante la validità del P.R.G..

La facoltà concessa dal presente articolo può essere applicata per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia e non anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio.

Titolo abilitativo: Concessione edilizia onerosa.

TITOLO III - ZONE URBANISTICHE

ART. 22 – EDIFICI STORICI MONUMENTALI

In altre parti del territorio comunale, eccetto la zona “A” di recupero, il Piano Regolatore, con riferimento all’art. 17 punto 1 della legge regionale n° 51/1975, individua gli immobili che per il valore storico, ambientale e monumentale sono meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione.

L’obiettivo della salvaguardia e valorizzazione opera in senso unitario, esteso agli edifici ed alle loro pertinenze storiche: rustici, cortili, giardini, ecc..

Alle prescrizioni di salvaguardia e ripristino sono sottoposti anche altri episodi edilizi, quali muri a secco, cortine edilizie e simili, alcuni dei quali sono indicati con apposito segno grafico nella tavola di azzonamento in scala 1/2000, che per epoca e modalità di costruzione appaiono meritevoli di conservazione.

Interventi ammessi e loro modalità d’attuazione.

Negli immobili tutelati sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, da attuarsi secondo criteri atti a salvaguardare l’unità stilistica e tipologica dell’organismo architettonico, e le modifiche interne che, nel rispetto di tali caratteri, consentono di ottenere l’uso più appropriato degli spazi e degli elementi architettonici, anche ai fini della loro conservazione e valorizzazione. Di norma non sono ammessi interventi che modificano il volume e le parti esterne degli edifici, come sopralzi o ampliamenti di qualunque genere, o altri interventi interessanti le parti strutturali e quelle sovrastrutturali di pregio.

Sono ammesse modifiche del volume e delle parti esterne solo allo scopo di ripristinare l’unità stilistica ed architettonica.

Gli interventi complessi di conservazione (restauro e risanamento conservativo) e di manutenzione straordinaria devono effettuarsi col mantenimento dei materiali originari che risultano in vista, essendone consentita la sostituzione, quando sia indispensabile per assicurare la solidità strutturale, con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti.

La prescrizione si estende anche ai manufatti sovrastrutturali, gli arredi fissi, le pavimentazioni interne ed esterne, le formazioni arboree più importanti dei giardini e dei cortili.

Gli interventi sono anche subordinati all’eliminazione di superfetazioni e di elementi sovrastrutturali e strutturali recenti ed incompatibili con la scopo di riportare l’edificio alla condizione di massima compiutezza e coerenza stilistica-tipologica.

Gli immobili tutelati costituiscono anche Zona di Recupero ai sensi dell’art. 27 della legge 05.08.1978, n. 457 e gli interventi, tranne quelli di manutenzione e di adeguamento igienico e tecnologico, possono attuarsi oltre che mediante Piano Particolareggiato, anche con Piano di Recupero.

Essi sono comunque subordinati alla presentazione della documentazione sullo stato dell’edificio di cui al terzo comma dell’art. 23 delle presenti N..T..

Sono fatte salve, quando concorrenti, le competenze della Soprintendenza ai Monumenti e del Servizio Beni Ambientali della Regione.

Destinazione d’uso ammesse.

Si applicano le norme della zona di appartenenza.

ART. 23 - ZONA “A” DI RECUPERO

Il P.R.G. delimita il perimetro delle zone che rivestono carattere storico, architettonico, artistico e di pregio ambientale tenuto conto della cartografia di prima levatura dell'Istituto Geografico Militare Italiano, ai sensi e secondo le prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dell'art. 5 della L.R. n. 1 del 15/01/2001, norme per l'intervento nei centri storici.

In queste zone, ogni intervento deve avere lo scopo di conservare i valori ambientali desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dalla presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi, attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli agglomerati urbani di antica formazione.

Nell'area perimetrata come zona "A" di recupero sono vietate nuove costruzioni su area inedificata, fatta eccezione per le aree sottoposte a piano esecutivo o ad attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Entro la zona "A" di recupero, gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire riguarderanno unicamente il patrimonio edilizio esistente, e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche ed alle modalità di intervento.

Per tutte le categorie tipologiche sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione di cui alla definizione del D.P.R. 380/2001 nei limiti delle prescrizioni generali valide per tutte le categorie di intervento.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute, per la zona "A", negli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 in quanto applicabili.

Ai sensi dell'art. 27 della legge 5.8.1978 n° 457 e successive integrazioni e modificazioni, si individua la zona "A" quale zona di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, dove si rendono necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso e dove è possibile individuare, anche successivamente all'approvazione della presente variante, le zone da assoggettare a piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della legge 457 citata.

CATEGORIE TIPOLOGICHE

Edifici ecclesiastici - Castelli

Sono gli edifici che rivestono una elevata importanza monumentale per il loro valore storico e formale e sono costituiti dalle chiese, dai castelli ed eventuali strutture annesse.

Palazzi – Case padronali e case di pregio

Sono edifici caratterizzati da dimensioni emergenti rispetto agli altri edifici residenziali, dalla presenza di elementi decorativi in facciata (pietre lavorate, balconi, portali, statue, inferriate, dipinti, ecc.), da porticati, loggiati, scaloni, sale affrescate e dalla presenza di un cortile o giardino privato.

Rivestono un particolare valore storico ed architettonico in quanto testimonianza di una qualità dell'abitare tipica dei secoli passati.

Si tratta di edifici in cui sono inseriti corpi di fabbrica di epoca compresa fra il XVI e XIX sec. fino a giungere ad edifici caratteristici delle costruzioni di primo novecento.

Rustici di palazzi, di case padronali e di case di pregio

Sono i corpi di fabbrica che fanno parte del complesso residenziale padronale e che hanno svolto funzioni accessorie e di servizio alla residenza principale.

Case a corte – Rustici di case a corte

Le case a corte sono le abitazioni di epoche diverse, generalmente plurifamiliari, articolate intorno ad un cortile e con uno o più fronti esterni disposti su strada.

Costituiscono il tipo di edilizia a scala urbana della tipologia a corte chiusa della cascina agricola.

Elementi principali caratterizzanti: articolazione del fabbricato (talvolta tre piani) con corpi a L e a C ed a corte chiusa, con accessi alla corte attraverso portoni carrabili. I percorsi di distribuzione degli alloggi sono normalmente costituiti da scale e ballatoi esterni, affacciati sulla corte interna.

Il cortile di dimensioni variabili, è lo spazio di uso collettivo dei residenti, utilizzato come area per le attività all'aperto.

I rustici di case a corte sono i corpi di fabbrica all'interno della corte destinati ad attività agricole, stalle o in disuso.

Le case a blocco sono gli edifici che si aggregano e formano blocchi di abitazioni con prospetti su diversi lati.

La maggior parte delle case a blocco non ha lotto di pertinenza e di affacciano su spazi pubblici.

Le case a schiera e in linea sono gli edifici che si aggregano nel sistema edilizio a cortina con due testate cieche in aderenza ad altri edifici; un fronte strada in diretto rapporto con gli spazi pubblici, a volte in fregio alla via pubblica; un fronte interno verso aree di pertinenza o piccole corti comuni. La cortina viene classificata indipendentemente dalla distribuzione interna degli alloggi (duplex e simplex) e dal rapporto tra la larghezza del fronte strada e la profondità del corpo di fabbrica.

Le case d'angolo sono gli edifici con due o tre lati in diretto rapporto con gli spazi pubblici. Sono la cerniera tra due diversi sistemi edilizi a cortina o più semplicemente il nodo urbano da cui parte una singola cortina.

Possono costituire il cardine di raccordo di uno o più sistemi tipologicamente complessi. Costituiscono il riferimento per un progetto di ristrutturazione urbana.

Le altre tipologie sono costituite da edifici non sono sempre classificabili con facilità, ma che fanno parte integrante dell'immagine urbana per il loro valore ambientale.

In tale classificazione vengono poste anche le abitazioni realizzate a fine '800, primi '900.

Edilizia contemporanea.

Si tratta di fabbricati che nel corso degli anni hanno subito interventi di ristrutturazione che hanno alterato gravemente l'originaria struttura o edifici nuovi sorti prevalentemente dopo il 1945.

Corpi accessori

Sono corpi di fabbrica adibiti a tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli, lavanderie, cantinole, locali caldaia, ecc.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Destinazioni principali:

- *residenza sub A)*
- *attrezzature ricettive*

Le nuove attrezzature ricettive sono ammesse previo reperimento di spazi di sosta e parcheggio nella misura minima di un posto macchina ogni posto letto. Tali zone di sosta o parcheggio qualora non possano essere reperiti all'interno dell'intervento o nelle vicinanze devono comunque essere ritrovate nel capoluogo o nelle frazioni dove viene realizzato l'intervento.

L'Amministrazione Comunale qualora ritenesse la realizzazione di nuove attrezzature ricettive funzionale alla vocazione turistica del territorio può consentire la monetizzazione parziale o totale dello standard a parcheggio richiesto. Tale monetizzazione deve comunque essere vincolata all'acquisizione o alla realizzazione di posti macchina o parcheggio nella località interessata dall'intervento.

Destinazioni compatibili:

- *attrezzature terziarie e di servizio sub A), C)*
- *attrezzature di interesse collettivo.*

Le attrezzature terziarie e di servizio sub A) sono così suddivise:

- sub A.1):** *esercizi di ristorazione – denominazioni a), b), c), d) della D.G.R. 7/17516 del 17/5/2004;*
- sub A.2):** *esercizi di somministrazione di bevande – denominazioni e), f), g), h), i), l) m) della D.G.R. 7/17516 del 17/5/2004;*
- sub A.3):** *esercizi commerciali al dettaglio e di esposizione con superficie uguale o inferiore a 400 mq di SIp e con superficie di vendita non superiore a mq. 250, facenti capo alle tipologie degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita”*
- sub A.4):** *funzione varie di tipo diffusivo, quali uffici, attività di servizio legate alle persone e alle imprese (attività di noleggio beni, agenzie di viaggio e di intermediazione, ecc.), la cui dimensione unitaria non può superare mq. 400 di SIp;*
- sub A.5):** *attività paracommerciali (banche, assicurazioni e simili, con servizio di sportello);*

sub A.6): *artigianato di servizio e per la piccola produzione di beni per la casa o la persona, eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio;*

sub A.7): *riparazione di beni di consumo.*

Le attività ammesse nel centro storico sono le seguenti:

sub A.1); sub A.3); sub A.4); sub A.5); sub A.6); sub A.7).

Sono escluse le attrezzature terziarie e di servizio sub A.2).

Le attività di ristorazione e le attrezzature para-commerciali possono svilupparsi anche al primo piano.

Sono tollerate le attività esistenti all'adozione della presente variante, anche se in contrasto con la presente norma.

Sulle unità immobiliari e gli edifici aventi in atto destinazioni non compatibili, sono consentite, in mancanza di trasformazioni d'uso in senso conforme alle destinazioni ammesse, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nei piani di recupero le destinazioni d'uso per attività terziarie e di servizio sub A), e C) non dovranno superare il 50% della S.l.p. totale prevista.

Per quanto attiene le attrezzature sub A.2) non sono comunque ammessi nuovi insediamenti, ma esclusivamente:

ristrutturazione di attività già esistenti alla data di approvazione della seguente variante, compatibili con la tipologia storica con ampliamento di SIp limitato al doppio della SIp esistente, fino ad un massimo di mq. 50 di ampliamento e per una sola volta sulla licenza da attuarsi con permesso di costruire convenzionato che preveda la monetizzazione degli standard;

trasferimento di esercizio già in attività nella zona dello stesso centro storico (Iseo su Iseo, Clusane su Clusane, ecc.), con ampliamento di SIp limitato al doppio della SIp esistente, fino ad un massimo di mq. 50 di ampliamento e per una sola volta sulla licenza da attuarsi con permesso di costruire convenzionato che preveda la monetizzazione degli standard.

La destinazione d'uso indicata sulle tavole dell'analisi funzionale al piano terra deve intendersi indicativa e non vincolante, sono vincolanti le destinazioni ammesse dal presente paragrafo.

Per l'edificio "Lido dei Platani" e la Casa di Riposo Guerrini non è ammessa la destinazione residenziale.

PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI INTERVENTI

Tutti gli interventi da attuarsi nella zona omogenea "A" di recupero, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, piano particolareggiato o piano di recupero, devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell'ambiente circostante.

Tale finalità generale può essere perseguita attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale.

Prescrizioni per migliorare la qualità dell'intervento:

- Prospetti:

prima di ogni intervento valutare, tramite una lettura accurata del contesto, se il paramento murario attualmente a vista lo era anche in origine, al fine di evitare di massima lo scrosto di ulteriori porzioni di intonaci storici meritevoli di conservazione;

nel raccordo tra paramenti a vista e superfici intonacate evitare ritagli netti ed eccessivi aggetti delle superfici intonacate su quelle a vista;

è consentita l'asportazione delle malte cementizie ove limitate ad aree circoscritte o in alternativa la velatura delle stesse con malta naturale analoga per composizione, colore, stesura agli intonaci storici circostanti;

sui paramenti murari in pietra, in laterizio o in opera mista è prescritta in ogni caso l'intonacatura a raso sasso in malta non cementizia, evitando l'effetto di sottolineatura degli elementi;

gli eventuali nuovi intonaci o integrazioni di intonaci storici esistenti devono essere realizzati secondo le tecniche originarie; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile con malta non cementizia ed alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche. Prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti delle coloriture originarie che devono comunque essere salvaguardate;

mantenimento a vista dei capochiave metallici e fori pontai;

mantenimento di tutte le decorazioni architettoniche (cornici, decorazioni a graffito, incisione o affresco, fasce marcapiano, ecc.) e gli elementi architettonici (portali, banchine, cornici e mensole piccionaie, inferriate, serramenti lignei quando recuperabili, mantovane, aggetti dei balconi ecc.);

le santelle sia incastonate nei muri che isolate, devono essere salvaguardate e restaurate;

conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire porte e finestre come previsto nelle modalità di intervento qualora non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto; sono vietati nuovi balconi o ballatoi in aggetto lungo le strade, gli spazi pubblici e i marciapiedi di uso pubblico;

le insegne pubblicitarie e commerciali devono essere compatibili con le caratteristiche storiche dei contesti edilizi ed urbanistici;

i serramenti esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, sono ammessi anche in ferro o alluminio di colore da concordare con l'Ufficio Tecnico; l'oscuramento delle parti finestrate dovrà essere realizzato con ante e/o persiane in legno o in alluminio;

le caldaie, gli impianti di condizionamento quando sono collocati esternamente a vista sulle facciate, devono avere una idonea mascheratura consona al centro storico da valutarsi con parere specifico da parte della Commissione Edilizia nei vari casi; lo sportello delle caldaie totalmente incassate nelle murature esterne dovrà essere colorato come la facciata; si dovrà inoltre privilegiare l'installazione interna delle unità refrigeranti.

è vietata l'installazione di parabole sui balconi, davanzali o facciate, che possono essere ammesse sui tetti previo parere specifico della Commissione Edilizia

- Apparati strutturali:

Devono essere mantenuti e solo restaurati i portici e le logge individuati nelle tavole dell'analisi funzionale al piano terra; per altri portici e logge è ammesso il loro recupero anche tamponandoli utilizzando serramenti leggeri in ferro o legno e cristallo a larga specchiatura, sufficientemente arretrati rispetto alle strutture esistenti. Sono esclusi tamponamenti in muratura. Solo nei casi di dimostrata instabilità statica accertata è possibile la ricostruzione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi;

è ammessa la demolizione di superfetazioni quando riconosciute come tali, quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.);

devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate quando in buono stato e comunque quando siano presenti decorazioni architettoniche. Qualora siano riconosciuti gravi motivi di degrado strutturale o per l'inserimento necessario di collegamenti verticali è consentita la ricostruzione secondo la tipologia ed i materiali originali o sostituzione con orizzontamenti di tipologia diversa;

devono essere salvaguardate le colonne in pietra; qualora siano riconosciuti e accertati gravi motivi di degrado; è consentita la ricollocazione di nuove colonne in pietra secondo la tipologia e i materiali originari.

- Coperture:

Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi o tegole in cotto;

le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate con sagomature o in legno secondo la situazione preesistente;

le grondaie devono essere in lamiera, in rame o acciaio a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare;

i comignoli di pregio devono essere, se possibile, conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi;

è vietata l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari sulle coperture degli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo; —relativamente agli edifici interessati dalle altre modalità di intervento è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari sulle coperture solo dietro presentazione di relazione tecnica ed energetica circostanziata, studio di inserimento architettonico dei manufatti sul fabbricato.

per tutti gli edifici è ammesso che la struttura del fine corsa degli ascensori superi la sagoma della copertura esistente, purché vengano inclusi in abbaini che si inseriscano nel contesto delle coperture storiche.

- Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti:

Tutti gli spazi liberi interni ed esterni di pertinenza degli edifici devono rimanere tali salvo specifiche indicazioni delle presenti norme.

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini. Per le piazze e le strade è consigliato l'uso di pietre in lastre, di porfido a cubetti e di acciottolato richiamando tipologie di disegni già storicamente preesistenti o attuate in piazze e strade ristrutturare negli ultimi anni.

La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un'area libera anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata.

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e similari) devono essere inserite in modo armonico nel contesto architettonico e tipologico.

Le zone a verde pubblico e attrezzato esistenti vanno conservate o devono essere oggetto di progetti esecutivi pubblici. Eventuali diradamenti, sfoltimenti e abbattimenti arborei saranno effettuati sentito l'Ufficio Tecnico.

Le corti sono costituite da spazi pubblici, privati o privati di uso pubblico che evidenziano i cortili caratteristici delle case a corte sia di tipo rurale che signorile. Le corti non possono essere frazionate con recinzioni fisse. E' possibile la pavimentazione delle corti con materiali di tipo tradizionale (acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre).

Le alberature di alto fusto esistenti devono essere salvaguardate.

Non è ammessa l'occupazione del sottosuolo dei cortili salvo che per la collocazione di caldaie per il riscaldamento in ottemperanza alle norme antincendio e per la realizzazione di parcheggi sotterranei, come previsto al successivo punto. Nelle corti non è ammessa la costruzione di piscine, che possono essere realizzate negli orti, nei giardini e nei broli nella salvaguardia delle alberature di alto fusto esistenti e con uno studio delle sistemazioni a terra.

- Posti macchina

Nella zona "A" di recupero, in considerazione del suo particolare valore storico ed ambientale, le disposizioni della Legge 122/1989 sono soggette alle limitazioni del presente articolo.

Gli interventi attuati mediante ristrutturazione edilizia totale e piano particolareggiato o di recupero devono prevedere la localizzazione di spazi coperti o scoperti per ricoveri di autovetture e motocicli in ragione di almeno un posto macchina di almeno mq. 12 esclusi spazi di manovra per unità abitativa compatibilmente con le caratteristiche storico-formali del complesso architettonico. E' possibile un intervento unitario per la realizzazione di parcheggi sotterranei esclusivamente nell'ambito di un Piano Particolareggiato o di recupero in modo che le rampe di discesa ai box interrati non siano invasive dello spazio del cortile. E' invece possibile interessare con rampe e parcheggi sotterranei parti di orti, giardini e broli.

Il cambiamento d'uso dei corpi attualmente rustici o in disuso attuato con permesso di costruire, qualora sia agevolmente possibile e consentito l'accesso carraio, dovrà prevedere prioritariamente ai piani terra la formazione di spazi al coperto per ricovero di autovetture e motocicli in ragione di un metro quadrato ogni dieci mc. di costruzione, riferito al volume della porzione di edificio oggetto di intervento. Nel caso non sia possibile o agevole l'accesso carraio i parcheggi pertinenziali dovranno comunque essere reperiti anche in altra località dello stesso centro.

- Norme per i muri di recinzione

I muri storici di recinzione devono essere salvaguardati nella loro continuità e altezza, è consentita la manutenzione ed il rifacimento in caso di crollo con tecniche costruttive e materiali analoghi.

E' consentita la demolizione parziale per una larghezza massima di m. 5,00 sul fronte del muro solo per la realizzazione di accessi carrai laddove non vi sia altra possibilità di accesso. Le nuove aperture devono essere realizzate in modo coerente con il paramento murario esistente e previo progetto esecutivo.

MODALITA' DI INTERVENTO

Le modalità di intervento nella zona "A" di recupero tengono conto delle definizioni dell'art. 31 della legge 457/1978 con le seguenti ulteriori precisazioni conformate delle categorie tipologiche e degli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici e ambientali e nell'ottimizzazione del riutilizzo dei volumi esistenti.

I gradi di operatività sono individuati per tutti gli edifici della zona "A" di recupero nelle tavole delle modalità di intervento e per il patrimonio di antica formazione anche nelle schede di rilevamento.

Con permesso di costruire sono ammessi i seguenti interventi:

► Restauro:

Si applica a edifici che hanno assunto rilevante importanza per il loro valore storico e formale.

Per gli edifici soggetti a vincolo in base al D.L. n. 42 del 2004 art. 21 e art. 159 è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali.

Si prescrive in ogni caso, la conservazione del sistema distributivo e delle strutture, degli elementi decorativi originali, l'eliminazione delle superfetazioni e delle aggiunte quando non rivestano interesse ai fini della storia dell'edificio, la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di interesse storico o artistico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio.

E' consentito l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienici essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai precedenti commi purché occultati alla vista e venga redatta una relazione tecnica circostanziata dimostrativa della proposta di occultamento.

► Risanamento conservativo:

Il risanamento conservativo è un intervento volto 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 (murature principali, orizzontamenti, volti e colonne in pietra, partiture di facciata, elementi di collegamento verticale, porticati, loggiati), ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili e ammesse.

Esso comprende 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.

Per le facciate principali su via pubblica è obbligatoria la conservazione delle aperture originali, nonché il mantenimento delle volumetrie esistenti, è possibile il ripristino delle aperture manomesse o murate.

Il trattamento superficiale esterno di queste facciate dovrà essere unitario e concordato preventivamente con l'Ufficio tecnico comunale.

Si precisa inoltre che:

per consolidamento devono intendersi quei lavori che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi.

In particolare, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di muratura e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione;

per rinnovo devono intendersi le sostituzioni degli elementi con altri di forma, natura e tecnologia anche diversi da quelli originari, purché congruenti con il carattere degli edifici e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari per sopperire alle carenze funzionali degli edifici.

Gli interventi sull'esistente dovranno avvenire nel rispetto dell'impostazione costruttiva originaria dell'edificio e far sì che questa, nell'ambito delle modifiche distributive apportate, sia costantemente leggibile.

In particolare sono consentiti i seguenti interventi:

- a) **il rinnovo delle strutture orizzontali (solai) solo nei casi di provata necessità e quando non riguardino volti esistenti, senza alterazioni di quote rispetto alle precedenti, con altre di forma, natura e tecnologia anche diverse da quelle originarie purché congruenti con il carattere degli edifici, quando non comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.); con la possibilità di spostare l'ultimo solaio orizzontale al fine di un recupero abitativo del sottotetto, purché non interferisca con le finestre sottostanti,**
- b) **eliminazione di pareti non portanti;**
- c) **mantenimento delle pareti portanti originarie con la possibilità di formare aperture di larghezza non superiore a 1,50 m. per la comunicazione tra locali contigui fatta salva l'integrità di eventuali pitture murali o intonaci storici di particolare pregio;**
- d) **mantenimento delle aperture storiche originarie e ripristino delle luci manomesse o murate da interventi recenti, su tutti i prospetti sono vietati nuovi balconi e ballatoi;**
- e) **consolidamento e rinnovo delle coperture con mantenimento del disegno originario;**
- f) **l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima e che può essere alterata solo nei casi previsti dalle schede di rilevamento; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;**
- g) **l'apertura di fori sul tetto per l'illuminazione dall'alto dei locali sottotetto e la collocazione di lucernari a raso, sulle falde della copertura rispetto alla strada, purché ciò non comporti la formazione di abbaini. La collocazione di finestre a raso è consentita in misura di un'apertura ogni 15 mq. di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a mq. 1,20.**

Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti decorati, ecc.).

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio e conforme alle destinazioni ammesse.

► Ristrutturazione edilizia con il mantenimento dei profili e delle strutture:

Per questo tipo di intervento, mantenendo la tipologia, si prescrive di:

- rispettare la sagoma planialtimetrica e volumetrica dell'edificio esistente, salvo quanto previsto nelle schede di rilevamento,***
- mantenere per gran parte le pareti portanti sia perimetrali che interne originarie in modo di non mutare l'assetto statico dell'organismo architettonico,***
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).***
- mantenere le destinazioni d'uso esistenti o quelle principali ammesse nelle specifiche categorie tipologiche.***

Sono consentite le demolizioni delle superfetazioni ai fini di una riqualificazione degli spazi interni ed esterni.

Oltre a quanto previsto nelle prescrizioni del restauro e risanamento conservativo sono ammessi:

- a) la sostituzione di strutture orizzontali degradate con mantenimento di massima delle quote esistenti con l'esclusione dell'ultima soletta che potrà essere abbassata purché non interferisca con le finestre sottostanti al fine di un recupero abitativo del sottotetto,***
- b) il recupero a residenza dei volumi esistenti anche con il tamponamento di parti destinate a fienili lasciando in evidenza la partitura dei pilastri e mantenendo una idonea aereoilluminazione degli ambienti interni,***
- c) l'apertura di porte e finestre sugli spazi interni ed esterni limitatamente all'ottenimento del rapporto aereoilluminante; le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensione, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale;***
- d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, strettamente necessari ad accedere ai piani superiori puntando a non alterare strutture di pregio architettonico in ambienti significativi (locali voltati, soffitti lignei, ecc.). Tali collegamenti devono essere realizzati all'interno dell'edificio o in aderenza allo esso purché architettonicamente inseriti;***
- e) la costruzione di ballatoi e di logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;***
- f) la costruzione di scale esterne di accesso ai ballatoi e alle logge nelle posizioni tipologicamente compatibili, utilizzando materiali tradizionali o, in alternativa, strutture portanti in ferro, con ringhiere e parapetti in legno o in ferro;***
- g) l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima e che può essere alterata solo nei casi previsti dalle schede di rilevamento; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;***
- h) per i corpi edilizi rustici tutt'ora destinati ad attività agricole (stalle e fienili, ecc.) o in disuso, è ammesso il tamponamento parziale o totale delle parti aperte o porticate, conseguentemente ad interventi di adeguamento***

funzionale con mutamento della destinazione d'uso; il tamponamento dovrà lasciare in evidenza la partitura dei pilastri facenti parte dei porticati rurali (barchesse, ecc.); le nuove aperture devono avere forme rettangolari, compatibili con quelle tradizionali.

Gli interventi che prevedono un cambiamento d'uso devono innanzi tutto prevedere, ai piani terra, qualora sia agevolmente possibile e consentito l'accesso carraio, ricoveri per autovetture o posti macchina in ragione di 1mq/10 mc. di costruzione, come previsto dalla legge, riferito volume della porzione di edificio oggetto di intervento. Nel caso non sia possibile o agevole l'accesso carraio i parcheggi pertinenziali dovranno comunque essere reperiti anche in altra località dello stesso centro.

i) la formazione di abbaini in misura di un'apertura ogni 15 mq. di superficie utile del piano sottotetto recuperato all'uso residenziale; le aperture non possono avere dimensioni superiori a mq. 1,20.

► **Ristrutturazione edilizia con mantenimento sedime planimetrico:**

Per questo tipo di intervento, mantenendo o riproponendo la tipologia storica, si prescrive di:

- non alterare la superficie coperta, qualora non ricorrano casi di interesse pubblico o particolari evidenti esigenze di allineamento dei fronti, o necessità di arretramenti stradali,*
- conservare gli elementi architettonici originari superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).*

Per le altre norme si fa riferimento alla ristrutturazione edilizia totale.

► **Ristrutturazione edilizia totale:**

Comprende le opere rivolte alla trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Gli interventi di trasformazione devono, in ogni caso, garantire la conservazione degli elementi architettonici originali superstiti (colonne in pietra, volti, ecc.).

L'intervento di ristrutturazione edilizia totale, fermo restando la salvaguardia dei caratteri architettonici e decorativi degli edifici, può comprendere una o più delle seguenti operazioni :

ripristino e/o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;

trasposizione del volume non superiore al 20% del volume dell'immobile oggetto di intervento;

demolizione con ricostruzione di una parte, non eccedente il 50%, del volume totale, mutamenti parziali o totali dell'assetto distributivo sia planimetrico che del taglio degli alloggi;

mutamenti totali o parziali delle destinazioni d'uso però compatibili;

conversione a destinazione residenziale di volumi esistenti destinati ad altri usi, con esclusione dei corpi individuati quali accessori.

l'utilizzazione ai fini residenziali di volumi esistenti nel sottotetto, nel rispetto della sagoma edilizia preesistente che deve essere considerata altezza massima; per i locali ricavati all'ultimo piano e aventi soffitto inclinato, l'altezza media ponderale, ai sensi della L. R. n. 22 del 19/11/1999 art. 6, dovrà essere di almeno 2,40 m.;

Le demolizioni e ricostruzioni eccedenti il 50% del volume dell'immobile interessato dall'intervento e/o le trasposizioni di volume maggiori del 20% sono ammesse solo con piano di recupero.

► **Ristrutturazione edilizia corpi accessori:**

Questa modalità di intervento riguarda i corpi edilizi accessori (quali tettoie, box, ricoveri autovetture e motocicli) che possono essere ristrutturati, ma devono mantenere la destinazione in atto.

Con permesso di costruire convenzionato che preveda il reperimento di parcheggi pertinenziali di 1 mq/10 mc. di volume oggetto dell'intervento è possibile il cambiamento d'uso

Piani Particolareggiati o Piani di Recupero:

La variante individua ai sensi dell'art. 27 della Legge 5/8/1978 n. 457 all'interno della zona "A" i comparti oggetto di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ove si rendano necessari interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione al loro particolare stato di degrado o ad esigenze di pubblico interesse.

Tali comparti sono assoggettati alla formazione di Piano Particolareggiato o di Recupero, fino alla adozione del piano stesso, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che riguardino esclusivamente opere interne a singole unità immobiliari, con mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti.

► **Ristrutturazione urbanistica:**

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

Tali interventi ammissibili solo per motivi di pubblica utilità sono subordinati alla redazione di un Piano Particolareggiato.

All'interno del piano esecutivo sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

I piani esecutivi individuati sono:

PR/1: (Castello di Clusane)

Lo studio del Piano di Recupero di iniziativa pubblica che riguarda l'edificio del Castello con tutti gli accessori e l'intera area di pertinenza così come vincolato dal decreto del 22/04/1995 dovrà essere preceduto da una indagine preliminare statica, storica ed architettonica da sottoporre alla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova per un parere preliminare circa le modalità di intervento e le funzioni compatibili..

Il Piano dovrà essere opportunamente inquadrato nel contesto e se necessario tenere conto di aree limitrofe ritenute, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ambientalmente o funzionalmente connesse.

Gli interventi edilizi, compresi quelli necessari ad assicurare la funzionalità dell'organismo, devono essere attuati secondo i criteri del restauro e del risanamento conservativo o quelli indicati dalla Soprintendenza.

Le destinazioni d'uso ammesse compatibilmente con le strutture storiche sono: attrezzature ricettive sub A); residenze sub A); attrezzature terziarie e di servizio sub A) (in qualità complessivamente non superiore al 20% della SIp, di cui non più del 50% per commercio e pubblici esercizi); attività sociali, culturali e di promozione turistica.

Non è ammesso l'incremento dei volumi esistenti.

Gli standard per parcheggi, verde e spazi pubblici saranno quelli previsti dallo studio del P.R. di iniziativa pubblica seguendo le indicazioni della Soprintendenza.

PR/4: (Ex cinema Eden)

Piano di recupero di ristrutturazione urbanistica.

E' finalizzato soprattutto alla riqualificazione dello spazio occupato attualmente dalla struttura dell'ex cinema Eden.

Per la sua centralità e per la sua funzione, tale spazio dovrà essere riorganizzato.

Volume (V) ammesso:

a) quello reale esistente qualora venga, lasciato all'utilizzo pubblico, il 70% della Slp del piano terra,

b) max 2/3 di quello esistente, qualora l'utilizzo sia esclusivamente privato.

Standard:

a) nel caso di ristrutturazione del volume esistente, dovrà essere pubblico o di uso pubblico il 70% della Slp del piano terra,

b) nel caso di ristrutturazione con 2/3 del volume esistente, dovrà essere effettuata la loro completa monetizzazione,

PR/6: (via per Rovato)

Piano di recupero di ristrutturazione urbanistica.

E' finalizzato a ricomporre un insieme frammentario di edifici contemporanei da demolire e ricostruire e alla realizzazione di spazi a parcheggio e percorsi pubblici per dare continuità anche al percorso lungo il lago.

Volume (V) ammesso = quello esistente. Potrà essere realizzato un aumento volumetrico del 10% di quello esistente a fronte di cessione di area a lago quale standard.

Standard previsti dall'art. 14 N.T.A. in relazione alle destinazioni d'uso ammesse.

Ulteriori individuazioni di piani di recupero potranno essere effettuate con successive deliberazioni consiliari.

All'interno dei piani esecutivi solo per gli immobili soggetti ai vari tipi di ristrutturazione sono consentite traslazioni di volumi esistenti con conseguenti modifiche planivolumetriche degli edifici per adeguarli all'uso e per uniformare i fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

Per i corpi accessori interessati da piano particolareggiato o da piano di recupero esteso all'unità di cui fanno parte è possibile la demolizione e ricostruzione con diversa collocazione, oltre al loro recupero come volumi anche residenziali.

Piani di recupero in atto

Valgono le prescrizioni, gli indici e i parametri approvati.

La manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammesse.

INDICAZIONI SPECIFICHE PER I SINGOLI CONTESTI

I contesti individuati all'interno del centro storico delimitati nella tavola delle modalità di intervento si identificano con ambiti contraddistinti dalla presenza di specifiche problematiche.

In tali ambiti, gli interventi previsti, oltre a rispettare le disposizioni di tenore generale, sono soggette ad ulteriori specifiche indicazioni, intese a salvaguardare aspetti architettonici ed ambientali.

Contesto n. 1 - Oratorio e campo sportivo

Con permesso di costruire possono essere eliminate le superfetazioni e le costruzioni non coerenti.

Volume (V) ammesso, uguale all'esistente.

Nel caso di redazione di piano di recupero o di piano particolareggiato esteso a tutta l'area di proprietà parrocchiale è consentito un aumento di volume max del 10% di quello esistente.

H = m. 4,50, oltre il livello della via Madonna della Neve e comunque non più di due piani fuori terra.

La progettazione di nuovi volumi, anche in sostituzione di quelli esistenti, deve salvaguardare il cono visuale da ovest verso la Chiesa.

Il campo sportivo comunque deve avere dimensioni non superiori alle attuali; all'interno della sua area di pertinenza si possono realizzare attrezzature sportive all'aperto ed i servizi di stretta pertinenza (tribunette, spogliatoi, servizi igienici, ecc.).

Contesto n. 2 – viale Repubblica

Viale della Repubblica, essendo stato realizzato in epoca moderna con abbattimento di parte di edifici storici deve essere ristudiato complessivamente nei fronti con un apposito Piano Particolareggiato che interessi alcune proprietà che vi si affacciano.

Sono ammessi per edifici contemporanei modifiche planivolumetriche ed anche aumenti di volumetria contenuti nel 10% max dei volumi esistenti e la formazione di nuove strutture per uniformare parte dei fronti in relazione ad esigenze di ordine urbanistico e di compatibilità con il contesto edilizio storico.

Contesto n. 3 – Covelo

Nell'abitato di antica formazione di Covelo è necessario trovare una continuità al percorso ciclo-pedonale che congiunge Pilzone con Iseo con la possibilità attraverso Piano di Recupero anche di iniziativa pubblica di traslare volumi esistenti con l'aumento del 10%.

**ART. 23.a - ATTIVITÀ EDILIZIA NELLA ZONA "A" DI RECUPERO:
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DEI PROGETTI**

Tutte le domande di intervento edilizio nella zona "A" di recupero, riferite alle modalità di intervento di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, devono essere documentate con:

- 1) rilievo quotato dello stato di fatto dell'intero lotto di intervento ivi comprese le aree a verde con indicazione delle essenze arboree, le pavimentazioni, i muri di recinzione ed ogni altro elemento esterno ai corpi edificati;**
- 2) rilievo quotato dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti interni ed esterni, sezioni in numero sufficiente ad individuare esattamente l'edificio nella sua articolazione planivolumetrica generale, comprese le scale interne) e nella scala 1:20 per eventuali particolari architettonici, costruttivi e decorativi;**
- 3) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico dei prospetti (in scala 1:100) a strada esteso ai fabbricati adiacenti con indicazione delle aperture;**
- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno ed interno, comprensiva di prese generali dei prospetti a strada ed a cortile, degli ambienti interni significativi e degli elementi architettonici e decorativi ;**
- 5) relazione analitica storico-architettonica del complesso corredata da fonti storiche e studi se esistenti. A discrezione della Commissione Edilizia potrà essere richiesta una lettura della sequenza edilizia del complesso, corredata da rilievo stratigrafico e dalla descrizione dettagliata dei materiali e delle tecniche costruttive;**
- 6) dati planivolumetrici dello stato di fatto e di progetto; tabella dei rapporti aereo-illuminanti dei locali oggetto di intervento e di quelli i cui rapporti possano essere modificati dall'intervento stesso;**
- 7) progetto esecutivo in scala 1:50 (piante prospetti interni ed esterni, sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio nella sua articolazione planivolumetrica generale, comprese le scale interne). A discrezione della Commissione Edilizia potranno essere richiesti approfondimenti in scala 1:20 di dettagli strutturali, architettonici, decorativi e di finitura;**
- 8) tavole delle sovrapposizioni in scala 1:50**
- 9) relazione descrittiva delle opere previste dal progetto.**

Nella presentazione della documentazione a corredo dei progetti potrà essere rivista la classificazione dei corpi accessori e dei corpi rustici, qualora si dimostri che catastalmente o con idonea documentazione abbiano altra destinazione alla data di adozione della presente variante e si attesti l'epoca in cui sono stati costruiti.

Le schede potranno essere aggiornate con la presentazione di rilievi particolari degli immobili per quanto riguarda situazioni di fatto esistenti all'adozione della presente variante.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

Interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione. Gli interventi si attuano di norma mediante concessione edilizia.

E' previsto il Piano Attuativo negli ambiti individuati nelle tavole di azionamento, negli interventi di riuso di strutture e aree industriali dismesse e nel caso di trasformazione d'uso di esistenti attrezzature ricettive sub A).

Per quanto riguarda le unità immobiliari e gli edifici aventi in atto una destinazione non compatibile, sono consentite, in mancanza di trasformazioni d'uso in senso conforme alle destinazioni di zona, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazioni d'uso ammesse:**Destinazioni principali:**

Residenza sub A)

Attrezzature ricettive sub A),B)

Destinazioni compatibili:

Attrezzature produttive sub A) e sub B) solo se preesistenti

Attrezzature terziarie e di servizio sub A), C)

Attrezzature di interesse collettivo

Nelle nuove costruzioni le destinazioni ad attrezzature terziarie e di servizio compatibili sono consentite solo nei piani terra e nei primi piani degli edifici.

Nel casi di interventi di ristrutturazione edilizia possono essere mantenute le qualità esistenti di attrezzature terziarie e di servizio, anche se superiori ai limiti ammessi.

Attrezzature ricettive e di interesse collettivo sono consentite nell'intero edificio.

Indici e parametri urbanistici:

If = 2 mc/mq

Rc = 35%

H = m 9,80, fino al massimo di 3 piani utili, oltre l'eventuale sottotetto e comunque nel rispetto dei disposti dell'art.8 del D.M. 1444/68.

Distanze:***per interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione:***

dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m. 5.00

dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m. 10.00

per ampliamenti:

Nel solo caso di sopraelevazione l'ampliamento potrà non rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati sopra riportate , nel qual caso dovrà essere fornito consenso del confinante, mediante atto trascritto e registrato. L'ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza di m. 10.00 tra pareti finestrate fronteggianti.

Art. 25 - Zona B2, di completamento residenziale**Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:**

Gli interventi si attuano di norma mediante concessione edilizia.

E' obbligatorio il Piano Attuativo negli ambiti individuati nelle tavole di azionamento.

Sulle unità immobiliari e gli edifici esistenti, aventi in atto destinazioni non compatibili, sono consentite, in mancanza di trasformazione d'uso in senso conforme alle destinazioni di zona, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Destinazioni d'uso ammesse:**Destinazione principale**

Residenza sub A)

Destinazioni compatibili

Attrezzature ricettive sub A), B)

Attrezzature terziarie e di servizio sub A)

Attrezzature di interesse collettivo

Attrezzature produttive sub A) e sub B), solo se preesistenti

Nelle nuove costruzioni le attrezzature terziarie e di servizio compatibili sono consentite esclusivamente al piano terra o rialzato.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia possono essere mantenute le quantità esistenti di attrezzature terziarie e di servizio, anche se superiori ai limiti ammessi:

Attrezzature ricettive e di interesse collettivo, sono consentite nell'intero edificio.

Indici e parametri urbanistici:

If = 1,3 mc/mq

Rc = 35%

H = mt 6,80 fino al massimo di 2 piani utili oltre l'eventuale sottotetto; nella zone dove gli edifici all'intorno abbiano un numero di piani superiore, l'altezza massima H è m.9,80 fino al massimo di 3 piani utili oltre l'eventuale sottotetto e comunque nel rispetto dei disposti dell'art.8 del D.M. 1444/68.

Distanze:

per interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione:

dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m. 5.00

dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m. 10.00

per ampliamenti:

Nel solo caso di sopraelevazione l'ampliamento potrà non rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati sopra riportate, nel qual caso dovrà essere fornito consenso del confinante, mediante atto trascritto e registrato. L'ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza di m. 10.00 tra pareti finestrate fronteggianti.

Altre prescrizioni:

Nella ristrutturazione di interi edifici e nelle nuove costruzioni le autorimesse devono essere realizzate incorporate nella costruzione principale, oppure interrato, in conformità alle prescrizioni dell'art.7 delle presenti norme.

ART. 26 - Zona B3, residenziale con verde privato.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione.

Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia.

Destinazione d'uso ammesse:

Destinazione principale

Residenza sub A)

Destinazioni compatibili, se preesistenti

Attrezzature ricettive

Attrezzature terziarie e di servizio sub a), C)

Attrezzature di interesse collettivo sub A), B)

Nel caso di demolizione e ricostruzione è ammessa solo la destinazione residenziale.

Indici e parametri urbanistici:

V = quello esistente

SC = quella esistente

H = quella esistente

Ro = max 40%

Distanze:

dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m. 5,00

dai fabbricati in aderenza, uguale o superiore a m. 10,00

La realizzazione di autorimesse private, nella misura prescritta dalle presenti norme, esterne agli edifici o in sottosuolo, e di attrezzature sportive ad esclusivo uso della residenza, in misura non superiore al 5% della superficie non occupata, è subordinata all'approvazione di un progetto unitario riguardante l'intera e definitiva sistemazione dell'area.

ART. 27 - Zona B4, per insediamenti ricettivi alberghieri.

Modalità d'attuazione:

Sugli edifici e complessi esistenti sono ammessi gli interventi di ristrutturazione e risanamento, ampliamento, demolizione e ricostruzione.

E' obbligatorio il Piano Attuativo con valenza ambientale, ai sensi dell'art.19 delle presenti norme.

Norma transitoria:

1 - Al fine di migliorare e potenziare il patrimonio alberghiero esistente nell'ambito comunale alla data di adozione delle presenti norme, l'Amministrazione Comunale, prescindendo sia dalla destinazione d'uso che dall'altezza massima fuori terra raggiungibile dagli edifici nella zona in cui l'esercizio ricade, può concedere UNA TANTUM e per atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere un extravolume non superiore al 10% (dieci per cento) del volume esistente, rilevato a cure e spese del proprietario e certificato dell'ufficio tecnico-urbanistica del Comune. Sono fatti salvi i diritti di terzi .

2 -L'extra volume può essere concesso esclusivamente ad edifici e complessi esistenti che non abbiano già usufruito – per lo stato di saturazione dei rispettivi lotti – della possibilità di incremento volumetrico introdotta con variante ex art. 2 L.R. 23/97 approvata con deliberazione consiliare n. 24 del 21.05.1998, e deve essere utilizzato secondo le priorità di seguito elencate:

- **adeguamento igienico: più camere dotate di locale-bagno completo;**
- **adeguamento tecnologico : installazioni di ascensori, montacarichi, montavivande, montamacchine e creazione dei locali per i relativi macchinari, installazione di impianti di riscaldamento e di condizionamento con relativi locali-caldaia; centraline ecc.;**
- **adeguamento funzionale: ampliamento della zona giorno e notte e la creazione o ampliamento della "zona servizi" di cui al successivo punto 4). Contestualmente alle opere di adeguamento, il beneficiario dell'extravolume deve impegnarsi, formulando specifiche proposte, a:**
- **promuovere il miglioramento estetico degli edifici e la sistemazione ambientale degli spazi ineditati;**
- **rimuovere, nei limiti del possibile, le barriere architettoniche al fine di adeguarsi alla normativa vigente in materia per accesso ed utilizzo dell'esercizio alberghiero ai portatori di handicap;**
- **verificare ed adeguare le dimensioni delle camere e dei locali comuni di uso pubblico alla normativa vigente;**
- **rispettare i criteri di proporzionamento di cui al successivo punto 4).**

3 - Rispettati i criteri di proporzionamento, di cui al successivo punto 4), il volume eventualmente eccedente potrà essere utilizzato per ampliare la zona notte, cioè per aumentare la capacità ricettiva dell'esercizio.

4 - Sono fissati - per gli esercizi esistenti - i criteri di proporzionamento che seguono:

- a) - **Zona notte: max 65% della Superficie Lorda di Pavimento (Slp);**
- b) - **Zona giorno: min. 15% della Superficie Lorda di Pavimento (Slp);**
- c) - **Servizi igienici: locale-bagno completo in tutte le camere.**

Per locale-bagno completo si intende un locale dotato di lavabo, vaso all'inglese, vasca da bagno o doccia, bidet.

d - Parcheggio: un posto auto ogni due camere. I parcheggi debbono avere dimensioni normalizzata di mt. 5 x 2,20; inoltre la congruità dello spazio di disimpegno e di manovra deve essere dimostrata graficamente.

Ai fini predetti:

- a) - la zona notte comprende: le camere con i relativi servizi privati; i servizi igienici comuni al piano;**
- b) - la zona giorno comprende : la hall, l'amministrazione (reception, cassa , ecc.), le sale comuni (di attesa, di conversazione, di lettura, di gioco, da ballo, di audiovisione, le sale e le aule per convegni, i locali per esposizioni e manifestazioni), il bar, il ristorante, la sala delle colazioni, i "negozi interni" ed i locali interni per la cura della persona (parrucchiere, estetista, massaggi ecc.), nonché servizi igienici connessi a tutti i precedenti locali menzionati e le cabine telefoniche;**
- c) - la zona servizi comprende: la cucina con gli annessi (cantine, depositi dispense, celle frigorifere ecc.), il guardaroba con gli annessi (lavanderia, stireria , stenditoio ecc.); i magazzini, l'abitazione del gestore e le camere per il personale; i locali di servizio ai piani (guardaroba, scaldavivande, montavivande, locale per l'assistenza ai piani ecc.), le autorimesse; gli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, cabina ENEL ecc.) gli atri, i corridoi, le scale e gli ascensori.**

Tuttavia l'Amministrazione Comunale - sentita la Commissione Edilizia - può concedere ugualmente l'extravolume quando il richiedente dimostri l'impossibilità tecnica di soddisfare in toto i criteri di proporzionamento elencati alla lettere a - b - c ; in tal caso, però, l'extravolume non potrà essere utilizzato per aumentare il numero complessivo dei posti letto risultanti dalla licenza di esercizio.

5 - L'atto unilaterale d'obbligo di cui al punto 1 deve sancire l'assunzione dei seguenti impegni da parte del richiedente:

- il vincolo ventennale di destinazione alberghiera dell'immobile che beneficia dell'extravolume;**
- l'impegno a realizzare la dotazione minima di parcheggi fissata al precedente punto 4/d, sia sul sedime di proprietà che su altro sedime "vicino" (distanza max. Mt.150 dall'ingresso dell'esercizio) anche di proprietà altrui, asservito a tale uso e per almeno venti anni (mediante convenzione registrata e trascritta) al sedime alberghiero; in alternativa l'impegno a versare all'Amministrazione Comunale il controvalore dei posteggi non realizzabili (determinato dall'Ufficio Tecnico-urbanistica e deliberato dal Consiglio Comunale), che verrà speso per aumentare nella zona la dotazione di parcheggio pubblico;**
- congrue garanzie finanziarie per adempimento degli obblighi derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo:**

6 - Le facilitazioni di cui al presente articolo hanno carattere temporaneo e la domanda di concessione dell'extravolume deve essere presentata entro cinque anni dalla data della definitiva approvazione della presente norma integrativa.

La domanda deve essere correlata:

- dalla bozza di atto unilaterale d'obbligo;**
- dalla certificazione del volume esistente rilasciata dall'ufficio Tecnico-urbanistica;**
- dal nulla-osta del Comando dei Vigili del Fuoco per tutto l'intero esercizio alberghiero;**
- dalla polizza fideiussoria o altra garanzia finanziaria per un'importo pari al 20% delle opere del preventivo di spesa delle opere da eseguire, accertato dall'A.C.**

per la determinazione degli eventuali contributi di concessione, da svincolarsi al rilascio del certificato di agibilità.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione principale

Attrezzature ricettive sub A)

Destinazioni compatibili

Residenza sub C), D)

Attrezzature terziarie e di servizio sub A), sale per congressi ed attrezzature sportive all'aperto e al coperto, tutte in quanto connesse con l'attività alberghiera.

Le destinazioni compatibili sono ammesse per una quota di volume non superiore al 25% del volume totale nei Piani Attuativi concernenti interventi di nuova costruzione e *strutture esistenti con volumetria di almeno 7.000 mc*; la relativa convenzione dovrà garantire, anche attraverso congrue garanzie finanziarie, che la realizzazione delle destinazioni compatibili avvenga contemporaneamente a quella della destinazione principale.

Indici e parametri urbanistici:

Per le sottoelencate zone B4 soggette a Piano Attuativo con valenza ambientale ai sensi dell'art.19 delle presenti norme, il volume edificato è stabilito in valore assoluto come risulta dalla tabella che segue:

B4/5	Sassabaneke	mc. 15.000
B4/7	Quai	mc. 10.000

Piano attuativo B4/4 Supersolaio:

Il piano è quello evidenziato nella cartografia di zonizzazione.

L'azonamento individuato graficamente è vincolante e non può essere modificato come previsto dall'art. 18 delle presenti norme.

Il piano è dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 comma 2 lett. b) della L.R. 23.06.1997, n. 23.

Il piano attuativo costituisce Unità Ambientale ai sensi dell'art. 19 delle presenti norme.

Dovrà essere eliminata l'attività industriale in atto.

Il volume assegnato è stabilito in valore assoluto in mc. 10.000 da identificare sull'area edificabile, in adiacenza alla zona Sassabaneke.

La zona destinata ad area di pertinenza per attrezzature sportive dovrà essere di mq.3.000.

La fascia in adiacenza alla Riserva Naturale delle Torbiere dovrà essere mantenuta a verde privato di pertinenza.

La presente norma relativa al piano attuativo B4/4, di carattere transitorio, decade automaticamente qualora entro 4 anni dall'approvazione definitiva della presente norma in variante, non venga dato inizio ai lavori.

In questo caso l'area rimarrà zonizzata come prima dell'adozione della presente norma.

Viene inoltre prescritta l'obbligatoria realizzazione degli standard contemplati nel disegno di variante, escludendo ogni forma di monetizzazione e privilegiando la sistemazione a verde delle aree limitrofe alla Riserva Naturale delle Torbiere, dimostrando il recupero e la riqualificazione funzionale dell'area.

Piano attuativo B4/6 via per Rovato:

Il piano è quello evidenziato nella cartografia di zonizzazione.

Il piano è dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 comma 2 lett. b) della L.R. 23.06.1997, n. 23.

Il piano attuativo costituisce Unità Ambientale ai sensi dell'art. 19 delle presenti norme.

Il volume assegnato è stabilito in valore assoluto in mc. 4.000.

Non potrà essere prevista la destinazione compatibile Residenza sub c), come previsto dalla norma generale.

La fascia in adiacenza alla Riserva Naturale delle torbiere dovrà essere mantenuta a verde privato di pertinenza.

L'edificazione, all'interno del Piano Attuativo, dovrà essere progettata secondo i caratteri costruttivi locali e con particolare attenzione rivolta alla sistemazione a verde delle aree non edificate.

Nelle altre zone B4 si applica il seguente indice:

If = 2,2 mc/mq

In tutte le zone sono comunque da applicare i parametri seguenti:

Rc = 35%

H = **9,8 m**

Ro = 60%

Distanze:

per interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione:

dai confini : **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m. 5.00

dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m. 10.00

per ampliamenti:

Nel solo caso di sopraelevazione l'ampliamento potrà non rispettare la distanza dai confini e dai fabbricati sopra riportate , nel caso dovrà essere fornito consenso del confinante, mediante atto trascritto e registrato. L'ampliamento dovrà in ogni caso rispettare la distanza di m. 10.00 tra pareti finestrate.

Altre prescrizioni:

Nei nuovi interventi le autorimesse private (PP) e le costruzioni di servizio e accessorie devono essere realizzate incorporate negli edifici principali, oppure anche esternamente al perimetro principale se interrato, in conformità alle prescrizioni dell'Art.7 delle presenti norme.

Le aree da mantenere a verde privato (art. 8) all'interno dei lotti devono essere piantumate con densità di almeno 1 albero ogni 40 mq di superficie destinata al verde stesso.

Dovranno inoltre essere recuperate all' interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa le aree per standard urbanistici afferenti le diverse funzioni insediabili.

Art. 28 - Zona C1, residenziale di espansione.

Interventi ammessi e loro modalità di attuazione:

Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante Piano Attuativo, e mediante Piano per l'Edilizia Economico e Popolare ex lege 167/1962 (PEEP).

Destinazione d'uso ammesse:

Destinazione principale:

Residenza sub A)

Destinazioni compatibili:

Attrezzature terziarie sub A), solo al primo piano fuori terra

Attrezzature di interesse collettivo sub A) e C)

Le destinazioni compatibili non devono globalmente superare il 20% del volume totale previsto dal Piano Attuativo e devono essere disposte all'interno della zona in modo raggruppato e organizzato.

Indici e parametri urbanistici:

Il volume edificabile è stabilito in valore assoluto, come risulta dall'elenco che segue:

C1/1	Valgiane	10.000 mc
C1/4	Caterina	5.700 mc
C1/6	Via Roma tr.VIII	7.000 mc
C1/7	Via Roma tr.VI	20.000 mc
C1/9	Via Giovanni XXIII	12.500 mc
C1/10	Via Giovanni XXIII	5.000 mc
C1/13	Dosso	7.000 mc (obbligo di U.A.)
C1/14	Via Roma	13.000 mc (obbligo di U.A.)

Il 40% delle volumetrie edificabili in ciascuna zona C1 è riservato all'edilizia economica popolare. Fin tanto che non viene adottato il Piano di Zona ex lege 167/1962, il Piano Attuativo dovrà prevedere interventi integrati di edilizia residenziale privata e di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art.2 della legge 10/1977.

In tutte le zone sono comunque da rispettare gli indici (con riferimento alla Sfa edificabile che risulta dal Piano Attuativo) e i parametri seguenti:

Rc = 35%

Ro = 60%

H = m.9,80 fino al massimo di 3 piani fuori terra

Distanze:

dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m.5,00;

dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m.10,00;

La volumetria realizzata dovrà essere pari almeno al 90% della quantità massima ammessa.

Altre prescrizioni:

Le autorimesse private (PP) e le altre costruzioni accessorie devono essere realizzate incorporate negli edifici principali, oppure interrato.

Le aree da mantenere a verde privato (art.8) all'interno dei lotti devono essere piantumate con una densità di almeno un albero ogni 30 mq di superficie destinata al verde stesso.

Art. 29 - (cancellato)

Art. 30 - Zona C3, per insediamenti residenziali turistici

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

Gli interventi di nuova edificazione si attuano mediante Piano Attuativo che preveda una elevata dotazione di verde e un inserimento delle attrezzature e delle opere di urbanizzazione nel rispetto dei valori ambientali preesistenti.

L'ambito del Piano Attuativo corrisponde al perimetro dell'intera zona.

Destinazione d'uso ammesse:

Destinazione principale:

Residenza sub C)

Destinazioni compatibili:

Attrezzature ricettive sub A)

Attrezzature terziarie e di servizio sub A)

Attrezzature sportive private all'aperto a diretto servizio dell'insediamento

Residenza sub D)

Gli spazi a verde e sport, su terreno libero e riconducibili a un sistema continuo, escluse quindi porzioni isolate e marginali, devono essere occupate non meno del 20% dell'area fondiaria.

Le attrezzature terziarie e di servizio compatibili sono ammesse per una quota di volume non superiore al 10% del volume totale previsto dal Piano Attuativo.

Indici e parametri urbanistici:

Il volume edificabile è stabilito in valore assoluto, come risulta dall'elenco che segue.
In tutte le zone debbono comunque essere rispettati gli indici (con riferimento alla Sf edificabile) e i parametri seguenti:

Rc = 30%

Ro = 40%

H = m. 6,80, fino al massimo di 2 piani fuori terra

Distanze:

- dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m. 5,00

- dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m. 10,00

La volumetria realizzata dovrà essere pari almeno al 90% di quanto consentito.

Prescrizioni relative alle singole zone C3:

Zona C3/1 (Dossello):

V = mc 3000

Standard da monetizzare.

Intervento condizionato al recupero delle carenze urbanistiche pregresse nell'intera area compresa nell'Unità Ambientale.

Zona C3/2 (Mirabella):

V = mc 3000, di cui 1000 ad ampliamento di edifici esistenti

Standard da monetizzare.

Intervento condizionato a contemporanei interventi coordinati di nuova edificazione e recupero del patrimonio agricolo esistente a scopo turistico in località Mirabella e Catilina.

Costituisce Unità Ambientale ai sensi dell'art. 19.

La convenzione dovrà prevedere l'obbligo di manutenzione e qualificazione delle aree boschive e agricole circostanti.

Zona C3/4 (Via Fenice):

V = mc 3000

Standard da monetizzare.

Costituisce Unità Ambientale ai sensi dell'art. 19.

Altre prescrizioni:

Le autorimesse non possono essere realizzate staccate dagli edifici principali, salvo che siano interrate e coperte da colture erbacee.

Le aree da mantenere a verde privato (art. 8) all'interno dei lotti devono essere piantumate con una densità di almeno 1 albero ogni 30 mq di superficie destinata al verde stesso.

Art. 31 – Campeggi.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

Per i nuovi impianti si applicano, in aggiunta alle presenti disposizioni, od in quanto più restrittive, le disposizioni della legge regionale 10.12.1981, n° 71, con relativo regolamento.

I nuovi insediamenti, sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato.

Il Piano di lottizzazione deve definire posizione e dimensionamento degli spazi destinati al campeggio, al verde, ai servizi e alle attrezzature comuni, alle strade, ai parcheggi privati e pubblici, e deve prescrivere il limite di ricettività sulla base delle caratteristiche localizzative e ambientali e della legislazione vigente in materia.

Negli impianti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e, a semplice concessione, interventi di ristrutturazione se giustificati dal miglioramento dei servizi offerti agli utenti; sono ammessi anche nuovi interventi edilizi, compreso l'utilizzo del 25% delle superfici destinate alle piazzole per la realizzazione di bungalow, a condizione che sia

verificata, per l'impianto interessato, la conformità complessiva e delle singole attrezzature alle disposizioni stabilite dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Per le aree prospicienti il lago, le eventuali nuove edificazioni dovranno essere concentrate nella parte a monte dei lotti.

Destinazioni principali:

- Attrezzature turistiche sub B), come definite all'art. 3 della L.R. 10.12.1981, n° 71 e relativi servizi;
- Attrezzature per attività sportive all'aperto;

Destinazioni compatibili:

- Attrezzature per la ristorazione e lo spaccio di generi alimentari e altri servizi accessori, attinenti al noleggio di articoli sportivi, piccoli pontili per i natanti ad uso singolo o collettivo, costruzioni destinate al rimessaggio dei natanti destinati all'uso collettivo;
- Residenza sub D).

Indici e parametri urbanistici:

- Superficie destinate alle piazzole per tende, roulotte, camper, ecc., esclusi gli spazi di sosta per gli altri autoveicoli: massimo 50% della superficie territoriale, di cui non più del 25% può essere utilizzata per la realizzazione di bungalow.
- Superficie destinata all'attività sportiva e ricreativa all'aperto: non meno del 30% della superficie territoriale, di cui almeno il 30% costituita da verde in forma aggregata.
- Superficie coperta dalle attrezzature di ricevimento, alloggio custode, servizi igienici, pronto soccorso, telefoni, deposito dei materiali d'uso:
Rc = massimo 10% della superficie territoriale, e comunque in proporzione sufficiente a rispettare le norme funzionali ed igieniche previste dalle leggi regionali o dell'USSL locale.

L'alloggio non può avere una superficie lorda di pavimento superiore a 100 mq.

- Superficie coperta dalle attrezzature accessorie, diverse da quelle del punto precedente:
Rc = 8% della superficie territoriale.
Altezza massima delle costruzioni, di qualsiasi tipo e destinazione:
H = m 4,50 e comunque non più di un piano fuori terra; fatta salva la maggiore altezza degli edifici esistenti all'interno dei complessi.

Distanze:

- dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m. 5,00
- dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m. 10,00

Parcheggi:

PP = 1,3 posto auto per ogni piazzola o bungalow;

P1 + P2 = 1 posto auto ogni 50 mq destinati alle funzioni di ristorante, spaccio, o altra destinazione compatibile.

Standard di urbanizzazione secondaria, comprensivo di P1 e P2 di cui sopra = 7,5 mq per utente insediabile, in base alla capacità massima delle attrezzature esistenti o previste.

Altre prescrizioni:

Nella realizzazione dei nuovi impianti e nella ristrutturazione di quelli esistenti deve essere garantita la conservazione del verde esistente e comunque il rispetto dell'art. 11 delle presenti norme.

In particolare, per quanto riguarda le costruzioni accessorie e di servizio, a carattere stabile, il progetto deve garantire, nella collocazione dei manufatti, nel loro dimensionamento e nella scelta dei materiali, un corretto inserimento ambientale.

Le strade interne di distribuzione dovranno essere realizzate in materiali che garantiscono la massima permeabilità del terreno.

Attorno e in adiacenza agli edifici potranno esserci spazi pavimentati non permeabili purché di superficie inferiore al 50% della loro superficie coperta.

Art. 32 – Villaggi turistici.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

I nuovi insediamenti sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato.

Per le aree prospicienti il lago, le eventuali nuove edificazioni dovranno essere concentrate nella parte a monte dei lotti.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni principali:

- Attrezzature turistiche sub A), come definite all'art. 2 della legge regionale 10.12.1981, n° 71;

- Attrezzature sportive all'aperto, con i relativi servizi.

Destinazioni compatibili:

a) Attrezzature igieniche, sanitarie, tecnologiche strettamente pertinenti al villaggio come: docce, spogliatoi, W.C., lavanderia, infermeria, deposito di materiali, impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, ecc.;

b) Bar, ristorante, ecc.;

c) Residenza sub D);

d) Attrezzature sportive all'aperto, con i relativi servizi;

e) Piccoli pontili per i natanti ad uso singolo o collettivo, costruzioni destinate al rimessaggio dei natanti destinate all'uso collettivo.

Indici e parametri urbanistici:

$I_t = 0,6 \text{ mc/mq}$

Superficie destinata alle costruzioni ricettive/residenziali, ai parcheggi privati di pertinenza ed ai servizi comuni strettamente attinenti alla funzione specifica, non più del 50% della superficie territoriale:

$R_c = 30\%$ della superficie di cui sopra

Superficie coperta dalle destinazioni compatibili, escluse le attrezzature sportive:

$R_c = 5\%$ della superficie territoriale

Superficie da destinare a verde in forma aggregata:

- almeno il 25% della superficie territoriale

Superficie coperta da attrezzature sportive/ricreative nel verde:

$R_c = 5\%$ della superficie territoriale

Altezza massima delle costruzioni, qualsiasi tipo e destinazione:

$H = m. 3,50$ e comunque non più di un piano fuori terra.

Distanze:

- dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m. 5,00

- dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m. 10,00

Posti auto:

PP = 1,3 posti auto ogni unità immobiliare ricettiva/residenziale turistica; possono essere realizzati interrati od incorporati.

P1 + P2 = 1 posto auto ogni 30 mq destinati alle funzioni di ristorante, spaccio, ecc..

Standard di urbanizzazione secondaria, comprensivo di P1 e P2 di cui sopra = mq 23 ogni 100 mc destinati alla funzione ricettiva/residenziale turistica.

Le sottoelencate zone soggette a Piano Attuativo con volume edificabile stabilito in valore assoluto:

Piano di lottizzazione VT/1:

Il piano è quello evidenziato nella cartografia di zonizzazione.

L'azzonamento individuato graficamente è vincolante e non può essere modificato come previsto dall'art. 18 delle presenti norme.

Il piano è dichiarato di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 comma 2 lett. b) della L.R. 23.06.1997, n. 23.

Il piano attuativo costituisce Unità Ambientale ai sensi dell'art. 19 delle presenti norme.

Il volume assegnato è stabilito in valore assoluto in mc. 6.000 da identificare sull'area edificabile.

La zona destinata ad area di pertinenza per attrezzature sportive dovrà essere aperta all'uso pubblico regolato da convenzione da stipularsi contemporaneamente alla convenzione urbanistica.

La bozza di detta convenzione dovrà essere allegata agli elaborati per l'approvazione del piano di lottizzazione.

Altre prescrizioni:

Prima dell'approvazione del Piano di lottizzazione per la realizzazione del villaggio turistico l'eventuale attività di campeggio in atto può proseguire e può essere adeguata alle norme di legge che la regolamentano, nel rispetto degli indici e dei parametri di cui all'art. 31 delle presenti norme; tale attività potrà estinguersi gradualmente anche dopo l'approvazione del P.L., secondo modalità e tempi fissati dalla relativa convenzione.

Nella realizzazione dei nuovi impianti e nella ristrutturazione di quelli esistenti deve essere garantita la conservazione del verde esistente e comunque il rispetto delle "Norme di tutela ambientale" di cui all'art. 11 delle presenti norme.

In particolare, per quanto riguarda le costruzioni accessorie e di servizio, a carattere stabile, il progetto deve garantire, nella collocazione dei manufatti, nel loro dimensionamento e nella scelta dei materiali, un corretto inserimento ambientale.

Le strade interne di distribuzione dovranno essere realizzate in materiali che garantiscono la massima permeabilità possibile del terreno.

Art. 33 – Zona R, di riqualificazione urbanistica.

Gli interventi sono soggetti alla speciale disciplina disposta dal presente articolo, differenziata per ciascuna zona contrassegnata dalla lettera R e da un numero progressivo.

ZONA R1 – Le Polle.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

La zona ha caratteristiche ambientali di notevole importanza sotto il profilo naturale, paesistico ed idrogeologico e richiede un intervento di riqualificazione unitario anche al fine di consentire un uso del territorio e degli specchi d'acqua compatibile e coerente con i tipici caratteri del luogo e della attività agricola.

Gli interventi necessari a conseguire i sopraindicati obiettivi sono subordinati all'approvazione di un preventivo Piano Attuativo che definirà gli indirizzi di tutela e di valorizzazione dell'intera area, la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo, dei percorsi per la fruizione e degli accessi.

Il Piano Attuativo, che ha valenza ambientale ex art. 19 delle presenti norme, dovrà prevedere una o più convenzioni che disciplinano l'uso delle attrezzature e degli spazi in genere e la cui stipula è presupposto per il rilascio delle concessioni edilizie.

Esso dovrà altresì contenere una perizia geognostica e idrogeologica di dettaglio, basata su un rilievo topografico dell'area, e un apposito studio vegetazionale e faunistico.

Particolare attenzione dovrà essere posta nel recupero delle aree attualmente degradate soprattutto in vista di una loro riutilizzazione di tipo agricolo, con interventi di bonifica e livellamento, tesi soprattutto a impedire il ristagno delle acque meteoriche ed a ripristinare un reticolo idrografico tale da rendere fruibile la maggior parte delle aree attualmente meno depresse e che non sono sede di specchi d'acqua perenni.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, ristrutturazione e di manutenzione, ripristino e potenziamento dell'impianto arboreo, nel rispetto dei suoi caratteri tipici.

E' comunque ammessa l'attività agricola fino all'approvazione del piano attuativo e anche in seguito nelle aree non interessate dalle attività di cui alla destinazione principale.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione principale

- Attrezzature sportive e ricreative all'aperto

Destinazioni compatibili

- a) Esercizi pubblici ed attrezzature commerciali al dettaglio di piccola superficie, limitatamente alle aree indicate nelle tavole di azzonamento, con spazi non retinati;
- b) Attrezzature di supporto alle attività sportive e ricreative all'aperto (attrezzature all'aperto per l'attracco e il deposito di natanti e per il servizio delle attività ricreative; attrezzature minime per la sosta e il ristoro lungo i percorsi naturali; attrezzature per la pesca sportiva e l'itticoltura, e simili).

Indici e parametri urbanistici:

It = 3.000 mc, per le attrezzature sub a) e b).

H = m 4,5.

ZONA R2 – Area di interscambio SNFT.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

E' prescritto un Piano Attuativo di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica esteso all'intera area, che riduca la separazione operata dalla linea ferroviaria fra il centro storico e la zona al di là della Via Roma, anche con l'inserimento di nuove funzioni.

Sono prescritti:

interventi di riassetto della viabilità, di riorganizzazione e integrazione delle funzioni di interscambio e parcheggio, di realizzazione di percorsi pedonali tra stazione e lago e di superamento della barriera ferroviaria, di formazione di un sistema di aree a verde connesso con i percorsi pedonali.

Sono ammessi gli interventi, integrati fra loro, di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con l'esclusione di quelli indicati come "storico monumentali".

Destinazioni d'uso e indici e parametri urbanistici:

Sono ammesse:

le attività e le attrezzature di trasporto pubblico ferroviario e automobilistico (compresi i relativi uffici amministrativi), residenza sub A) nonché attrezzature terziarie e di servizio sub A).

V = 15000 mc, di cui 10000 mc di residenza sub A)

H = non più di 4 piani fuori terra

E' prescritta la cessione di almeno 6000 mq con destinazione verde pubblico e dell'edificio ex Cral con destinazione servizi pubblici.

Lo standard per i parcheggi di urbanizzazione secondaria può essere reperito in parte all'interno del parcheggio multipiano previsto nella zona R3.

ZONA R3 – Parcheggio multipiano e funzioni integrate.

Interventi ammessi e modalità d'attuazione, indici e parametri urbanistici:

E' prescritto un Piano Attuativo di iniziativa pubblica per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione destinato alla realizzazione di un parcheggio pubblico e privato integrato da attrezzature terziarie e di servizio sub A), con le seguenti qualità:

parcheggio multipiano, prevalentemente destinato a uso pubblico a rotazione = almeno 350 posti auto;

per funzioni integrate = in totale mc. 6000, di cui non oltre 2000 mc per funzioni commerciali

Rc, per funzioni integrate = 30%

H = non più di 2 piani fuori terra.

ZONA R4 – Motecolino.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

E' prescritto un Piano Attuativo a valenza ambientale, ex art. 19 delle presenti norme, che preveda un intervento integrato di riuso e riqualificazione dell'area, nel rispetto della elevata qualità paesaggistica, e delle costruzioni esistenti.

Per la zona a verde privato il Piano Attuativo deve consentire esclusivamente interventi di conservazione, miglioramento e potenziamento del verde e garantire, ove l'area non sia acquisita dal Comune come standard, la fruizione pubblica, in forma regolamentata.

Sono ammessi, subordinatamente a Piano Attuativo e al di fuori della zona a verde privato, interventi di restauro, ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, nel rispetto degli edifici "storico monumentali" individuati sulle tavole del PRG.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono ammessi soltanto interventi di manutenzione degli edifici e di manutenzione, ripristino e potenziamento dell'impianto arboreo esistente, nel rispetto dei suoi caratteri tipici.

Destinazioni d'uso ammesse:

- a) residenze protette, costituite da unità alloggio fra loro aggregate in modo da costituire un complesso integrato di unità ambientale, ciascuna fruibile da eventuali portatori di handicap, ma dotato di servizi comuni come: cucina, lavanderia e stenditoio, soggiorno-pranzo, lettura e TV, attività culturali, piccola palestra, ecc.; residenza del personale di custodia e di servizio.
- b) Attività culturali, ricreative, sportive, convegnistiche, attività commerciali al dettaglio di piccola dimensione, attività espositive e commerciali connesse con il turismo lacuale, con i necessari uffici per la gestione ed i servizi di ristorazione; tali destinazioni d'uso dovranno essere opportunamente dimensionate e coordinate al fine di costituire un centro polifunzionale e di evitare una attrazione di pubblico concentrata e di massa;
- c) Uffici e servizi connessi con le destinazioni di cui ai punti a), b).

Indici e parametri urbanistici:

V = uguale o inferiore al volume reale esistente alla data di adozione della presente Variante di P.R.G., di cui, per le destinazioni d'uso di cui al punto b) del precedente paragrafo, non più del 50% e non meno del 20%

H = per le nuove costruzioni, non superiore, in ogni caso, a due piani fuori terra.

Nessun aumento d'altezza è ammesso per gli edifici esistenti soggetti a restauro e/o ristrutturazione.

Altre prescrizioni:

Il Piano Attuativo può prevedere la ricomposizione dei volumi nell'area, utilizzando le zone piane, esclusa la fascia costiera.

Il Piano Attuativo deve disciplinare l'accessibilità dell'area e la sosta degli autoveicoli, in particolare quelli dei visitatori.

La sosta e il ricovero degli autoveicoli all'interno dell'area recintata deve essere organizzata in spazi debitamente occultati alla vista e per quanto possibile interrati o incorporati negli edifici.

Il Piano Attuativo individuerà le aree per standard funzionali ai nuovi insediamenti di cui alle lettere b) e c).

ZONA R5 – Piane di San Martino.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

E' prescritto un Piano Attutivo con valenza ambientale ex art. 19, volto a tutelare e riqualificare i rilevati caratteri naturalistici e geomorfologici dell'area, anche mediante l'eliminazione degli edifici destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, la bonifica delle relative aree di pertinenza e adiacenti, la realizzazione di attrezzature per attività sportive, ricreative e socio-culturali, compatibili con l'ambiente.

Gli interventi ammessi tramite il Piano Attuativo sono quelli di demolizione, ristrutturazione, nuova edificazione e quelli di modificazione dell'assetto del suolo, strettamente necessari per perseguire gli obiettivi di recupero ambientale.

Nelle aree private a verde e attrezzature sportive (art. 39, sub A e C) sono ammesse solo attrezzature sportive e ricreative all'aperto, compatibili con l'ambiente; la relativa edificazione di servizio deve essere localizzata dal piano attuativo entro le aree edificabili, indicate nelle tavole di azionamento con spazi non retinati.

Possono essere ivi localizzati parcheggi, purchè progettati con materiali che assicurino la parziale permeabilità, come più avanti prescritto, e con congruo arredo a verde.

Le zone boscate devono essere salvaguardate.

Il Piano Attuativo garantisce, attraverso la convenzione, la conservazione e il potenziamento dell'ambiente naturale, nonché il recupero naturalistico delle aree occupate dagli edifici da demolire.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria degli edifici esistenti a carattere residenziale e dei rustici destinati all'attività agricola, nonché di manutenzione, ripristino e potenziamento dei complessi vegetazionali esistenti, senza mutamento dei caratteri geo-morfologici e naturalistici tipici.

Destinazioni d'uso ammesse:

La zona è destinata allo svolgimento di attività compatibili e utili per la riqualificazione e valorizzazione dei luoghi, entro i limiti di accettabilità che l'ambiente consente.

In particolare sono ammesse le destinazioni d'uso seguenti:

- a) attività sportive e ricreative da esercitare prevalentemente all'aperto, attività socio culturali, con le attrezzature accessorie necessarie;
- b) attrezzature per la ristorazione;
- c) albergo-foresteria, da intendersi come funzione accessoria al precedente punto a);
- d) residenza sub C e sub D;
- e) attività agricola.

Fino all'approvazione del piano Attuativo è consentito l'esercizio dell'agricoltura e della silvicoltura, nel rispetto delle zone boscate; non è ammesso l'impianto di nuove attività zootecniche né l'ampliamento di quelle esistenti, né l'impianto di serre o nuove costruzioni o recinzioni.

Le aree che il Piano Attuativo non destini eventualmente ad attività sportive, ricreative o di uso pubblico, possono essere destinate all'agricoltura e sono computabili per l'edificazione nelle zone agricole, al di fuori del perimetro del Piano Attuativo, con l'applicazione degli indici della zona in cui si edifica.

Indici e parametri urbanistici:

$V_{max} = mc \ 17.000$ (compreso l'esistente) + 4.000 mc in caso di realizzazione di albergo-foresteria

$H = 7,50$

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in prossimità del nucleo di San Martino, non in aderenza agli edifici preesistenti, negli ambiti concentrati che lo studio dell'Unità Ambientale indicherà come i più idonei dal punto di vista dell'inserimento nel passaggio, della salvaguardia delle preesistenze edilizie e vegetazionali, della funzionalità dei servizi, e comunque entro l'area indicata nelle tavole di azionamento con spazi non retinati.

Altre prescrizioni:

L'attuazione delle previsioni di zona comporta il recupero e la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti adibiti ad uso residenziale e dei rustici agricoli connessi, anche con modalità della loro destinazione ed è subordinata alla demolizione di tutti i capannoni esistenti e alla eliminazione di tutti i residui di precedenti costruzioni.

Tali operazioni comportano obbligatoriamente la bonifica del terreno, cioè la rimozione dei manufatti anche in sottosuolo, delle sostanze inquinanti, dei detriti, e il loro allontanamento in luoghi idonei, e infine il ripristino di condizioni adeguate alla piantumazione e alla crescita di alberi d'alto e medio fusto, salvo un diverso uso stabilito dal Piano Attuativo.

L'intervento dovrà essere unitario per impostazione e per realizzazione.

Il versante sud est, sotto la Colma Bassa, dovrà essere vincolato all'uso pubblico, garantendo l'accessibilità alle località "Marus" e "Maffa".

Le aree riservate all'uso privato dovranno comunque essere ridotte alle sole dimensioni necessarie alla sicurezza e alla salvaguardia degli impianti, oltre alle pertinenze degli edifici complementari e di quelli destinati alla residenza.

Dovrà essere assicurata l'accessibilità pubblica alla chiesa di San Martino e prevista la cessione, in conto standard, dell'edificio fronteggiante la medesima.

Le strade interne alla zona dovranno essere in terra battuta e ghiaietto, ovvero dovranno avere una copertura di materiali che garantiscono una permeabilità pari ad almeno il 40% della superficie.

Lo stesso è prescritto per i piazzali di accesso agli edifici e di sosta dei veicoli; attorno e in collegamento con gli edifici potranno esservi spazi pavimentati non superiori al 50% della superficie coperta dagli edifici stessi.

La convenzione connessa al Piano Attuativo dovrà prevedere adeguate garanzie sia per quanto riguarda la esecuzione delle opere di urbanizzazione che per quanto riguarda:

le aree e gli edifici da cedere in conto standard;

- le parti di territorio, sotto gestione privata, da lasciare totalmente aperte all'uso pubblico, nonché gli spazi eventualmente da destinare ad attrezzature sportive disponibili per uso pubblico convenzionato.

Art. 34 – Zona D1, produttiva di completamento.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

Gli interventi si attuano mediante concessione edilizia. Alla richiesta di concessione deve essere allegato un progetto planivolumetrico con la previsione della totale saturazione dell'area.

Sono ammessi interventi di demolizione, nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione (edilizia e urbanistica).

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o ristrutturazione conseguente alla dismissione delle attività produttive, su lotti superiori a mq 5.000, è richiesto un preventivo Piano di Lottizzazione.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante in contrasto con la destinazione di zona e in quelli utilizzati per attività produttive inquinanti, moleste o che non corrispondono, in base ad accertamenti del Comune o dell' USSL locale, alle caratteristiche di basso impatto ambientale richieste nella zona, sono ammessi soltanto interventi manutentivi e l'adeguamento igienico dei locali di lavoro e delle attrezzature a servizio degli addetti.

Destinazioni d'uso ammesse:

a) Attrezzature produttive sub A, B, C.

b) Residenze sub D).

c) Uffici, servizi di mensa e di riunioni, di stretta pertinenza delle aziende della zona, anche raggruppate in strutture a servizio di più unità locali.

Indici e parametri urbanistici:

Uf = 0.8 mq/mq

Rc = 55%

H = m.8, per le costruzioni, oppure quella esistente se superiore ; (tale limitazione non si applica per le strutture tecnologiche come serbatoi, silos, condotte aeree, ecc. che sono escluse anche ai fini della verifica dell'If e della Sc).

Distanze:

dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m.5,00

dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a mt.10.00

La SIp residenziale di cui al punto b) non deve esser superiore a mq 150 per ogni unità produttiva e comunque non superiore al 30% della SIp dell'unità produttiva e relativi servizi, effettivamente realizzata.

La SIp per le destinazioni di cui al punto c) non deve essere superiore al 15% della SIp dell' unità produttiva ed ai relativi servizi, effettivamente realizzata.

Le unità residenziali consentite devono essere realizzate all'interno del lotto produttivo e ad esso connesse con vincolo di pertinenza.

I servizi di cui al punto c) precedente, se raggruppati, sono consentiti previo atto d'obbligo unilaterale di vincolo all'uso prescritto.

Art. 35 – Zona D2, produttiva di espansione.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione.

Sono ammessi, tramite concessione edilizia, interventi di demolizione, nuova costruzione, ampliamenti e ristrutturazione (edilizia e urbanistica).

E' prescritta l'approvazione preventiva di un Piano di Lottizzazione unitario negli ambiti individuati dalla Variante Generale.

Per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione di zona e per quelli utilizzati per attività produttive inquinanti, moleste o che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale o dell'USSL locale, non abbiano i requisiti di igienicità richiesti, sono ammessi soltanto interventi manutentivi e l'adeguamento igienico dei locali di lavoro e delle attrezzature a servizio degli addetti.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni principali

a) Attrezzature produttive

b) Residenza sub D)

c) Uffici, servizi di mensa e di riunione, di stretta pertinenza delle aziende della zona, anche raggruppati in strutture a servizio di più unità locali.

Destinazioni compatibili

d) Attrezzature di interesse collettivo sub C)

Indici e parametri urbanistici:

Ut = 0,4 mq/mq

Rc = 50%

H = m 8 per le costruzioni, oppure quella esistente se superiore; (tale limitazione non si applica per le strutture tecnologiche come serbatoi, silos, condotte aeree, ecc., che sono escluse anche ai fini della verifica dell'If e della Sc).

Distanze:

dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m 5,00

dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m 10.00

La SIp residenziale di cui al punto b) non deve essere superiore a mq 150 per ogni unità produttiva e comunque non superiore al 30% della SIp dell'unità produttiva e relativi servizi, effettivamente realizzata.

La SIp per le destinazioni di cui al punto c) non deve a essere superiore al 15% della SIp dell'unità produttiva ed ai relativi servizi, effettivamente realizzata.

Le unità residenziali consentite devono essere realizzate all'interno del lotto produttivo e ad esso connesse con vincoli di pertinenza.

I servizi di cui al punto c) precedente, se raggruppati, sono consentiti previo atto d'obbligo unilaterale di vincolo all'uso prescritto.

I Piani Attuativi dovranno prevedere le aree per standard urbanistici funzionali agli interventi programmati.

Piano di lottizzazione D2/1 Viale Europa:

Il piano è quello evidenziato nella cartografia di zonizzazione.

L'azzonamento individuato graficamente è vincolante e non può essere modificato come previsto dall'art. 18 delle presenti norme.

Valgono tutti gli indici e i parametri urbanistici sopra riportati.

Art. 36 – Zona D3, terziario – commerciale.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

Sono ammessi gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione, e si attuano di norma mediante concessione edilizia.

E' d'obbligo il Piano Attuativo negli ambiti appositamente individuati nelle tavole di azzonamento e negli interventi di totale ristrutturazione di edifici esistenti su lotti di superficie superiore a mq 2500.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione principale:

a) Attrezzature terziarie e di servizio

Destinazioni compatibili:

b) Residenza sub D)

c) Attrezzature di interesse collettivo sub C)

Indici e parametri urbanistici:

If = 2 mc/mq, oppure uguale all'esistente se superiore;

Rc = 40%, oppure uguale all'esistente se superiore;

H = non superiore a m 11,00 e a 3 piani fuori terra, oppure quella esistente se superiore.

Distanze:

dai confini: **0.00** in aderenza, uguale o superiore a m 5,00

dai fabbricati: in aderenza, uguale o superiore a m 10,00

I Piani Attuativi dovranno prevedere le aree per standard urbanistici funzionali agli interventi programmati.

Art. 37 – Attrezzature portuali d'uso pubblico.

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

Le aree a lago interessate direttamente o indirettamente da attrezzature portuali d'uso pubblico saranno definite nel loro perimetro da appositi progetti attuativi approvati dal Consiglio Comunale: esse a dovranno essere pubbliche, o acquisite all'uso pubblico, oppure, se private, dovranno essere vincolate all'uso specifico previsto dal progetto, mediante atto d'obbligo unilaterale.

Sulle aree pubbliche gli interventi privati potranno essere concessi solo in diritto di superficie, per un periodo massimo di 30 anni, eventualmente rinnovabile.

In relazione al progetto dovrà essere predisposta un'apposita convenzione per regolare l'uso delle attrezzature e rendere disponibili almeno il 10% dei posti al libero attracco, e per definire in generale le norme di tutela dell'ambiente.

Destinazioni d'uso ammesse:

In relazione al tipo dell'attrezzatura prevista (pontile o porto) sono ammesse le seguenti opere:

1) Pontile:

- a) opere destinate all'attracco (pontili galleggianti o su pali, pali per l'ormeggio, ecc.), banchine, scivoli, ecc.;
- b) opere sussidiarie: altre attrezzature a terra in quanto strettamente necessarie all'uso ed almeno due posti auto ogni tre posti barca, se trattasi di attracco ad uso individuale;

2) Porto (l'uso specifico a cui è destinata l'attrezzatura portuale e quindi la sua dimensione - per scolpi turistici, per la pesca, per il trasporto collettivo di persone o di merci - è definito dal Piano di Settore e dal progetto attuativo):

- a) opere destinate all'attracco (pontili galleggianti o su pali, pali per l'ormeggio, ecc.), banchine, scivoli per varare e alzare, spazi per gru;
- b) opere sussidiarie: eventuale locale per personale di servizio e custodia, prese d'acqua, prese energia elettrica, colonnina per erogazione carburante, cabina telefonica, impianto d'illuminazione, impianto d'altoparlante, colonne antincendi, luci di segnalazione ecc..

Per ogni nuovo posto barca si deve prevedere uno spazio a terra, destinato a parcheggio, di almeno 7 mq al netto degli spazi di manovra; tale spazio, anche situato in posizione non direttamente adiacente alla riva, deve essere assegnato con specifico vincolo di pertinenza allo spazio barca.

Sono in ogni caso ammesse le opere di difesa e di bonifica dei porti e degli attracchi esistenti, e le opere di ristrutturazione delle esistenti attrezzature.

Il progetto esecutivo delle nuove opere deve garantire, nella collocazione e dimensione dei manufatti e nella scelta dei materiali, il corretto inserimento nell'ambiente.

Per le opere murarie è da preferire l'uso della pietra a vista.

Le opere nel lago devono essere eseguite, per quanto non strettamente necessario, senza sconvolgere il fondo e senza danneggiare la flora lacustre (per es. i canneti).

Sono fatte le competenze dello Stato e della Regione.

Art. 38 – Attrezzature cantieristiche, porti e pontili privati.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione principale

- a) Attrezzature terziarie e di servizio sub D)

Destinazioni compatibili

- b) Uffici e servizi strettamente connessi con l'attività principale;
- c) Residenza sub D)

Interventi ammessi e modalità d'attuazione:

La complessiva ristrutturazione delle attrezzature cantieristiche, di rimessaggio dei natanti, e relative strutture portuali esistenti, fermo restando il rispetto delle norme di tutela per le sponde dei laghi e l'obbligo delle prescritte autorizzazioni, è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione), redatto con specifica considerazione dei valori paesistico-ambientali, e volto a garantire la presenza delle necessarie infrastrutture di sostegno (strade, spazi di sosta per i mezzi, servizi per il personale e per gli utenti in genere, ecc.) ed ad assicurare la tutela degli insediamenti umani presenti nella zona.

Sono ammesse a concessione semplice esclusivamente le opere di ampliamento e di ammodernamento e adeguamento delle attrezzature tecniche e dei servizi igienici esistenti.

Sono fatte salve le competenze dello Stato e della Regione.

Indici e parametri urbanistici:

Rc = 40%, oppure quella esistente se superiore

H = m 7,50, oppure quella esistente se superiore

La realizzazione di piccoli pontili, destinati all'ormeggio di barche e battelli privati, è ammessa se direttamente collegata alla realizzazione o alla presenza di abitazioni ed attrezzature ricettive e turistiche a lago, delle quali costituiscono inscindibile pertinenza.

I nuovi interventi e gli ampliamenti delle attrezzature esistenti sono soggetti a semplice concessione, fatte salve le competenze dello Stato e della Regione.

Art. 39 – Aree private a verde, parcheggi, attrezzature sportive e servizi socio-assistenziali.

Le tavole della Variante Generale identificano con apposito simbolo grafico le aree private destinate a:

A) verde di pertinenza

B) parcheggi di pertinenza

C) attrezzature sportive-ricreative di interesse collettivo

D) servizi socio-assistenziali con residenza

Interventi ammessi e loro modalità d'attuazione:

A) Aree private a verde di pertinenza:

Sono consentiti interventi di sistemazione ambientale, di arredo, di piantumazione e sistemazione a giardino, orto, frutteto.

E' inoltre consentita l'attività agricola, escluso l'allevamento di animali.

Per le aree comprese nei Piani Attuativi il piano stesso provvede alla relativa disciplina in conformità alle norme dei comma precedenti.

B) Aree private a parcheggi di pertinenza:

Le aree sono confermate o destinate all'uso di parcheggio, a servizio di attività o insediamenti privati esistenti o previsti.

Ogni intervento sugli edifici serviti da parcheggi privati già esistenti comporta l'obbligo degli opportuni interventi di manutenzione e adeguamento ambientale dei parcheggi di pertinenza.

Sono ammessi tutti gli interventi necessari al miglioramento dell'uso, ivi compresa la costruzione di parcheggi in sottosuolo.

La realizzazione di parcheggi, in superficie o in sottosuolo, è subordinata alla approvazione di un progetto unitario riguardante l'intera e definitiva sistemazione dei manufatti edilizi e delle aree, con particolare cura all'inserimento ambientale, alla formazione di cortile di alberi e arbusti.

I parcheggi in superficie dovranno avere la pavimentazione realizzata con materiali che garantiscono una permeabilità pari ad almeno il 40% dell'area e cortile di protezione formate da almeno un albero ogni due posti macchina.

C) Aree private per attrezzature sportive-ricreative di interesse collettivo:

Le aree sono destinate alla realizzazione di attrezzature sportive private, aperte all'uso pubblico regolamentato.

Sono ammesse le attrezzature sportive all'aperto (eventualmente coperte stagionalmente con strutture smontabili) integrate dai servizi indispensabili all'uso: servizi igienici, spogliatoi, deposito di materiali per la manutenzione e l'uso delle attrezzature esistenti in loco, locale per la miscita di bevande, eventuale alloggio del custode di superficie netta non superiore a mq 65.

Debbono essere previsti parcheggi pubblici e privati all'aperto in misura complessivamente non inferiore a un posto auto ogni due utenti potenziali.

D) Aree private per servizi socio-assistenziali con residenza:

Le aree così definite, in località La Forcella, sono destinate alla realizzazione di attrezzature private di interesse sociale, per l'assistenza e la riabilitazione di portatori di handicap.

Le funzioni insediabili sono quelle residenziali e quelle sanitarie, educative, assistenziali, sportive e ricreative necessarie allo svolgimento del servizio.

L'attività agricola dovrà essere mantenuta anche in funzione degli scopi sociali principali.

Gli interventi sono soggetti a Piano Attuativo con valenza ambientale ex art. 19.

Le nuove costruzioni dovranno essere collocate in rapporto di contiguità con i volumi esistenti.

I parcheggi P1 e P2 dovranno essere dimensionati in ragione di un posto macchina ogni 150 mc e dovranno preferibilmente essere interrati al di sotto degli edifici.

Indici e parametri urbanistici:

Per le destinazioni A) e B): pensiline e altre attrezzature minime da giardino:

Rc = 3%

Ro = 10%, elevabile al 40% solo per destinazioni B)

H = 2,40 m.

Per la destinazione C):

Rc = 5%, o inferiore, se altrimenti prescritto

H = 4,50 m.

Non sono ammesse opere in sottosuolo

Per la destinazione D):

V max = 15.000 mc (compreso l'esistente)

H = m 7,50, oppure quella esistente se superiore

Art. 40 – Riserva naturale “Torbiera del Sebino o d’Iseo”.

La Variante Generale individua il territorio soggetto a vincolo di tutela in base al Piano delle Torbiere del Sebino o d’Iseo recependo, senza nessuna modifica, gli ambiti e le normative delle Zone A – di Riserva naturale, delle Zone B – di Riserva parziale, e della Zona C – di protezione interna, vigenti al momento dell’approvazione del P.R.G..

Le eventuali modifiche del Piano della Riserva, operate secondo le previste procedure dopo l’approvazione della Variante Generale, s’intendono automaticamente recepite dalla medesima.

Per la Zona Ep – di protezione comunale, definita da Piano della Riserva e riportata nella tavola n. 2 della Variante, valgono, per quanto riguarda gli usi e le modifiche del suolo, oltre che quanto previsto dalle specifiche norme del Piano della Riserva, le prescrizioni della Variante medesima.

Nelle zone agricole sono ammessi interventi di restauro e di ristrutturazione degli edifici esistenti aventi destinazione residenziale e agricola in atto; tali interventi devono associarsi alla eliminazione delle superfetazioni, ovvero alla sistemazione esteticamente coerente degli eventuali rustici e strutture edilizie di servizio (box auto, ecc.) connessi alle funzioni principali che vengono conservate.

Negli edifici o parti di edifici aventi altra destinazione, diversa da quelle ammesse, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione.

Non sono ammesse nuove edificazioni, e l’edificabilità consentita può essere trasferita in altre zone agricole esterne alle Zone Ep, ai sensi della L.R. n° 93/’80.

Gli interventi previsti all’interno della Zona Ep, ad esclusione di quelli di restauro e ristrutturazione sopraindicati, sono sottoposti al parere dell’Ente gestore della riserva e comunque non dovranno superare l’altezza di m 7,50.

Art. 41 – Zona E1, agricola produttiva.

Interventi ammessi e modalità di attuazione.

L'edificazione nella zona è disciplinata dalla legge 7 giugno 1980, n° 93.

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici destinati all'agricoltura e alla residenza di pertinenza dell'attività agricola.

Quando sul fondo siano presenti edificazioni, le nuove costruzioni debbono essere realizzate in adiacenza.

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione qualora possono essere utilmente recuperati spazi e volumi idonei all'interno degli edifici esistenti.

Gli interventi sono ammessi mediante concessione o autorizzazione edilizia.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazione principale

Esercizio dell'agricoltura in ogni sua forma.

La zootecnica è ammessa solo in funzione della coltivazione del fondo, da cui tragga almeno il 50% della base alimentare.

Sono comprese le destinazioni d'uso per:

- a) deposito e conservazione di prodotti, materiali e mezzi per l'esercizio agricolo;
- b) prima lavorazione, conservazione e vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola;
- c) serre fisse e stagionali;
- d) ricovero e allevamento zootecnico;
- e) residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti.

Destinazione compatibile

- f) agriturismo ai sensi e nei limiti della L.R. 31 gennaio 1992, n° 3.

Sono ammesse tutte le attrezzature di supporto per l'esercizio dell'agricoltura, quali manutenzione e adeguamento della rete irrigua, consolidamento di terreni, adeguamento delle strade ponderali.

Per gli edifici non destinati all'agricoltura, individuati dal Piano, si applicano le disposizioni del successivo art. 43.

Per gli edifici con destinazione non agricola, non compresi tra quelli del precedente comma, nonché per gli allevamenti zootecnici non funzionali alla coltivazione del fondo per almeno il 50% della base alimentare, sono ammessi solo interventi di ripristino dell'uso agricolo e zootecnico proprio o, in mancanza, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per l'attività zootecnica esistente non conforme sono ammessi esclusivamente interventi di risanamento igienico e ampliamento nei limiti imposti dall'autorità sanitaria.

Indici e parametri urbanistici:

Per la residenza dell'imprenditore agricolo e degli addetti:

Lotto minimo d'intervento = 3 ha

If = 0,03 mc/mq

H = m 7,50

Per le costruzioni di servizio:

Rc = 10% St

H = un piano fuori terra

Per le serre:

Rc = 40% della St, con limite massimo del 20% per le serre fisse.

Per le stalle, depositi di stallatico e simili si osservano le distanze previste dal regolamento d'igiene.

La costruzione di nuove serre può essere vietata nei luoghi in cui, con provvedimento motivato, si dichiara incompatibile con la tutela del pubblico interesse ambientale o paesistico.

Prescrizioni di tutela:

Fatte salve le normali pratiche agrarie, non sono ammessi senza autorizzazione edilizia interventi di scavo e riporto di materiali e altre modificazioni dell'assetto del suolo, ivi compreso ogni intervento concernente le strade ponderali e la rete irrigua.

Le opere di cui al comma precedente debbono essere realizzate, per quanto possibile, con materiali tradizionali.

Altri materiali, ivi compresi manufatti in metallo o cemento, in quanto tecnologicamente necessari, debbono per quanto possibile risultare occultati alla vista.

L'autorizzazione è in tal caso rilasciata previo parere della Commissione Edilizia espressamente riferito ai materiali e sistemi costruttivi impiegati.

Per le nuove costruzioni e per il restauro, o il completamento delle costruzioni esistenti, devono essere impiegati i materiali da costruzione ed i sistemi costruttivi tipici degli insediamenti agricoli della zona, con riferimento anche a quelli usati nelle costruzioni circostanti preesistenti, di non recente insediamento: in particolare sono preferite le murature in mattoni di cotto a vista, quelle in blocchi di pietra a vista, le strutture in legno e altri materiali con caratteristiche coerenti a quelle dei materiali tradizionali.

Art. 42 – Zona E2, agricola di monte.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

La edificazione nella zona è disciplinata dalla legge 7 giugno 1980, n°93.

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di edifici destinati all'agricoltura e alla residenza pertinenziale.

Quando sul fondo siano presenti edificazioni, le nuove costruzioni debbono essere realizzate in aderenza, salvo che derivi sacrificio di aree boscate.

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione nelle zone boscate, ovvero quando possono essere utilmente recuperati spazi e volumi a idonei all'interno degli edifici esistenti.

Gli interventi sono ammessi mediante concessione o autorizzazione edilizia, nell'osservanza dei vincoli idrogeologico e paesistico, quando imposti.

Destinazioni d'uso ammesse:

Destinazioni principali

Coltivazione del fondo e pascolo di animali.

Nelle zone boscate è ammessa la sola silvicoltura.

Sono comprese le destinazioni d'uso per:

- a) deposito e conservazione di prodotti, materiali e mezzi per l'esercizio delle attività ammesse;
- b) prima lavorazione, conservazione e vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola;
- c) ricovero degli animali;
- d) residenza sub D), nei limiti dell'esistente.

Destinazione compatibile

e) agriturismo ai sensi e limiti della L.R. 31 gennaio 1992, n° 3.

Non sono ammessi l'impianto di serre fisse, l'apertura di nuove strade portuali, né interventi o movimenti di terra che comportino sacrificio di aree boscate.

Per gli edifici privi di destinazione agricola, individuati dal Piano, si applicano le disposizioni dell'Art. 43.

Per gli edifici con destinazione non agricola, non compresi tra quelli del precedente comma, e per quelli degli allevamenti zootecnici esistenti, sono ammessi solo interventi di ripristino dell'uso agricolo o interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento igienico.

Indici e parametri urbanistici:

Per le costruzioni di servizio alle attività ammesse, relative ad aziende esistenti e funzionanti:

Rc = 1% di St

H = un piano fuori terra, per le nuove costruzioni e gli eventuali ampliamenti.

Per i ricoveri degli animali, i depositi di stallatico e simili si osservano le distanze previste dal regolamento d'igiene.

Prescrizioni di tutela:

Fatte salve le normali pratiche agrarie, non sono ammessi senza autorizzazione edilizia interventi di scavo e riporto di materiali e altre modificazioni dell'assetto del suolo, ivi compreso ogni intervento concernente le strade ponderali e la rete irrigua.

Fatte salve le normali pratiche agrarie e silvocolturali, il deposito anche temporaneo di materiali o attrezzature è soggetto ad autorizzazione edilizia.

Nell'esercizio della silvicoltura si osservano le norme della legge forestale (L.R. 5 aprile 1976, n° 8, e successive modificazioni) e della legge 8 agosto 1985, n° 431.

I progetti che comportano rilevante modificazione dell'assetto del suolo sono subordinati alla presentazione di relazione tecnico-geologica di professionista iscritto all'albo, il quale sotto la propria responsabilità attesti che l'intervento, per le misure di stabilizzazione, contenimento e drenaggio previste, garantisca la sicurezza dell'opera ed eviti ogni effetto negativo alla stabilità del terreno e al sistema di deflusso idrico superficiale e sotterraneo.

Per le nuove costruzioni e per il restauro o il completamento delle costruzioni esistenti, devono essere impiegati i materiali da costruzione ed i sistemi costruttivi tipici degli insediamenti agricoli della zona; in particolare sono preferite le murature in mattoni di cotto a vista, quelle in blocchi di pietra a vista, le strutture in legno, e altri materiali con caratteristiche coerenti a quelle dei materiali tradizionali.

Art. 43 – Edificato extra-agricolo in zona agricola.

La Variante Generale con apposita simbologia gli edifici esistenti in zona agricola non aventi destinazione agricola, con la seguente classificazione:

- a) edifici privi di destinazione in atto;
- b) edifici residenziali non di pertinenza dell'agricoltura;
- c) edifici da recuperare ad usi turistici.

Nel suo complesso l'edificato di cui al comma precedente costituisce Zona di Recupero ai sensi dell'Art. 27 della legge 457/78.

Interventi ammessi e modalità di attuazione:

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione.

Non sono in ogni caso ammessi interventi su edifici per i quali non sia assicurata l'urbanizzazione primaria minima necessaria ai fini di accesso e parcheggio, nonché ai fini igienico-sanitari (alimentazione idrica, abitabilità o agibilità dei locali, smaltimento fognario e rifiuti), in conformità anche al regolamento comunale d'igiene.

Per gli edifici di cui alla lettera C), privi di destinazione in atto, gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché gli interventi necessari per la loro trasformazione d'uso sono soggetti a preventivo Piano di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

La relativa convenzione deve garantire la sistemazione, manutenzione e fruibilità del territorio agricolo e boschivo di pertinenza, in misura non inferiore ad 1 ha ogni 300 mc.

Tutti gli interventi debbono assicurare la conservazione delle principali caratteristiche (sistemi costruttivi, materiali, ecc.) tipiche dell'architettura agricola della zona, con eliminazione di tettoie o superfetazioni e integrazione, all'occorrenza, delle parti esistenti con elementi e materiali coerenti.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Residenza sub A), per gli edifici di cui alla lettera a) e b) del primo comma del presente articolo;
 - Residenza sub A), locande e servizi per la ristorazione e il tempo libero, per gli edifici di cui alla lettera c);
- E' sempre ammesso il recupero degli edifici all'uso agricolo, nell'osservanza delle destinazioni d'uso e modalità d'intervento della zona agricola in cui sono compresi.

Indici e parametri urbanistici:

If = esistente, per gli edifici di cui alla lettera c), ampliamento fino al 20% del volume esistente con un massimo di 1.200 mc per l'intero complesso.

H = esistente, salvo adeguamento o rialzo della copertura per esigenze funzionali o igieniche interne.

TITOLO IV – STANDARD URBANISTICI.

Art. 44 – Zona Sr, servizi per la residenza.

Definizione e destinazioni d'uso:

Le aree sono destinate ad attrezzature pubbliche a servizio della residenza, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n° 51/1975, per l'istruzione, il verde pubblico naturale e attrezzato (escluse le fasce di rispetto stradale, ferroviario e cimiteriale), le attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), i parcheggi.

E' ammesso anche il loro utilizzo per la realizzazione delle unità immobiliari residenziali strettamente necessarie alla custodia e al funzionamento delle attrezzature.

Con apposito simbolo grafico nelle tavole di azionamento sono indicate le aree con destinazione esclusiva a parcheggio pubblico.

I parcheggi in superficie dovranno avere la pavimentazione realizzata con materiali che garantiscono una permeabilità pari ad almeno il 40% dell'area e cortine di protezione formate da almeno un albero ogni due posti macchina.

Modalità di attuazione:

Le attrezzature sono direttamente realizzate dal Comune, o da altro Ente Pubblico o collettivo istituzionalmente competente; è ammesso l'intervento di operatori privati, previa concessione di diritto di superficie e stipula di disciplinare d'uso, per la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico, fra quelle sopra specificate e indicate anche nelle presenti norme all'Art. 5.

Al disciplinare deve essere allegato il progetto dell'attrezzatura da realizzare.

Art. 45 – Zona Sp, servizi per le attività economiche.

Definizione e destinazioni d'uso:

Le aree destinate alla realizzazione di attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi industriali e artigianali e alle attività terziarie, come previsto dall'Art. 22, L.R. n° 51/1975: parcheggi e verde, attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed altri servizi aziendali.

E' ammesso anche il loro utilizzo per la realizzazione delle unità immobiliari residenziali strettamente necessarie alla custodia e al funzionamento delle attrezzature stesse.

Con apposito simbolo grafico nelle tavole di azionamento sono indicate le aree con destinazione esclusiva a parcheggio pubblico.

I parcheggi in superficie dovranno avere la pavimentazione realizzata con materiali che garantiscono una permeabilità pari ad almeno il 40% dell'area e cortine di protezione formate da almeno un albero ogni due posti macchina.

Modalità di attuazione:

Le attrezzature sono direttamente realizzate dal Comune o altro Ente istituzionalmente competente; è ammesso l'intervento di operatori privati, previa concessione di diritto di superficie e stipula di disciplinare d'uso.

Alla convenzione deve essere allegato come minimo un progetto di massima dell'attrezzatura da realizzare.

Art. 46 – Norme comuni alle zone per gli standard urbanistici.

Indici e parametri urbanistici:

Rc = 40% della Sf, o uguale all'esistente quando superiore, ad esclusione delle aree destinate a giardini e parchi pubblici urbani e territoriali.

Rc = 5% della Sf, nel caso di giardini e parchi.

H = le altezze degli edifici pubblici sono definite in sede di progetto esecutivo, tenendo conto delle altezze medie degli edifici nell'intorno.

Nelle zone per standard non specificatamente destinate a parcheggio pubblico è ammessa la realizzazione di spazi pubblici aperti per la sosta temporanea dei veicoli, eventualmente in aggiunta ai parcheggi sotterranei direttamente attinenti le costruzioni (1 mq ogni 10 mc), nella misura adeguata al carattere dell'attrezzatura e all'uso di essa; gli spazi di parcheggio a servizio dei giardini e parchi pubblici sono ammessi fino al 15% della superficie effettivamente destinata al verde.

Sugli edifici esistenti, che ricadono in tutto o in parte in aree comprese nelle zone destinate a standard, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria di adeguamento igienico.

Art. 47 – Caratteristiche delle strade.

I – Ai fini dell'applicazione del D.L. 30/04/1992 "Nuovo codice della strada" e successive modifiche e disposizioni regolamentari, la Variante Generale classifica le strade, all'interno del territorio comunale, nel modo seguente:

Strade di tipo "C":

Nuova strada Statale 510

Nuova tangenziale d'Iseo

Strada Provinciale Iseo-Rovato, dalla tangenziale d'Iseo fino al confine comunale

Strada Provinciale Iseo-Paratico, dalla località Ciochet fino al confine

Strade di tipo "E":

Le strade che nella gerarchia funzionale di cui al successivo paragrafo II sono definite di categoria 2 (strade principali urbane).

Strade di tipo "F":

Tutte le altre strade.

Fatta salva l'apposita deliberazione che, ai sensi del nuovo Codice della Strada, l'Amministrazione Comunale dovrà assumere per la delimitazione del Centro Abitato, il Piano Regolatore individua in prima approssimazione tale limite con apposito segno grafico riportato sulla tavola n° 3.

II – Ai fini della determinazione della caratteristiche geometriche tipiche dei diversi tracciati stradali, da salvaguardare nei progetti di adeguamento e ampliamento della rete comunale, salvo le eccezioni determinate da impossibilità materiale, la Variante Generale definisce le strade esistenti o previste secondo criteri di gerarchia funzionale nel modo seguente:

Categoria 1 – strade di interesse sovracomunale o intercomunale

Categoria 2 – strade principali urbane

Categoria 3 – strade principali di interesse paesistico

Categoria 4 – strade secondarie di interesse paesistico

Categoria 5 – strade secondarie urbane

Categoria 6 – percorsi pedonali

Tale classificazione funzionale e le successive prescrizioni potranno essere modificate da un piano di settore della viabilità approvato dall'amministrazione Comunale.

I progetti esecutivi riguardanti le opere stradali da realizzare dovranno di norma essere inquadrati in un progetto di massima più esteso, comprendente anche le previsioni e proposte necessarie per coordinare il nuovo intervento col sistema viario circostante.

Le fasce di rispetto sono graficamente indicate nella tavola n° 3 del P.R.G..

Per strade di Categoria 1 – di interesse sovracomunale o intercomunale – si prescrive quanto segue:

larghezza minima della strada = due corsie di marcia di m. 3,75 e due banchine laterali di m. 1,50, oltre al marciapiede ove necessario;

larghezza della fascia di rispetto = m. 30 per lato, e comunque non inferiore a m. 10, nelle zone rese edificabili dalla Variante.

Per strade di Categoria 2 – principali urbane – si prescrive quanto segue:

larghezza minima della strada = due corsie di marcia di m. 3 e due banchine laterali di m. 0,50, e/o il marciapiede ove necessario;

larghezza della fascia di rispetto = m. 20 per lato, e comunque non inferiore a m. 10, nelle zone rese edificabili dalla Variante.

All'interno del centro abitato così come perimetrato con deliberazione della Giunta Comunale ai sensi art. 4 D.L. 30/04/'92 n. 285, l'arretramento minimo dalle nuova

costruzioni o degli ampliamenti (sia in senso orizzontale che verticale) dal ciglio della strada ovvero dal maggior allargamento stradale previsto nel P.R.G. vigente, non potrà essere inferiore a mt. 5.00.

Per strade di Categoria 3 – principali di interesse paesistico – si prescrive quanto segue:
larghezza massima delle strade = due corsie di marcia di m. 3,50 e due banchine laterali di m. 1,25, e/o il marciapiede ove necessario;

larghezza della fascia di rispetto = m. 30 per lato.

All'interno del centro abitato, così come perimetrato con deliberazione della Giunta Comunale n. 321 del 25/05/1994, l'arretramento minimo dal ciglio della strada delle nuove costruzioni o degli ampliamenti (sia in senso orizzontale che verticale), non potrà essere inferiore a mt. 5.00.

Gli alberi esistenti all'interno della fascia di rispetto devono essere di norma conservati, salvo quanto disposto al precedente art. 11, delle presenti norme, per la tutela delle alberature e del verde in genere.

I nuovi interventi e quelli di ampliamento e consolidamento dei manufatti stradali sono consentiti avendo cura di rispettare l'ambiente e utilizzando, per quanto possibile, materiali Lapidei o misti (cemento-pietra).

Per strade di Categoria 4 – secondarie di interesse paesistico – si prescrive quanto segue:

larghezza massima della strada = una corsia di marcia di m. 3 e due banchine laterali di m. 0,50; è escluso il marciapiede;

larghezza della fascia di rispetto = m. 20 per lato.

All'interno del centro abitato così come perimetrato con deliberazione della Giunta Comunale ai sensi art. 4 D.L. 30/04/'92 n. 285, l'arretramento minimo dal ciglio della strada delle nuove costruzioni o degli ampliamenti (sia in senso orizzontale che verticale), non potrà essere inferiore a mt. 5.00.

Gli alberi esistenti all'interno della fascia di rispetto devono essere di norma conservati, salvo quanto disposto al precedente art. 11, delle presenti norme, per la tutela delle alberature e del verde in genere.

I nuovi interventi e quelli di ampliamento e consolidamento dei manufatti stradali sono consentiti avendo cura di rispettare l'ambiente e utilizzando, per quanto possibile, materiali Lapidei o misti (cemento-pietra).

Salvo esigenze di interesse pubblico, si deve conservare la pavimentazione in terra, dove esiste.

Uno specifico progetto di iniziativa pubblica dovrà essere predisposto per la Via Ippolito Antonioli, in considerazione del fatto che questa strada, resasi necessaria dall'eliminazione dei passaggi a livello fra Iseo e Pilzone, dovrà conciliare l'accessibilità automobilistica alle residenze, ai campeggi e alle altre funzioni collocate a lago con un uso "passeggiata" da parte dei pedoni e dei mezzi non a motore.

Il progetto dovrà stabilire il tracciato, i materiali per la pavimentazione, gli elementi di "traffic calming" e di arredo, la destinazione e l'assetto delle aree a lago pubbliche o private a uso pubblico connesse alla strada; dovrà inoltre regolamentare le modalità di realizzazione delle recinzioni delle proprietà private adiacenti, che di norma dovranno essere trasparenti e utilizzare prevalentemente alberi o arbusti.

Per strade di Categoria 5 – secondarie urbane – si prescrive quanto segue:

le nuove strade previste all'interno di Piani di Lottizzazione devono avere come minimo le seguenti caratteristiche:

larghezza minima della strada = due corsie di marcia di m. 2,75 e due banchine laterali di m. 0,50, o il marciapiede;

larghezza marciapiedi = m. 1,50 su ciascun lato, ove richiesto;

larghezza marciapiedi alberato = (se richiesto, anche su un solo lato) m. 2,50;

arretramento minimo dei nuovi fabbricati dal ciglio = 5 m..

Sono ammesse strade a fondo cieco, della larghezza non superiore a m. 70, se previste da un Piano Attuativo.

Per strade di Categoria 6 – percorsi ciclopeditoni – si prescrive quanto segue:

il P.R.G. individua di massima i tracciati primari di una rete di piste ciclabili o ciclo-peditoni.

Gli elementi di completamento della rete, nonché gli esatti percorsi e le altre caratteristiche tecniche e ambientali dei tracciati individuati dalla Variante e di quelli complementari che risulteranno necessari, saranno definiti in sede di progetti esecutivi coordinati, o di un piano generale appositamente predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Le caratteristiche minime da rispettare, salvo i casi in cui esistano impedimenti reali, sono le seguenti:

I nuovi percorsi esclusivamente pedonali devono avere una larghezza minima di m. 1,50; le piste ciclabili di almeno m. 2.

I materiali da utilizzare per i percorsi pedonali e per i marciapiedi non devono essere sdruciolevoli, mentre devono essere di natura, lavorazione e colore tali da adeguarsi all'ambiente circostante e da costituire un elemento di qualificazione e decoro dell'ambiente stesso.

E' opportuno evitare l'uso del conglomerato bituminoso di tipo stradale.

I percorsi ciclabili e pedonali, ove possibile, devono essere separati dalle piattaforme veicolari adiacenti mediante l'inserimento di aiuole con siepi e devono essere dotati degli elementi di arredo necessari (fioriere, cestini per rifiuti, panchine, rastrelliere per biciclette, ecc.).

Lungo il percorso devono essere realizzati gli accorgimenti necessari al superamento delle barriere architettoniche da parte dei disabili, in particolare gli attraversamenti regolati da semaforo devono essere dotati di dispositivo acustico per i non vedenti.

Aree di sosta lungo le sedi stradali:

Le aree per la sosta dei veicoli possono essere realizzati soltanto lungo le strade di classe D) ed E), in aree apposite realizzate all'esterno della zona occupata dalle corsie di marcia dei veicoli.

I posti macchina devono di norma consistere in stalli delle dimensioni di m. 2 X 5,50 se longitudinali e di m. 2,30 X 5 se trasversali (a pettine).

Attraversamenti pedonali a raso:

Devono essere illuminati secondo uno schema differente da quello della normale illuminazione pubblica e devono essere indicati da apposita segnaletica, sia orizzontale che verticale.

Gli attraversamenti sulle strade di classe A) e B) sono da evitare, ovvero devono essere segnalati, oltre che secondo le modalità già descritte, anche da un dispositivo luminoso lampeggiante a luce gialla, o diversa da quella dell'illuminazione stradale.

Sulle strade di classe D) e E) devono essere realizzati ad una distanza di circa 100 m. l'uno dall'altro.

Illuminazione pubblica:

Deve risultare sufficiente ed uniforme ed in grado di definire chiaramente i percorsi e in particolare gli incroci, senza produrre abbagliamenti.

L'illuminazione minima non deve scendere sotto i 6 lux.

I pali, gli apparecchi illuminanti e ogni altra attrezzatura inerente l'illuminazione (vedi cabine di trasformazione, ecc.) devono essere previsti o progettati in modo da garantire un buon inserimento nell'ambiente.

Fermate dei mezzi pubblici su gomma:

Le fermate dei mezzi pubblici devono essere realizzate in zone apposite attrezzate, con piazzole di forma trapezoidale le cui dimensioni devono essere di massima le seguenti: base maggiore m. 56, base minore m. 16, profondità m. 3.

Le piazzole devono essere esterne alla zona occupata dalle corsie di marcia dei veicoli.

Tali aree devono essere dotate di pensilina e palina segnaletica.

I materiali devono essere scelti in relazione all'ambiente in cui si collocano.

A monte di ogni fermata deve essere realizzato un attraversamento pedonale, segnalato secondo le modalità descritte in precedenza.

Art. 48 – Distributori di carburante.

I nuovi distributori per autoveicoli, con o senza altri servizi annessi (ufficio, autoficcina, lavaggio, vendita di accessori) possono essere realizzati nelle zone edificabili, con esclusione della Zona A e della Zona B1, oppure in aree laterali alle strade, eventualmente destinate a fasce di rispetto, e secondo quanto previsto dall'art. 26 della L.R. 51/75, ma esclusivamente nei luoghi e secondo le prescrizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale mediante apposito provvedimento deliberativo riguardante l'insieme delle attrezzature esistenti o previste nel territorio comunale.

E' comunque esclusa la realizzazione di distributori di carburante, con eventuali servizi annessi, lungo le strade principali e secondarie di interesse paesistico.

Nelle aree laterali alle strade i chioschi e gli edifici, anche se prefabbricati, adibiti ad ufficio, officina, lavaggio, non devono superare un rapporto di copertura (Rc) del 10%, rispetto alla superficie fondiaria interessata.

Le tettoie annesse non devono mai superare un rapporto di copertura (Rc) del 5% anche quando insistono su aree edificabili non destinate a fascia di rispetto.

Sulle attrezzature esistenti, situate in zone a destinazione incompatibile, o aventi un rapporto Rc superiore a quello ammesso, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 49 – Fasce di rispetto stradale e cimiteriale.

Sono le aree indicate nella tavola n° 3 e destinate ad eventuali ampliamenti della viabilità, a nuove strade e corsie di servizio, a parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali, sistemazioni a verde.

Per le strade esistenti e per le principali urbane previste dalla Variante, le fasce di rispetto sono quelle individuate dalla Tavola 3 "Classificazione delle strade e vincoli di Piano".

Negli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante che ricadono in tutto o in parte nelle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico.

In esse è vietata qualsiasi edificazione, anche in sottosuolo, salvo le opere stradali e i distributori di carburante; sono consentite recinzioni in siepe viva.

Le fasce di rispetto cimiteriale sono indicate nelle tavole di azionamento.

In esse si applica quanto previsto dal Testo Unico della Legge Sanitaria.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di edifici esistenti che non riguardano servizi accessori alla funzione cimiteriale, come parcheggi, piccole strutture commerciali per la vendita di fiori, piccoli oggetti di culto, ecc..

Negli edifici esistenti aventi destinazione incompatibile sono ammessi solo interventi di manutenzione.

L'edificazione eventualmente riconosciuta ad aree interne alla fascia di rispetto può essere utilizzata sullo stesso lotto ma al di fuori della fascia stessa.

Art. 50 – Zona ferroviaria e relative fasce di rispetto.

Sono le aree destinate agli impianti del servizio ferroviario e alla loro salvaguardia, manutenzione ed eventuale ampliamento.

Le fasce di rispetto sono pari a 30 m., calcolati dalla rotaia di corsia più esterna.

Nelle fasce di rispetto è vietata qualsiasi edificazione, salvo deroghe concesse dall'Ente gestore e eccezione per gli edifici, impianti e attrezzature connessi all'esercizio del servizio ferroviario e alle attività d'interscambio; nelle fasce di rispetto è ammessa l'utilizzazione privata del suolo che non comporti esecuzione di opere edilizie; sono consentite le recinzioni, nel rispetto delle eventuali prescrizioni tecniche dell'Ente gestore e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al D.P.R. 753/80.

Art. 51 – (cancellato)

Art. 52 – Interventi in corso.

Le aree disciplinate da Piano Attuativo vigente in data anteriore all'approvazione della presente Variante Generale, continuano ad essere regolate dalle prescrizioni del Piano Attuativo stesso, fino alla scadenza del medesimo.

Ad esso sono ammesse, laddove consentito dalla vigente legislazione regionale, soltanto varianti ai sensi dell'Art. 8, comma I, L.R. n°14/1984, ovvero per adeguamento alle nuove previsioni e norme di Piano.

Le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione della Variante Generale del P.R.G., rimangono valide fino a loro eventuale decadenza ai sensi della legislazione urbanistica.

Art. 53 – Norme abrogate.

Con l'approvazione della Variante Generale al P.R.G. sono abrogate le Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. previgenti e ogni altra disposizione normativa comunale incompatibile.

**INTERPRETAZIONE AUTENTICA DA APPROVARSI CON L.R. 23/'97
ART. 4 PER CONTRASTO TRA GLI ARTT. 47 E 49 DELLE NTA VIGENTI**

Pubblicata su BURL del 8 luglio 1998, n° 27

L'art.47 delle N.T.A. vigenti relativo a "Caratteristiche delle strade" recita per le strade di categoria 1 - di interesse sovracomunale o intercomunale e categoria 2 - principali urbane, " *larghezza della fascia di rispetto = m. 30/20 per lato, e comunque non inferiore a m.10, nelle zone rese edificabili dalla Variante*".

L'art.49 delle stesse N.T.A. relativo a " Fasce di rispetto stradale e cimiteriale" al comma 1 recita " *Sono le aree indicate nella tav.n°3.....Per le strade esistenti e per le principali urbane previste dalla Variante, le fasce di rispetto sono quelle individuate nella tav.n°3 "Classificazione della strade e vincoli di Piano". Negli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante che ricadono in tutto o in parte nelle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico. In esse è vietato qualsiasi edificazione, anche in sottosuolo....."*.

Se ne deduce che le due norme sono contrastanti in quanto, verificata la perimetrazione del centro abitato, così come da delibera di Giunta Comunale n.321 del 25.05.1994, verificata la tavola n.3 del PRG, si nota che sono state rese edificabili aree ricadenti nella fasce di rispetto stradali segnate nella tav. 3 e normate dall'art.49, ma all'interno del centro abitato. Inoltre sono state resi recuperabili all'abitabilità immobili esistenti ricadenti nelle stesse fasce di rispetto.

L'Amministrazione durante la stesura delle norme di attuazione intendeva quindi ridurre le fasce di rispetto stradale, all'interno del centro abitato, così anche come prescritto dal Nuovo Codice della Strada, a 10 mt, nelle zone rese edificabili e per gli edifici esistenti recuperabili all'abitabilità.

Alla luce di tutto ciò la norma dell'art.49 è così da intendersi e leggere:

"Nelle fasce di rispetto di strade di categoria 1 e 2, così come definite all'art. 47 delle stesse NTA , poste all'interno del centro abitato, così come perimetrato nell'apposita delibera di Giunta Comunale n.321 del 25.05.1994, si possono:

- * edificare nuovi volumi a distanza minima di 10 mt. dalla strada;
- * ristrutturare volumi esistenti, senza variazioni dell'area di sedime degli immobili stessi, ricadenti in tutto o in parte nelle fasce di rispetto stradale"

Per meglio specificare le fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato si allega copia della tav. n.3 con evidenziato il perimetro del centro abitato .

Consiste nel riconoscere a tutte le zone “B4 – insediamenti ricettivi alberghieri” individuati sulle tavole di zonizzazione con lettera “A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-P-Q” un aumento volumetrico su ogni area pari al 10% in più della potenzialità volumetrica offerta dal P.R.G. vigente o della volumetria esistente.

Tale aumento volumetrico consente un utilizzo ottimale delle aree e permette delle strutture più funzionali.

La modifica è redatta ai sensi dell’art. 2 comma 2 lettera e) della Legge Regionale n. 23/’97.