

COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO
(PROVINCIA DI BRESCIA)

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Stesura del luglio 2002

INDICE

PARTE PRIMA : DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° : DISPOSIZIONI PRELIMINARI

TITOLO II° NORME PROCEDURALI

TITOLO III° GLI INDICI EDILIZI

TITOLO IV° REGIME DELLE DESTINAZIONI D'USO

PARTE SECONDA LE ZONE E I TIPI EDILIZI

TITOLO I° SUDDIVISIONE IN ZONE

TITOLO II° PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

TITOLO III° PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO

TITOLO IV° ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

PARTE TERZA DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO II° DISPOSIZIONI TRANSITORIE

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla Legge 3/11/1952 n° 1902 e successive modificazioni e della Legge Regionale 15/4/ 1975 n° 51 **e successive modificazioni ed integrazioni.**

ART. 2 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

Le norme di P.R.G. (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto, debbono essere osservate, sia nella stesura dei piani particolareggiati, di cui all'art. 13 e seguenti della Legge Urbanistica, sia dei piani esecutivi in genere, sia nella redazione dei singoli progetti edilizi.

Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodi precedenti all'attuale P.R.G. o condonati ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.

Per i casi di edifici in contrasto con le norme di zona saranno ammessi, nell'ambito della manutenzione, le opere qualificatorie e non incrementive della situazione preesistente.

ART. 3 DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE.

-nuova costruzione : si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su un'area risultante da demolizione.

-ricostruzione : si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un edificio in luogo del primo, autorizzata con la stessa concessione.

-ampliamento : si intende il complesso dei lavori che determinano un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento.

-sopraelevazione : si intende un ampliamento del volume della costruzione in senso verticale. Gli interventi di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sono soggetti al medesimo regime di oneri applicabile agli interventi di nuova costruzione.

-manutenzione ordinaria : si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

-manutenzione straordinaria : si intendono le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Il rinnovamento e la sostituzione di parti strutturali si considerano opere di manutenzione straordinaria quando vengano effettuate allo scopo di assicurare la stabilità o la migliore funzionalità dell'edificio ed ove non comportino alcuna modifica e alterazione di carattere architettonico o tipologico dell'edificio preesistente e senza interessare i prospetti.

La realizzazione o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici si considera opera di manutenzione straordinaria solo quando sia diretta a soddisfare esigenze primarie per l'abitabilità dell'edificio.

-restauro e risanamento conservativo : si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti, richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Per elementi estranei all'organismo edilizio si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria, non integrati in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio.

Si precisa inoltre che per:

1 *consolidamento*: devono intendersi quelle operazioni che conservando il sistema statico dell'organismo gli consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. si considerano interventi di *consolidamento* le operazioni di *sottomurazione*, *posa di tiranti*, *rimPELLI di muratura*, *contraffortature*, ed in genere le operazioni che rafforzino elementi strutturali importanti senza comportarne la sostituzione.

2 *ripristino*: devono intendersi le operazioni di *eliminazione delle superfetazioni* recenti e spurie finalizzate alla rilettura dell'antico organismo secondo lo schema originario.

3 *rinnovo*: devono intendersi due ordini di operazioni. La prima *strutturale* che deve essere limitata all'indispensabile per le parti realmente deteriorate che necessitano di sostituzione con altri uguali per forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda *funzionale*, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi.

Tali inserimenti dovranno, peraltro, essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature originarie. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.). Potrà essere concessa deroga unicamente per garantire i disposti di cui alla Legge 13/89 ed alla Legge Regionale 6/89.

Quando il **restauro o risanamento conservativo**, è finalizzato al mantenimento della precedente destinazione d'uso e non comporta aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, è soggetto ad autorizzazione non onerosa ai sensi dell'art. 7 comma primo della Legge 94/82.

ristrutturazione edilizia : si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi prevedono la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e

l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio. Per *fedele ricostruzione* deve intendersi che l'edificio ricostruito dovrà rispettare il sedime, l'ingombro volumetrico, le altezze dell'edificio preesistente. Sono, altresì consentite, con singola concessione edilizia, modeste ricomposizioni volumetriche, anche con recupero di volumi accessori, purchè nei limiti del 25% della S.L.P. dell'edificio principale.

ristrutturazione urbanistica : si intendono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono sempre subordinati alla formazione di **piano esecutivo**.

ART. 4 NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

In tutte le zone destinate all'edificazione (eccettuate le zone A, per le quali valgono le norme particolari previste dal successivo Art. 14 e seguenti e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano urbanistico esecutivo ai sensi del successivo art.6), è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente Art 3, nell'osservanza del regolamento edilizio e subordinatamente alla verifica delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di ristrutturazione siano ammissibili in base alle prescrizioni di zona del P.R.G.
- b) che il progetto non comporti aumento oltre il 10% della S.L.P. preesistente e salvo quanto previsto dalla L.R. 15/ 97 e successive modificazioni ed integrazioni. Qualora il progetto di ristrutturazione preveda un incremento della S.L.P. preesistente oltre il 10%, dovrà essere predisposto preventivamente, un piano urbanistico esecutivo.

ART. 5 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI E DEI PERCORSI AGRO-SILVO-PASTORALI.

In tutte le zone del territorio comunale, ed in particolare nella zona collinare, l'edificazione deve rispettare i sentieri ed i percorsi agro-silvo-pastorali esistenti. Il comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di tracciati esistenti o l'apertura di nuovi sentieri e percorsi agro-silvo-pastorali. Per esigenze specifiche di carattere agro-silvo-pastorali potranno essere consentite modifiche dei tracciati esistenti a condizione che gli stessi vengano asserviti all'uso pubblico.

TITOLO II
NORME PROCEDURALI

ART. 6 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi delle vigenti Leggi Urbanistiche il P.R.G. viene attuato attraverso PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE (P.P.A.). Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto delle prescrizioni di ZONA , degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano o nelle presenti norme con le seguenti modalità:

- a)** la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e di opere di urbanizzazione preordinate all'edificazione, ove in progetto sia prevista una densità fondiaria superiore a 3 mc/mq o un'altezza superiore a mt. 25 è consentita soltanto dopo l'approvazione di apposito PIANO PARTICOLAREGGIATO (P.P.) o PIANO ESECUTIVO (P.E.) Convenzionato. La presente disposizione non si applica agli insediamenti produttivi.
- b)** in tutte le zone indicate nelle tavole di AZZONAMENTO in scala 1:2000 del PRG con contorno tratteggiato come zona di P.P., PL o P.E. obbligatorio, il PRG si attua esclusivamente a mezzo di PIANO PARTICOLAREGGIATO, PIANO DI LOTTIZZAZIONE, o PIANO ESECUTIVO convenzionato. In mancanza di detti strumenti, sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previo conseguimento dell'autorizzazione o della concessione edilizia, ai sensi di legge.
- c)** per gli ambiti assoggettati a P.P., PL o P.E. dovrà essere garantito il rispetto degli standard di cui all'ART.22 della L.M. 51/ 75, per cessione, laddove specificatamente prevista nella cartografia di AZZONAMENTO.
- d)** nell'ambito dei P.P., PL o dei P.E. la localizzazione delle singole zone urbanistiche è da intendersi come indicativa e fatto salvo per le quantità ivi indicate, le stesse potranno essere diversamente localizzate in sede di stesura del PIANO ATTUATIVO.
- e)** per tutte le altre zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici e delle opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singole concessioni edilizie nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

ART. 7 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'.

Le indicazioni relative alla viabilità all'interno degli ambiti assoggettati all'obbligo di pianificazione attuativa, contenuta nelle tavole del piano, hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di PIANO ATTUATIVO o di progetto esecutivo dell'opera.

TITOLO III

GLI INDICI EDILIZI

ART. 8 INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle diverse zone del territorio comunale, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

ART. 9 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI.

9.1- ALTEZZA DEI FABBRICATI.

L'altezza degli edifici può essere indicata sia come misura lineare, sia come numero di piani.

Nel caso l'altezza sia data in misura lineare essa è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione.

Qualora l'ultimo solaio di copertura dei locali abitabili non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso, al suo intradosso, tra l'imposta ed il colmo.

Per le nuove costruzioni qualora le falde del tetto siano impostate a più di 50 cm rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano una pendenza superiore al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse, al loro intradosso, tra l'imposta ed il colmo, nel caso che il sottotetto risulti in qualsiasi modo abitabile.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse. Negli edifici con copertura piana non si computano, ai fini dell'altezza, i parapetti che non superano i mt. 1,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso l'altezza sia data dal numero dei piani, l'altezza dell'edificio è data dal numero dei piani indicata ed ammessa in ciascuna zona. Pertanto l'altezza massima è data dalla somma del numero dei piani indicata per ciascuna zona, escluso l'eventuale piano seminterrato, anche se abitabile. Entro questa altezza i singoli piani potranno avere anche altezze differenti. L'altezza di interpiano è l'altezza netta misurata dal piano di calpestio all'intradosso della soletta superiore di ciascun piano. L'altezza massima di interpiano ammessa è di ml. 3,50. L'altezza massima di interpiano dei piani terra di edifici non adibiti alla produzione è di ml. 4,50. Il piano di calpestio del piano terra può essere rialzato di ml. 1,50 dalla quota del terreno. Negli edifici produttivi l'altezza di interpiano è libera, fatto salvo eventuali limiti di altezza, espressa in misura lineare, nelle singole zone del piano.

E' ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi, solo per i volumi tecnici non superiori a mt. 3 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio. Saranno ammesse altezze superiori solo se obbligate in base a specifiche norme legislative. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Il sovrizzo delle quote della copertura degli edifici esistenti, in applicazione della L.R. 22/ 99, al fine del recupero abitativo dei sottotetti, non costituisce nè aumento del numero dei piani, nè aumento dell'altezza massima lineare definita per ciascuna zona del piano.

9.2- SUPERFICIE COPERTA.

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi).

9.3- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.)

Per superficie lorda di pavimento (S.L.P.) si intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati destinati o destinabili ad uffici, magazzini a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, nonchè le altre superfici coperte.

Per i vani scala degli edifici plurifamiliari e le scale interne degli alloggi, dei fabbricati commerciali, produttivi e delle strutture alberghiere e turistico-ricettive, ai fini del calcolo della S.L.P. si considera una sola volta la proiezione orizzontale del suo massimo ingombro.

Sono escluse dal computo :

1-Tutte le superfici interrate, nonchè quelle seminterrate, con altezza massima fuori terra di ml. 1.50 all'intradosso del solaio, adibite al ricovero delle autovetture, a cantine, lavanderie ed accessori al servizio delle singole unità immobiliari.

2-Le superfici adibite a servizi e volumi tecnici dei fabbricati.

3-I sottotetti non abitabili.

4-Le terrazze, i balconi, le logge ed i portici.

5-Le superfici adibite al ricovero delle autovetture, anche totalmente fuori terra, purchè nei limiti di cui alla Legge 122/89.

9.4- VOLUME

Il volume delle costruzioni si ricava, convenzionalmente moltiplicando la SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (S.L.P.) dei singoli piani abitabili per l'altezza virtuale dell'interpiano di mt 3.00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva. I criteri come sopra indicati, per la determinazione del volume e della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) sono utilizzati anche ai fini della determinazione dei volumi esistenti e dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per determinare la quantità di aree destinate a standard (art. 22 L.R.51/75)

Nella zona A il volume degli edifici viene determinato dalla superficie coperta (art. 9.2) per l'altezza (art. 9.1).

9.5- DISTACCO TRA GLI EDIFICI.

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte, anche di uno stesso edificio così come definita all'art.9.2. Non vengono considerati distacchi i rientri, nello stesso corpo di fabbrica, se la loro profondità non supera i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore ai mt. 4.00.

9.6- DISTANZA DAI CONFINI.

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini del lotto edificabile.

9.7- ARRETRAMENTO DALLE STRADE.

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie edificata, entro e fuori terra, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti e comprendente, quindi, oltre la sede veicolare, marciapiede, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi di parcheggio ecc. .

Sono computabili ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

Le distanze minime indicate nei successivi articoli, per ciascuna zona, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. o quelli stabiliti in sede di PIANO ATTUATIVO o di progetto esecutivo delle nuove strade o definite dal codice della strada. Le disposizioni di cui ai paragrafi 9.5, 9.6, 9.7, non si applicano per le ricostruzioni, ove previsto, da effettuarsi nelle ZONE A , per le quali si applicano i disposti di cui al D.M. 1444 del 2.4.1968. Nel caso di demolizione e ricostruzione, di nuove costruzioni in ambiti edificati, ai fini della determinazione dell'arretramento dalle strade, vengono fatti salvi gli allineamenti preesistenti.

9.8- LOTTO EDIFICABILE.

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade, con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione espressamente previste dalle tavole di P.R.G.

In sede di rilascio di singola concessione edilizia, possono essere computate al fine del calcolo del volume o della S.L.P. edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.R.G. che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

ART.10 DEFINIZIONE DEGLI INDICI EDILIZI.

10.1- INDICE DI DENSITA' FONDIARIA.

E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al precedente art.9 e la superficie del lotto edificabile. Nella determinazione del volume edificabile dovrà essere dedotto quello costituito da edifici esistenti. Quando venga realizzato il volume corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificabilità (sino alla demolizione del volume realizzato o all'eventuale aumento degli indici di piano) in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo dei volumi da edificare. Il Comune ha facoltà di chiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

10.2- INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE.

Si applica ai piani attuativi (piano particolareggiato, piano di lottizzazione ecc.).

E' il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al precedente art. 10 e la superficie del comparto interessato al piano attuativo. In tale superficie sono computabili anche le aree di proprietà che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, escluse le sedi stradali esistenti.

10.3- SUPERFICIE FONDIARIA.

E' costituita dalla parte di area interessata da un intervento edilizio al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, di cui sia prevista la cessione al Comune o l'assoggettamento a servitu' di uso pubblico.

10.4- SUPERFICIE TERRITORIALE.

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del P.R.G. (piani attuativi) e comprende tutte le aree destinate all'edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria. In tale superficie, quindi, sono computabili le aree di proprietà privata che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti, nonchè delle aree e spazi già di uso pubblico, o classificati con altra zona omogenea di piano.

10.5- INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA.

E' il rapporto fra superficie del lotto edificabile e la superficie coperta o copribile da edifici e costruzioni fisse in genere.

10.6- INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.

E' il rapporto (mq/mq) fra S.L.P. massima costruibile, come definita al precedente art. 9, e la superficie fondiaria del lotto interessato dall'intervento edilizio.

10.7- INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.

E' il rapporto (mq/mq) fra S.L.P. massima costruibile, come definita al precedente art.9, e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edificatorio.

TITOLO IV

REGIME DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART.11-DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI E STANDARD URBANISTICI.

1) La classificazione

e la quantificazione dei parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89 e degli standard urbanistici di cui alla L.R. 51/75 sono le seguenti:

A) GRUPPO RESIDENZIALE

- Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari.
- Uffici, studi professionali ed attività artigianali di servizio fino a 200 mq di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1 mq ogni 10 mc.

Per edificio prevalentemente residenziale si intende un edificio in cui la residenza sia non inferiore al 70% della S.L.P. totale.

Gli standard urbanistici, ove previsti, devono essere quantificati almeno nella misura di 26,5 mq per abitante teorico insediabile.

B) GRUPPO TERZIARIO

- Commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie.
- Commercio all'ingrosso.
- Pubblici esercizi
- Attività direzionali e uffici aperti al pubblico.
- Uffici, studi professionali, attività artigianali di servizio superiori a mq 200, anche in edifici prevalentemente residenziali.

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista una superficie per parcheggi pertinenziali pari almeno al 50% della S.L.P. edificabile. Tali pertinenze devono essere segnalate e facilmente accessibili al pubblico a cui sono rivolte le attività.

Gli standard urbanistici, ove previsti, devono essere quantificati nella misura minima del 100% della S.L.P. edificabile.

C) GRUPPO CENTRI COMMERCIALI E ATTREZZATURE COLLETTIVE.,

- Supermercati al dettaglio.
- Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sale giochi, ecc.)

Per le destinazioni d'uso indicate deve essere prevista per i parcheggi pertinenziali una superficie minima di 100 mq ogni 100 mq di S.L.P. edificabile. Di tali pertinenze almeno il 70% devono essere segnalate e

facilmente accessibili al pubblico a cui sono rivolte.

Gli standard urbanistici, ove previsti, devono essere quantificati almeno nella misura minima del 200% della S.L.P. edificabile.

D) GRUPPO TURISMO

a - Alberghi, strutture alberghiere, case ed appartamenti per vacanze.

b - Campeggi, villaggi turistici.

Per le destinazioni d'uso indicate al punto **a** deve essere prevista una superficie per parcheggi pertinenziali pari ad almeno il 50% della S.L.P. edificabile .

Gli standard urbanistici, ove previsti, devono essere quantificati nella misura minima del 10% del lotto edificabile.

Per le destinazioni d'uso indicate al punto **b** deve essere previsto per parcheggi pertinenziali almeno un posto macchina per ogni piazzole insediabile.

Gli standard urbanistici, ove previsti, devono essere quantificati nella misura minima del 20% del lotto edificabile.

2) Le quantità dei parcheggi pertinenziali devono essere previste, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, nei seguenti casi:

a) Nei cambi di destinazione d'uso comportanti maggiori superfici pertinenziali.

b) nelle operazioni di ristrutturazione che comportino cambio di destinazione d'uso e/o ampliamento della S.L.P. utilizzabile, per la parte con cambio di destinazione d'uso e per la parte ampliata.

c) In tutte le opere di ampliamento, per la parte ampliata.

d) Nelle nuove edificazioni

Gli standard urbanistici devono essere previsti in tutti i Piani attuativi, salva la facoltà dell'amministrazione di monetizzare qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione Comunale e non sia escluso dall N.T.A.

Non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione i parcheggi realizzati nell'ambito delle quantità e delle caratteristiche qui previste.

I disposti di cui al presente articolo, riferiti ai parcheggi pertinenziali, non si applicano agli interventi di ristrutturazione, anche con cambio di destinazione d'uso e/o ampliamento della S.L.P, nell'ambito della zona A.

PARTE 2a- LE ZONE ED I TIPI EDILIZI

TITOLO I

SUDDIVISIONE IN ZONE

ART .12 SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE.

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica l'intero territorio comunale è suddiviso in zone.
Per ogni zona sono precisate, nei successivi titoli II, III, IV, le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere e le trasformazioni ammesse.

ART. 13 EFFICACIA DELLE NORME DI P.R.G.

Tutte le norme contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo e sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
Per le zone rappresentate in tavole e scale diverse fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.

TITOLO II

PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO.

ART. 14 ZONA A - CENTRI STORICI.

E' costituita dai nuclei antichi di:

- MADERNO
- TOSCOLANO
- BEZUGLIO
- VIGOLE
- MONTE MADERNO

- BORNICO
- CECINA
- GAINO
- PULCIANO
- MORNAGA
- CABIANA
- FOLINO
- ROINA
- MACLINO
- SANICO
- GROTEN
- STINA

La delimitazione di questa zona è fissata nelle apposite tavole di P.R.G.. In questa zona gli interventi edilizi sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche alle quali appartengono gli edifici; sono inoltre, inoltre subordinati ai piani urbanistici esecutivi (ed alla relativa normativa) laddove questi sono previsti.

14.1- NORME GENERALI

Entro il perimetro della zona A sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate.

Entro detta zona gli interventi attraverso concessione edilizia singola o piano di recupero, 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 alle categorie e modalità di intervento contenute nelle norme seguenti.

In tutti gli interventi ci si dovrà attenere ai seguenti criteri fondamentali:

- il recupero, sia esso di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve intendersi come un'operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze storiche ed architettoniche di ogni elemento costitutivo dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo.

- il restauro ed il risanamento conservativo di tutti gli edifici esistenti e confermati ricadenti nel perimetro della zona A, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la salvaguardia e la conservazione.

- l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e denunciato. Potranno integralmente ricostruirsi solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di elementi storici o culturali; in tali casi la ricostruzione deve essere, non solo esaurientemente documentata, ma in linea di massima eseguita con materiali originali di tradizione locale.

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico, scultoreo o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di costume e di vita sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino. Pertanto in ogni intervento dovrà essere messa particolare cura affinché, l'uso coerente di materiali e colori, siano salvaguardate al massimo ed opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori, ma significative dal punto di vista storico ed ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, soffitti, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi e fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe viarie, arredi di parchi e giardini, orti e giardini con le loro murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade, nonché le insegne, le mostre di vetrine e l'arredo interno di negozi ed esercizi pubblici, che risultino realizzati prima del 1940 e gli elementi caratteristici dell'arredo urbano quali chioschi, cabine, sistemi di illuminazione e di segnaletica stradale.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve ai sensi dell'art. 48 della Legge 01.06.1939 n.1089, darne immediato avviso al Sindaco ed alla Soprintendenza ai monumenti per i provvedimenti di rispettiva competenza.

In tutti gli interventi previsti ed ammessi nella zona A, dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.M. 02.04.1968 n.1444 per le zone A negli artt. 7 (limiti di densità edilizia), 8 (limiti di altezza degli edifici), 9 (limiti di distanza fra gli edifici).

14.2- GIARDINI ED ORTI

I giardini ed orti esistenti sono soggetti a risanamento conservativi. E' vietata ogni forma di nuova pavimentazione, la creazione di nuove recinzioni, la realizzazione di nuove costruzioni anche interrato, fatto salvo quanto previsto dalla

legislazione vigente in materia di autorimesse pertinenziali. In questo caso, **ove possibile dovranno essere privilegiate le autorimesse** servite da meccanismi di accesso verticali.

E' ammessa la realizzazione di pergolati o strutture similari purchè non risultino chiuse su nessun lato e siano coerenti con l'impianto e le caratteristiche del luogo.

14.3 - CORTILI E SPAZI INEDIFICATI

Tutti gli spazi inedificati devono essere mantenuti liberi. E' vietato occuparli con costruzioni di qualsiasi genere anche provvisorie. Eventuali autorimesse pertinenziali dovranno essere servite, **preferibilmente**, da meccanismi di accesso verticali. **Dove la dimensione e le caratteristiche lo consentano, potranno essere realizzate piscine di modeste dimensioni.**

14.4 - RECINZIONI

E' vietato il frazionamento di corti o spazi unitari con recinzioni di alcun genere. Tutte le recinzioni nuove o in sostituzione di quelle esistenti dovranno rispettare la tipologia esistente, sia nella forma, sia nella composizione materica, sia nei colori.

ART. 15 CATEGORIE E MODALITA' DI INTERVENTO

Tutti gli interventi all'interno del perimetro della ZONA A dovranno essere eseguiti nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di piano così come definite:

- a) dalle tavole di progetto allegate al P.R.G. in scala 1:500
- b) dalle presenti N.T.A.

15.1 - CATEGORIA 1- EDIFICI MONUMENTALI.

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono confermate le destinazioni attuali.

Nel caso si richieda un mutamento della destinazione attuale, questi edifici possono essere utilizzati per attività di rappresentanza amministrativa, religiosa, per musei, sedi universitarie, ed istituti culturali, complessi scolastici, servizi di interesse collettivo.

Modalità di intervento:

sono ammessi soltanto interventi di manutenzione e restauro.

15.2 - CATEGORIA 2- EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza, uffici e studi professionali, oltre le destinazioni di cui alla categoria 1. Nei piani terra possono essere allocate attività artigianali di servizio, attività commerciali di vicinato, servizi pubblici, servizi di interesse collettivo.

Modalità di intervento :

sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo.

15.3 - CATEGORIA 3- EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED AMBIENTALE.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, uffici e studi professionali, attività commerciali, oltre le destinazioni previste per la categoria 2.

Modalità di intervento:

sono ammessi interventi di ristrutturazione.

15.4 - CATEGORIA 4- LIMONAIE

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza e studi professionali.

Modalità di intervento:

sono ammessi interventi di ristrutturazione.

E' consentita la ricostruzione dei caselli eventualmente crollati o demoliti, purchè adeguatamente documentati.

L'intervento di ristrutturazione dovrà avvenire con l'uso di materiali identici ai preesistenti e secondo il disegno originale.

L'intervento di ristrutturazione dovrà riguardare, contestualmente, i terrazzamenti, pilastri, muri a secco e travature.

Potranno essere installate piscine di modeste dimensioni senza alterazione delle quote dei terrazzamenti. Le essenze arboree di nuovo impianto dovranno essere scelte fra quelle autoctone o di tradizione dei luoghi.

15.5 - CATEGORIA 5 -EDIFICI MODERNI.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, artigianato di servizio, attività terziarie e commerciali in genere, servizi pubblici.

Modalità di intervento:

ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione.

ART. 16 ATTIVITA' EDILIZIA NELLA ZONA A.

Nella zona A ed a seconda delle modalità di intervento già prescritte per le differenti categorie, sono prescritti in ogni caso:

RESTAURO:

-rispetto delle orditure verticali ed orizzontali;

-eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio;

-potranno essere consolidate e ricostruite parti dell'edificio crollate o demolite.

-RISANAMENTO CONSERVATIVO:

-rispetto delle orditure strutturali verticali ed orizzontali;

-eliminazione delle superfetazioni e trasformazioni estranee ai caratteri architettonici dell'edificio;

-è consentita la creazione di soppalchi e nuove scale interne, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio;

-è consentita la modifica distributiva interna, anche con la creazione di nuove unità abitative;

- è consentita la chiusura di altane, portici e logge con materiali trasparenti senza alterazione del profilo delle aperture;

-è consentita la realizzazione di abbaini e lucernari nelle falde di copertura, senza modifica delle falde stesse, al fine del raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari.

-è consentita la creazione di nuove aperture per esigenze igienico sanitarie, nel rispetto dell'impianto tipologico delle facciate.

RISTRUTTURAZIONE:

oltre a quanto consentito per il risanamento conservativo, nella ristrutturazione edilizia è consentita la modifica delle quote degli orizzontamenti strutturali, la trasposizione e ricomposizione volumetrica dei volumi accessori anche separati dall'edificio principale, ma di pertinenza dell'edificio stesso.

ART 17 - ZONA B1 EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE VILLE CON PARCO ED EDIFICI DI VALORE STORICO ED AMBIENTALE.

In questa zona sono compresi tutti quegli edifici e le rispettive aree di pertinenza, che per ragioni diverse, rappresentano un patrimonio edilizio di particolare valore storico o ambientale e paesistico.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenza, strutture alberghiere, servizi di interesse collettivo, servizi pubblici.

Modalità di intervento:

risanamento conservativo.

ART 18 - ZONA B2- EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

In questa zona sono compresi gli edifici, prevalentemente residenziali, della parte collinare del territorio comunale o siti in ambiti di qualche interesse paesistico ed ambientale.

Destinazioni d'uso ammesse:

residenziale, commerciale, turistico ricettiva, servizi di interesse collettivo.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad una delle altre destinazioni ammesse, se superiore al 25% della destinazione originaria, comporta l'obbligo della predisposizione di preventivo piano esecutivo, che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta nella misura definita dal precedente art.11.

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA: 0,40 mq/ mq

ALTEZZA MASSIMA : 2 piani

DISTANZA DAI CONFINI: 0-5 m

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Potrà essere consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti, verso le sedi stradali e gli spazi pubblici.

DISTACCO FRA EDIFICI: 10 ml

ART. 19- ZONA B3 EDILIZIA RESIDENZIALE E DI COMPLETAMENTO.

In questa zona sono compresi gli edifici, prevalentemente residenziali, della parte pianeggiante e pedecollinare del territorio comunale.

Destinazione d'uso ammessa:

residenziale, commerciale, turistico ricettiva, servizi di interesse collettivo.

INDICE DI DENSITA' FONDIARIA : 0,60 mq/ mq

ALTEZZA MASSIMA : 3 piani

DISTANZA DAI CONFINI : 0 -5 ml

E' ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Potrà essere consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti verso le sedi stradali e gli spazi pubblici.

DISTACCO FRA EDIFICI : 10 ml.

ART. 20 - GIARDINI E PARCHI PRIVATI

Rappresentano le aree di pertinenza di ville e case signorili, realizzato entro il lotto di competenza degli stessi e posto al diretto servizio degli stessi. In queste aree è vietata qualsiasi costruzione anche nel sottosuolo.

Potranno essere consentite attrezzature sportive private al servizio della residenza (piscine, tennis, ecc.). Le attrezzature sportive potranno essere dotate di modesti accessori al servizio delle stesse nel limite massimo di mq 18.

ART. 21 ZONA D1 ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

E' la zona di insediamento delle attività produttive presenti sul territorio comunale.

Destinazioni d'uso ammesse: attività industriali, artigianali, magazzini e prima vendita annessi in loco attrezzature legate all'autotrasporto, i depositi di imprese di costruzione.

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,50 della superficie del lotto fondiario

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml.

DISTACCO DAGLI EDIFICI : 10 ml

Per gli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammesso l'ampliamento, anche oltre gli indici di zona e le prescrizioni circa i parcheggi pertinenziali, per una sola volta e purchè sia limitato nell'ambito del 15% della S.L.P. esistente e sia giustificata da comprovate esigenze produttive.

E' ammessa la costruzione di alloggio per la custodia nel limite massimo complessivo di 200 mq di S.L.P. Per i complessi industriali esistenti è consentita **la realizzazione di residenze temporanee ed asili**

nido aziendali sino ad un massimo del 15% della S.L.P. ammissibile o esistente da vincolare come pertinenza alla costruzione principale.

ART. 22 - ZONA D3- ZONA COMMERCIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

E' la zona di insediamento delle attività commerciali e direzionali operanti sul territorio comunale.

Destinazioni d'uso ammesse: attività direzionali, commerciali e di rappresentanza, attività e servizi del tempo libero.

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIO : 0,70 mq/ mq

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,35 della superficie del lotto fondiario.

ALTEZZA MASSIMA : 8 ml

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE : 10 ml

DISTACCO FRA GLI EDIFICI : 10 ml minimo

ART. 23 - ZONA D4- ZONA ALBERGHIERA ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO.

E' la zona di insediamento delle attività turistico-alberghiere e ricettive operanti sul territorio comunale.

Destinazioni d'uso ammesse :

tutte le attività turistico-ricettive così come disciplinate dall'art 2 lettere a) e b) della L.R. 12/97.

INDICE DI DENSITA' FONDIARIO : 1 mq/ mq

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,50 della superficie del lotto

ALTEZZA MASSIMA : 3 piani

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

DISTACCO FRA GLI EDIFICI : 10 ml minimo

TITOLO III
PRESCRIZIONI PER IL TERRITORIO NON URBANIZZATO

ART. 24 - ZONA C1 EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

E' la zona destinata ai nuovi insediamenti residenziali.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO :

oltre agli obblighi relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura minima di 26,5 mq / ab. o in quell'altra maggiore, eventualmente prevista dal piano. In sede di piano esecutivo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per urbanizzazioni secondarie.

Destinazione d'uso ammessa : residenza

INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE : 0,30 mq/mq

ALTEZZA MASSIMA : 2 piani

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,40 del lotto territoriale

Nelle aree soggette a Piano esecutivo, indicate con apposito simbolo * , non meno del 50% della S.L.P. edificabile dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

ART. 25 - ZONA C2 - EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

E' la zona destinata ai nuovi insediamenti residenziali.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO :

oltre agli obblighi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazioni secondarie nella misura minima di 26,5 mq /ab, o in quell'altra maggiore eventualmente indicata nelle tavole del P.R.G.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici residenziali; possono essere ammesse anche destinazioni terziarie nella misura massima di 2 mq di S.L.P. ogni 50 mq di S.L.P. di costruzione.

INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE : 0,40 mq/mq

ALTEZZA MASSIMA : 2 piani

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,45 del lotto territoriale

Nelle aree soggette a Piano Esecutivo, indicate con apposito simbolo * , non meno del 50% della S.L.P. Edificabile dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

ART. 26 - ZONA D2 - NUOVA ZONA PRODUTTIVA.

E' la zona destinata all'insediamento o trasferimento di nuove attività produttive.

Destinazioni d'uso ammesse : sono ammessi oltre alle tradizionali attività produttive, magazzini, depositi, attrezzature per autotrasporto.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla preventiva approvazione di piano esecutivo convenzionato.

RAPPORTO DI COPERTURA : 0,35 del lotto territoriale

ALTEZZA MASSIMA : 6,50 ml

DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml

ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE : 10 ml

E' consentita la realizzazione dell'alloggio per il titolare e/ o per il personale di custodia, nel limite massimo do 150 mq .

L'autorizzazione per la realizzazione di tale destinazione residenziale potrà essere assentita previa presentazione di vincolo pertinenziale da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

ART. 27 - ZONA D5 - ZONA ALBERGHIERA DI ESPANSIONE

E' la zona destinata all'insediamento delle nuove attività turistico ricettive.
La nuova edificazione è subordinata all'approvazione di piano esecutivo convenzionato.
Destinazione d'uso ammessa : attività turistico- ricettive così come definite dall'art.2 della L.R. 12/ 97.
INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE : 0,50 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA : 0,50 del lotto territoriale
ALTEZZA MASSIMA : 3 piani
DISTANZA DAI CONFINI : 5 ml
ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE : 10 ml

ART. 28 - ZONA D6 ALBERGHIERA DI ESPANSIONE A VOLUMETRIA DEFINITA.

E' la zona destinata all'insediamento delle nuove attività turistico-ricettive.
L'edificazione è subordinata all'approvazione di preventivo piano esecutivo convenzionato.
L'edificazione potrà avvenire nei limiti degli indici e parametri attribuiti a ciascun nuovo insediamento così come di seguito specificati :

- 1)Località GAINO : (ex variante n.20) Volume edificabile mc.13300 pari a mq 4433 di S.L.P.
Area standard di cessione obbligatoria mq 4660.
- 2)Località Cappellina : (legge regionale 36/80) Volume edificabile mc. 3211 pari a mq.1070 di S.L.P.
- 3)Località Vigna : volumetria edificabile mc. 3800 pari a mq. 1267 di S.L.P.

ART. 29 - ZONA D7 CAMPEGGI

E' la zona destinata all'insediamento dei campeggi così come definiti dall'Art.3 della L.R. n° 71/ 81 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono campeggi le aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per ospitare turisti provvisti di tenda o di altro mezzo proprio di soggiorno trasportabile dall'utente per via ordinaria .

Possono disporre, di ristorante, spaccio o bazar , bar ed altri servizi accessori , nonché di impianti ed attrezzature sportive e ricreative, riservate ai soli ospiti, **nei limiti degli indici di zona.**

Nei campeggi è consentito destinare ai turisti non provvisti di mezzi propri di soggiorno piazzole attrezzate con allestimenti mobili o stabili in misura non superiore al venticinque per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Ogni allestimento stabile non può avere una superficie abitabile, compresi eventuali servizi, inferiore a mq 10 e superiore a mq 40 e non deve, comunque, possedere le caratteristiche che sono proprie delle strutture alberghiere.

Nei campeggi è vietata la vendita di piazzole, la locazione delle stesse per periodi pluriennali e qualsiasi altra forma di cessione che possa far venir meno, anche parzialmente, il carattere di pubblico esercizio unitario dei complessi medesimi.

Le attrezzature mobili di soggiorno possono essere dotate di preingressi funzionali al loro utilizzo, aventi caratteristiche di mobilità, e non potranno essere superiori a 6 mq.-

Indice di utilizzazione fondiaria	i.f. = 0,10 mq / mq
Altezza massima	h. = 6,00 ml
Distanza dai confini	d. = 0 - 10 ml
Distacco dagli edifici	d. = 10,00 ml

Parcheggi pertinenziali : 1 posto macchina ogni spazio tenda o roulotte e 10 mq ogni 33 mq di costruzione.

Al fine di determinare la capacità ricettiva massima, nell'ambito di detta zona, dovranno essere, altresì, rispettati gli indici di seguito specificati:

1-Indice di capacità ricettiva massima, calcolata sul lotto fondiario : 1 ab./ 40 mq

Inoltre:

a- le piazzole per tende e roulettes dovranno avere una dimensione minima di mq 50

Per la verifica della capacità ricettiva si applica il rapporto : 3 ab/ piazzola.

b- I bungalows dovranno essere concentrati in organismi morfologicamente e tipologicamente unitari. e non concorrono alla determinazione dell'utilizzazione fondiaria.

Per la verifica della capacità insediativa ai bungalows si applica il rapporto : 1 ab./ 10 mq

L'allestimento dei campeggi è soggetto a concessione edilizia convenzionata. La concessione edilizia dovrà essere corredata di un planivolumetrico che preveda la sistemazione generale di tutte le aree destinate a campeggio.

In particolare dovranno essere rappresentate:

- le aree destinate all'insediamento dei bungalows e le relative pertinenze
- le aree destinate alle piazzole per tende e roulotte
- le aree destinate alle strutture al servizio del campeggio (servizi igienici, ristoro, vendita, ecc.)
- le aree destinate alle attrezzature per il tempo libero

ART. 30 . PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 1 (religione)

L'ambito territoriale sottoposto a studio obbligatorio di Piano Particolareggiato ha un'estensione territoriale di mq 16620 ammessa: attività ricettiva alberghiera e case per vacanze , così come definite dall'art. 2 e dall'art 12 della L.R.12/97.

Indice di utilizzazione territoriale .	i.t. = 0,50 mq/ mq
Altezza massima	h.= 9,50 ml
Distanza dai confini	d. = 5,00 ml
Parcheeggi pertinenziali : 30 % della s.l.p. edificata.	
Aree standard: 20% della superficie territoriale.	

ART. 30 BIS. PIANO DI RECUPERO “CARTIERA GARDESANA”

SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE	7968.42	Mq
VOLUME MASSIMO EDIFICABILE	17951.00	Mc
VOLUME RESIDENZIALE non inferiore a	11000.00	Mc
VOLUME COMMERCIALE non superiore a mq. 1500 di S.L.P. riferita alla superficie di vendita		
H MASSIMA non superiore a quella dell'edificio esistente nel lotto		
DISTANZE DAI CONFINI	0 – 5	MI

Prescrizioni: per gli edifici di nuova costruzione dovranno essere progettati in osservanza stilistica con i caratteri architettonici delle preesistenze storiche presenti sul territorio circostante.

Gli edifici storici esistenti sul lotto dovranno essere soggetti a ristrutturazione.

ART. 31- ZONA ARCHEOLOGICA

Nell'ambito della zona archeologica individuata con apposito simbolo nella cartografia di piano, sono operanti i vincoli di cui alle leggi vigenti in materia archeologica ed ambientale.

Nella zona archeologica nonchè in tutta la zona compresa fra la statale gardesana , il lago e la cartiera ogni operazione di scavo dovrà essere preventivamente comunicata con raccomandata A.R. alla soprintendenza competente per territorio.

ART. 32- ATTREZZATURE PORTUALI

Le zone destinate ad attrezzature portuali sono indicate dal P.R.G. tramite apposito simbolo che ne definisce, in termini generali e salvo successive verifiche di compatibilità, la posizione di massima lungo il litotrale del lago.

Le aree a lago interessate direttamente od indirettamente dalle attrezzature portuali, saranno definite nel loro perimetro da appositi piani attuativi approvati dal Consiglio Comunale. Dette aree dovranno essere pubbliche o acquisite all'uso pubblico, oppure se private, dovranno essere vincolate all'uso specifico previsto dal progetto ,mediante atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria del registro immobiliare.

La realizzazione di opere a terra potrà avvenire nei limiti delle prescrizioni di seguito specificate:

indice di utilizzazione territoriale: 0,30 mq/mq
rapporto di copertura : 0,35 % della superficie territoriale
Altezza massima : ml 7;50
parcheggi pubblici : 10 % della superficie territoriale
Parcheggi pertinenziali : 1 posto auto per ogni posto barca.

ART. 33 - ZONA E1 - AGRICOLA PRODUTTIVA

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1) Attrezzature al servizio dell'azienda agricola e di allevamenti zootecnici:

indice di utilizzazione fondiaria : 0,10 mq/ mq
distanza dai confini : D = H e mai inferiore a mt.10

Distanza minima dalle strade : secondo le prescrizioni di cui al D.M. 1444 del 01.04. 1968 e di cui al codice della strada.

2) edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola.

Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali è richiesta una superficie aziendale realmente coltivata ,nel territorio del comune di Toscolano Maderno, di almeno 3 ha.

Indice di densità fondiaria: 0,03 mc /mq

Altezza massima : 2 piani

Distanza dai confini : 10 ml.

Nell'ambito della zona E1 l'edificazione , nei limiti sopra indicati, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui alla L.R. 93/ 80 e secondo le modalità da essa prescritte.

Non è subordinata nè a concessione, nè ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

-Prescrizioni particolari:

gli interventi sulle cascine esistenti di valore storico ed ambientale, dovranno essere rispettosi della tipologia e dei materiali di finitura, in particolare si prescrive che:

-la copertura sia in coppi tradizionali

- le facciate siano intonacate e dipinte con colori e tecniche tradizionali.

- i serramenti siano in legno con ante o griglie .

ART. 34 - ZONA E1a - ATTIVITA' ORTICOLA E FLORICOLA IN AMBITO URBANO.

Comprende aree agricole inglobate all'interno dell'abitato destinate a colture specializzate orticole e floricole.

In questa zona si applicano i disposti di cui alla L.R. 93/80 ed in particolare:

indice di densità fondiaria per le abitazioni : 0;06 mc/mq

rapporto di copertura per le serre : 40% della superficie aziendale

ART. 35 - ZONA E2 - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA

E' la zona agricola a ridosso dei centri abitati.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

1) attrezzature al servizio dell'azienda agricola

indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 mq/mq

distanza dai confini : D=H e mai inferiore a ml 10

distanza dalle strade : secondo le prescrizioni di cui al D.M.1444 del 01.04.1968 e di cui al Codice della strada.

2) edifici per la residenza al servizio dell'azienda agricola.

Indice di densità fondiaria : 0,03 mc/mq

distanza dai confini : 10 ml

altezza massima : 2 piani

Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali è richiesta una superficie minima aziendale, realmente coltivata di almeno 3 ha.

Nella Zona E 2 l'edificazione nei limiti sopra indicati, è consentita esclusivamente ai soggetti di cui alla L.R.93/80 e secondo le modalità da essa prescritte.

Prescrizioni particolari:

nell'ambito della zona E2 sono vietate nuove stalle o costruzioni per l'allevamento di bestiame di qualsiasi tipo.

Sono ammessi ampliamenti delle strutture agricole destinate all'allevamento, esistenti alla data di adozione del P.R.G., nella misura massima del 20% della S.L.P. esistente.

Gli interventi sulle cascine esistenti, di valore storico ed ambientale, dovranno essere rispettosi della tipologia e dei materiali di finitura, in particolare si prescrive:

- la copertura sia in coppi tradizionali
- le facciate siano intonacate e dipinte con colori e tecniche tradizionali
- vengano conservati gli elementi in pietra (portali, davanzali, ecc.)
- i serramenti siano in legno con ante o griglie.

ART. 36 - ZONA E 3 COLLINARE BOSCATA

E' la zona caratterizzata da fattori di rilevante interesse naturalistico e paesistico con boschi e prati che necessitano della massima tutela e conservazione ai fini dell'equilibrio ecologico naturalistico.

Per le aziende agricole, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.R. 93/80, è ammessa la nuova edificazione o l'ampliamento di quelli esistenti nei seguenti limiti:

-residenza :

indice di densità fondiaria : 0,01 mc/mq e comunque per un massimo di mc 500

altezza massima : 4,50 ml

distanza dai confini e dalle strade : 10 ml

-attrezzature agricole:

indice di utilizzazione fondiaria : 0,10 mq/mq

altezza massima : 4,50 ml

distanza dai confini e dalle strade :

Sono vietati sbancamenti e riporti di terreno salvo modesti modellamenti del terreno per esigenze colturali o di regimentazione delle acque. Potranno essere ammessi prolungamenti ed adeguamenti delle sezioni dei sentieri e carrarecce esistenti al fine di adeguarli alle esigenze silvo-colturali (transito dei mezzi agricoli, trasporto del legname, strade tagliafuoco, ecc.) alle seguenti condizioni:

- 1) il progetto sia preceduto da relazione geologica attestante la fattibilità e gli eventuali accorgimenti tecnici necessari all'eliminazione di eventuali danni idrogeologici.
- 2) le opere siano eseguite con i minori sbancamenti possibili e con il minor impatto visivo, siano previste adeguate misure di mitigazione ambientale.
- 3) venga stipulata con il Comune una convenzione di asservimento all'uso pubblico perpetuo dei sentieri e carrarecce.

ART. 37 - ZONA E 4 - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE

E' la zona caratterizzata oltre che da rilevanti fattori di interesse naturalistico e paesistico, da fenomeni di instabilità geologica. In questa zona sono vietate le nuove costruzioni e qualsiasi altra attività anche di rimodellamento del terreno salvo le opere di presidio geologico e di regimazione delle acque.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione nel rispetto dei caratteri stilistici e tipologici.

ART. 38 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LA VALORIZZAZIONE DELLE ZONE AGRICOLE ED AMBIENTALI.

In tutte le zone E , al fine del mantenimento silvo colturale mediante un insieme di microinterventi dell'uomo, sarà ammessa la realizzazione di modesti manufatti edilizi per il ricovero dei necessari attrezzi agricoli .

Tali manufatti dovranno essere realizzati con dimensione massima di superficie coperta di mq 24 ed altezza massima di ml 2,40, e dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali e comunque adeguate ai valori paesistici e naturalistici dei luoghi.

La richiesta di costruzione dovrà essere adeguatamente corredata da documentazione tecnico-cartografica atta ad individuare il fondo e le colture in atto o quelle programmate e da relazione tecnico-descrittiva che ne dimostri l'effettiva necessità.

La concessione edilizia sarà subordinata a convenzione con il Comune che definisca il vincolo di pertinenzialità del manufatto al fondo, l'obbligo di manutenzione dei sentieri ed il vincolo perpetuo all'uso pubblico di quei sentieri che il Comune reputi di interesse collettivo.

La domanda di concessione dovrà essere corredata da una relazione geologica che ne attesti la fattibilità senza pregiudizio dell'assetto idrogeologico .

In tutte le zone E le recinzioni dei fondi sono ammesse esclusivamente mediante essenze arbustive o con staccionate in legno di altezza massima di ml 1;20. Solo per particolari ed accertate esigenze colturali o di allevamento saranno ammesse recinzioni diverse e comunque con altezza mai superiore a ml 2;00.

ART.39 - EDIFICI IN ZONA E CON DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA.

In tutte le zone E così come individuate dalle tavole di azionamento del P.R.G., gli edifici con destinazione d'uso diversa da quella agricola, oltre a mantenimento della destinazione d'uso in essere , possono essere riconvertiti e destinati ad attività ricettive, ricreative e pubblici esercizi. Sia che vengano mantenuti nella loro destinazione in essere, sia che vengano riconvertiti ad altra destinazione consentita dal presente articolo, potranno essere ampliati nella misura del 10% della S.L.P. esistente per adeguamenti funzionali. Tali ampliamenti potranno essere consentiti in contiguità ed ampliamento dell'organismo edilizio esistente, nel rispetto ed in omogeneità con i caratteri stilistici ed architettonici dell'edificio ampliato.

Nei lotti di pertinenza delle costruzioni potranno essere realizzate strutture sportive all'aperto, purchè realizzate con tecnologie che garantiscano la totale permeabilità del suolo occupato da dette strutture. Potranno essere realizzate anche piscine di limitate dimensioni. Il tutto nel rispetto ed in conformità a quanto previsto dall'art.38 relativamente alle modalità di intervento.

TITOLO IV

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

ART. 40 - ZONA S.P. - SERVIZI PUBBLICI

E' destinata ai servizi pubblici di quartiere, quali: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo verde pubblico attrezzato per il gioco sportivo; giardini e parchi; attrezzature sportive non spettacolari; chiese e servizi parrocchiali; unità sanitarie; ambulatori; centri sociali; biblioteche popolari e parcheggi.

I simboli contenuti nelle tavole dei P.R.G. e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato estesi a tutta l'area retinata.

E' prevista l'acquisizione di tutte le aree delle zone S.P. da parte del Comune, ad eccezione delle aree per chiese e servizi parrocchiali.

Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti nelle zone S.P. sono vincolate alle destinazioni indicate nel presente articolo e non sono soggette ad esproprio.

0All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate l'ubicazione delle zone S.P. ha, nella planimetria di P.R.G., carattere indicativo.

Il progetto di attuazione di una lottizzazione convenzionata dovrà comprendere anche lo studio plani- volumetrico delle attrezzature relative alla zona S.P. la quale sarà dimensionata secondo le percentuali richieste dall'art. 22 della L.R. 51175 o secondo la maggiore misura risultante dalle tavole di P.R.G. e dovrà essere accorpata e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle che nelle planimetrie di P.R.G. sono indicativamente destinate a zona S.P.

Le singole sottozone di cui ai successivo art. 45, determinano in maniera univoca le destinazioni specifiche delle singole aree: è consentita l'intercambiabilità tra singole sottozone qualora l'intervento sia preceduto da specifico progetto in scala adeguata inteso a verificare la coerenza dell'intervento rispetto al quadro urbano e ambientale.

ART. 41 - NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE

Nell'ambito del Centro Storico l'utilizzazione delle zone S.P. sarà regolamentata caso per caso dall'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relativa ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero Centro Storico.

Fuori del Centro Storico, per le singole categorie di attrezzature ricadenti nelle zone S.P., valgono le seguenti norme:

S.P. 1 - CENTRI SOCIALI E CULTURALI, BIBLIOTECHE, UNITA' SANITARIE Di QUARTIERE, CHIESE E SERVIZI PARROCCHIALI

le zona S.P. 1 si suddividono in: a) Chiese e centri parrocchiali;

b) Unità sanitarie comprendenti: poliambulatorio, servizio di medicina preventiva e scolastica, igiene e profilassi, consultori di igiene mentale, ecc.;

e) centri socio-culturali comprendenti: servizio sociale, biblioteca, sale da gioco, riunione, proiezione, musica, eventuali servizi di interesse pubblico di quartiere.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: massimo 1 mq/mq di S.L.P.

RAPPORTO Di COPERTURA MASSIMO: 35% della superficie del lotto.

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DALLE STRADE: pari all'altezza massima dei fabbricati e comunque non inferiore a mt. 5, salve le prescrizioni dei D.M. 01.04.1968.

Sarà destinata a parcheggio alberato una superficie pari a 0,50 mq per ogni mq di S.L.P.; il resto dell'area sarà sistemata a verde, a verde attrezzato e sportivo.

-225I centri socio-culturali saranno sistemati ove compatibili con i caratteri strutturali e tipologici dell'edificio e sentita la Sovrintendenza ai Monumenti ed il Servizio Regionale Beni Ambientali, nel rispetto delle rispettive competenze, in edifici esistenti di interesse ambientale e storico.

I centri socio-culturali e le unità sanitarie saranno preferibilmente ubicati a stretto contatto con i parchi, le zone verdi e le attrezzature per gioco e sport.

Saranno serviti, oltre che da strade e parcheggi, dalla rete dei percorsi pedonali.

S.P. 2 - ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE, SCUOLE ELEMENTARI, SCUOLE MEDIE DELL'OBBLIGO

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA- massimo 0,75 mq/rmq di S.L.P..

RAPPORTO DI COPERTURA- non superiore al 35% della superficie del lotto

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI E DALLE STRADE: pari all'altezza massima dell'edificio,

e comunque, non inferiore a mt. 5, salve le prescrizioni dei D.M. 01.04.1968.

L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per il gioco e lo sport;

per il resto sistemata a giardino. le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici e a contatto con eventuali altre aree verdi adiacenti.

Sarà destinata al parcheggio alberato una superficie non inferiore al 30% della S.L.P..

S.P. 3 - VERDE PUBBLICO E ZONE SPORTIVE

a) Giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano.

Sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta, e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla, ecc.)

E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi, per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc.

b) Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: Rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola d'obbligo, i campi 'Robinson', le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino

ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, gioco al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi; tali costruzioni non potranno avere superficie superiore al 5% dell'area disponibile. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

c) Aree per attrezzature sportive per adulti e parchi: Comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente polivalenti, con più specialità. Saranno preferibilmente ubicati in vicinanza di scuole medie superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici, le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata. L'altezza degli edifici, salvo le esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini), non potrà superare i mt. 4. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio dei custode.

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

1) l'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici di quartiere prioritari (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;

2) la realizzazione sia sottoposta a piano esecutivo e convenzionata con l'amministrazione Comunale.

PARCHEGGI IN ZONE S.P:

All'interno delle zone S.P. 1 e S.P. 2 ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi. Per le zone S.P. 3 sarà destinata al parcheggio non più del 10% dell'area, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area S.P. 3. Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 30 mq.

Per gli edifici esistenti, con destinazione ammessa, è consentito l'ampliamento per una quota non superiore al 30% della volumetria esistente anche in contrasto con gli indici di zona.

ART. 42 - ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE URBANO

E' destinata ad edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intero territorio comunale.

La realizzazione delle attrezzature e degli impianti di interesse pubblico potrà essere altresì consentita ad altri soggetti a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali e sia inserito in uno studio urbanistico sufficientemente esteso ed organico.

La zona F si suddivide nelle categorie previste dalle disposizioni seguenti.

ART. 43 - ZONA F 1 - PARCO DELLE CARRIERE

La zona di interesse paesistico ed ambientale, caratterizzata dalla presenza di significativi insediamenti di archeologia industriale, così come perimetrata dall'azzoneamento del P.R.G., è subordinata alla stesura ed approvazione di specifico Piano Particolareggiato ai fini della salvaguardia, valorizzazione e migliore utilizzazione delle risorse ambientali e degli antichi insediamenti industriali dismessi.

In assenza del P.P. Sono consentiti gli interventi di seguito specificati:

Per gli edifici industriali esistenti è consentito il solo intervento di restauro e risanamento conservativo.

E' consentito altresì la realizzazione di elementi di collegamento verticale interni e di modeste strutture orizzontali

(soppalchi), impiegando tecnologie leggere che garantiscano il minimo carico delle strutture contigue. E' altresì consentito:

-installazione di impianti tecnologici e di servizi igienici;

-realizzazione di nuove aperture per esigenze igieniche e di sicurezza, nel rispetto dei caratteri e della riconoscibilità architettonica e tipologica dell'edificio.

Gli edifici industriali esistenti possono essere destinati :

- attività turistiche e ricettive;
- attività ludico ricreative;
- attività culturali
- pubblici esercizi
- sedi di associazioni ed enti.

Per gli spazi aperti gli interventi sui manufatti (strade e percorsi, parapetti, recinzioni, impianti ecc.) Dovranno essere rigorosamente di risanamento conservativo.

Per gli edifici residenziali privati presenti all'interno del perimetro del P.P.sono consentiti interventi di ristrutturazione ed ampliamento della S.L.P. Esistente nel limite massimo del 10%. Per gli stessi è consentita la riconversione, anche parziale a strutture ricettive e pubblici esercizi. Nelle aree di pertinenza degli stessi potranno essere realizzate attrezzature sportive all'aperto, purché sia garantita la totale permeabilità del suolo e piscine di modeste dimensioni.

Per gli edifici e le aree destinate all'attività agricola, già attivi alla data di adozione del P.R.G., si applicano i disposti di cui alla Legge Regionale n. 93/80.

ART. 42 - ZONA F 2 - AREA GIOCO DEL GOLF

E' la zona con specifica destinazione a campo di golf. Per gli impianti sportivi esistenti e di previsione gli interventi potranno avvenire secondo le norme ed i regolamenti specifici, e comunque nel rispetto ed in omogeneità con i caratteri ambientali e paesistici tipici del territorio gardesano.

Indice di utilizzazione fondiaria	0,05 mq/ mq
Altezza massima	h= 6,50 ml
Distanza dai confini	d= 5,00
Parcheggi pertinenziali	30% della S.L.P.

ART. 43 - ZONA F 3 - EDIFICI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Sono previste le seguenti categorie:

- A) attrezzature scolastiche di ordine superiore all'obbligo.
- B) attrezzature sociali, culturali, ricreative;
- C) gerontocomi, colonie alberghi della gioventù, collegi;
- D) attrezzature annonarie, mercati
- E) uffici ed installazioni di enti pubblici;
- F) caserme, attrezzature militari;
- G) attrezzature sanitarie

Per le suddette attrezzature l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) per le attrezzature indicate in A), B), C): non più di 1/3 dell'area potrà essere coperta da edifici con indice di utilizzazione fondiaria non superiore a 0,60 mq/mq; almeno metà dell'area sarà destinata a giardini o parco, campi da gioco. Le pareti con finestre illuminanti aule di insegnamento e di studio dovranno distare dalle strade e da altri edifici almeno mt 20, salvo eccezioni giustificate dalla particolare conformazione dell'area. Per queste attrezzature i parcheggi dovranno essere almeno pari al 50% della S.L.P. Realizzata. Le destinazioni indicate alle lettere A),B),C) sono fra loro intercambiabili.
- 2) per le attrezzature indicate alla lettera D): indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq; parcheggi pari al 100% della S.L.P. Realizzata.
- 3) per le attrezzature indicate alla lettera E): indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq; parcheggi pari al 100% della S.L.P. Realizzata.
- 4) per le attrezzature indicate alla lettera F): indice di utilizzazione fondiaria 0,75 mq/mq; parcheggi pari al 100% della S.L.P. Realizzata.
- 5) per le attrezzature indicate alla lettera G): indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq; rapporto di copertura 1/3 del lotto fondiario; parcheggi pari al 50% della S.L.P. realizzata.

ART. 44 - ZONA ST - SERVIZI TECNOLOGICI

E' destinata all'installazione di impianti tecnologici al servizio dell'abitato, con relativi servizi ed uffici:

A) depuratori, depositi per mezzi pubblici, depositi per attrezzature della nettezza urbana ecc.;

B) Centrali e cabine elettriche ed idriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche, ecc.

Distanza dai confini:

$D=H$ e mai inferiore a mt 10 per le attrezzature di cui alla lettera A)

$D=H/2$ e mai inferiore a mt 5 per quelle di cui alla lettera B).

Arretramento dal filo stradale:

Verranno definite in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie e comunque nel rispetto delle normative vigenti specifiche, delle norme di cui al D.M. 01.04.1968 e delle norme del codice della strada.

ART. 45 - ZONA ARCHEOLOGICA

Nell'ambito del perimetro della zona archeologica individuata con apposito azzonamento dal P.R.G. Sono operanti i vincoli di cui alle leggi vigenti in materia archeologica ed ambientale. Nelle zone archeologiche ogni operazione di scavo dovrà essere preventivamente comunicata con Raccomandata A.R. Alla Soprintendenza Archeologica competente ed all' Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 46 - ZONE DI RISPETTO

Nelle zone di rispetto cimiteriale e nelle fasce di rispetto stradale, indicate nelle planimetrie di piano, non è consentita alcuna nuova edificazione nè fuori terra, nè sottoterra; per gli edifici esistenti potranno essere consentite opere di ristrutturazione.

Nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita, a titolo precario, come previsto al successivo art.48 la realizzazione di impianti per l'erogazione di carburanti.

PARTE 3a DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE
TITOLO I
DISPOSIZIONI SPECIALI

ART. 47 - DEROGHE

I poteri deroga possono essere esercitati nei casi previsti e nel rispetto delle procedure stabilite dall' Art. 41 quater della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 48 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per la distribuzione di carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, nè essere incompatibile con l'ambiente ed il decoro dei luoghi.

Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico nè su aree private di pertinenza di edifici esistenti, nè in zone classificate S.P.o F.

Possono essere ammessi in via precaria, nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto stradale.

RAPPORTO DI COPERTURA: massimo 1/3 del lotto

ALTEZZA MASSIMA : mt 5

DISTANZA DAI CONFINI : minimo mt 5

ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE: minimo mt 10

ART. 49 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

Le discoteche, sale ballo ed altre sale di spettacolo o svago di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone residenziali, sia che si tratti di nuove costruzioni che di cambio di destinazione d'uso di locali esistenti.

Le discoteche, sale da ballo o svago, di tipo analogo, dovranno essere dotate di idoneo sistema di isolamento acustico di tutte le pareti perimetrali soffitti e pavimenti, in modo da evitare emissioni rumorose o moleste verso l'esterno o in locali confinanti e dovranno essere dotate di parcheggi pertinenziali aperti al pubblico nella misura minima di 1 posto macchina per ogni persona autorizzata.

ART. 49 - NORME SPECIALI PER LE STRUTTURE PRECARIE

Per le strutture alberghiere, turistiche e pubblici esercizi, potrà essere concesso l'ampliamento della S.L.P. sia su area privata che pubblica, destinata alla somministrazione di cibi e bevande (Bar e Ristoranti). Tale ampliamento dovrà essere rigorosamente stagionale e potrà essere realizzato con strutture a carattere precario.

TITOLO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 50 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI ESECUTIVI VIGENTI.

Sono confermati i piani urbanistici attuativi già convenzionati e/o approvati secondo quanto previsto nelle relative convenzioni e norme tecniche di attuazione. E' consentito portare a completa attuazione, ai sensi dell' Art.17 della Legge 1150/42 la parte residua degli strumenti urbanistici attuativi, anche se scaduti, purchè siano realizzate completamente le opere di urbanizzazione di pertinenza degli interventi stessi.

Alla scadenza del periodo di validità del piano attuativo, continueranno ad applicarsi le norme e disposizioni delle norme tecniche di attuazione ad essi collegate.

