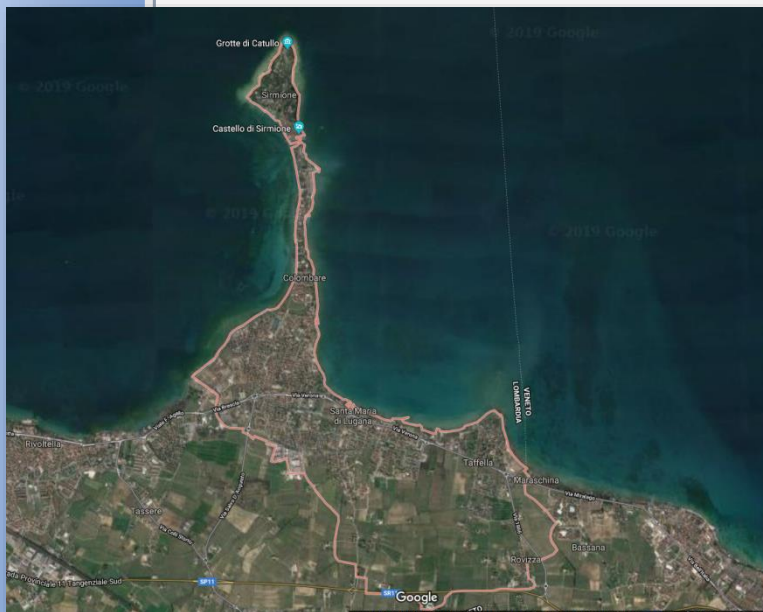


"all. 3"



Comune di SIRMIONE
(Provincia di Brescia)



**PIANO DI GOVERNO DEL
TERRITORIO**

PIANO DELLE REGOLE

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

**Adeguamento alla disciplina
del commercio
(l.r. 12/2005; l.r. 6/2010;
d.g.r. 1193/2013)**

aggiornamento 2022

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ADEGUATE ALLE NORME SOPRAVVENUTE DEL COMMERCIO

Aggiornamento 2022

Legenda

Le modifiche introdotte in aggiunta rispetto al testo previgente sono riportate evidenziate in giallo

Esempio: **Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato**

Le modifiche stralciate rispetto al testo previgente sono riportate con il testo barrato.

Esempio : ~~Commercio al dettaglio con esposizione ed eventuali lavorazioni accessorie;~~

Le modifiche introdotte per il recepimento nelle NTA della delibera di C.C. n° 34/2017 (scomputo della s.l.p. delle strutture alberghiere) in applicazione della l.r. n° 7/2017, sono riportate con testo in rosso.

Esempio: *i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala*

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	5
CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	5
Art.1 - NATURA, CONTENUTI E RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALE	5
Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE.....	5
Art. 3 - FINALITÀ DELLE NORME.....	5
CAPO II – NORME PROCEDURALI.....	5
Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
Art. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E VIABILISTICI	6
TITOLO II – DEFINIZIONI	7
Art. 6 - INDICI E PARAMETRI.....	7
Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO.....	7
Art. 8 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI	8
Art. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	11
TITOLO III – DESTINAZIONI D’USO	12
Art. 10 - DESTINAZIONI D’USO.....	12
Art. 11 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D’USO	12
Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI	13
TITOLO VI – ZONE URBANISTICHE.....	15
CAPO I – GENERALITA’	15
Art. 13 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	15
Art. 14 - EFFICACIA DELLE NORME DI PIANO DELLE REGOLE.....	15
CAPO II – ZONE STORICHE	16
Art. 15 - ZONA A - CENTRO STORICO.....	16
Art. 16 - CRITERI E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO (GRADI)	18
Art. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	23
Art. 18 - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA’ IMMOBILIARI	23
Art. 19 - ZONA A1 - NUCLEI ANTICHI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE	24
Art. 20 - MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO NECESSARIO PER GLI INTERVENTI IN ZONA A E IN ZONA A1	24
CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	26
Art. 21 - ZONA BO - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE A VOLUMETRIA SATURA	26
Art. 22 - ZONA B1 - ZONA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO	27
Art. 23 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE IN AREA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE.....	28
Art. 24 - ZONA B3 - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO IN AREA DI PREGIO AMBIENTALE	29
Art. 25 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E TRASFORMAZIONE FUNZIONALE.....	29
Art. 26 - PIANO DI RECUPERO “EX ALBERGO TOURING”	30
Art. 27 - ZONA C1 - RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA’	30
Art. 28 - P. E. N. 5	31
Art. 29 - ZONA C2 – RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA.....	32
Art. 30 - ZONA C3 - RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA’	33
Art. 31 - P. E. N.4 LOCALITÀ MAZZARONA (P.E. di interesse sovracomunale ex art. 9 della L.R. 23/97)	34
CAPO VI – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	35
Art. 32 - ZONA D1 - ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE	35
Art. 33 - ZONA D2 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERMALI.....	35
Art. 34 - ZONA D3 - ATTIVITÀ ALBERGHIERA	36
Art. 35 - ZONA D4 - ATTIVITÀ ALBERGHIERA A VOLUMETRIA DEFINITA	38
Art. 36 - ZONE ALBERGHIERE DI RISTRUTTURAZIONE FUNZIONALE	39
Art. 37 - ZONA D5 - ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE: CAMPEGGI.....	39

Art. 38 - ZONA D6 - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI	40
Art. 39 - ATTREZZATURE PORTUALI.....	41
CAPO VI – GIARDINI E VERDE AGRICOLO	43
Art. 40 - GIARDINI E VERDE PRIVATO (V.P.)	43
Art. 41 - ZONA E – CARATTERI GENERALI.....	43
Art. 42 - ZONA En – AMBITO AGRICOLO NORMALE	44
Art. 43 - ZONA Ec – CORTI AGRICOLE	44
Art. 44 - ZONA Es – AMBITO AGRICOLO STRATEGICO.....	44
CAPO V – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO	45
Art. 45 - ZONA S.P. – SERVIZI PUBBLICI	45
Art. 46 - ZONA S.P. – NORME PARTICOLARI PER LE SINGOLE CATEGORIE DI ATTREZZATURE	45
Art. 47 - ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE URBANO	45
Art. 48 - ZONA S.T. - SERVIZI TECNOLOGICI	45
Art. 49 - ZONE DI RISPETTO	46
Art. 50 - ZONA ARCHEOLOGICA	46
TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI.....	47
Art. 51 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI	47
Art. 52 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI.....	47
Art. 53 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI...47	47
Art. 54 - NORME PER LE ATTIVITÀ DI RISTORO	47
Art. 55 - DEROGHE	47
Art. 56 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	48
Art. 57 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO	48
Art. 58 - NORME SPECIALI PER LE STRUTTURE PRECARIE.....	48
Art. 59 - EFFICIENZA ENERGETICA.....	48
Art. 60 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI	49
TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE	50
Art. 61 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE ZONE P.E.E.P.....	50
Art. 62 - NORME TRANSITORIE PER IL COMPARTO BRE-MA.....	50
Art. 63 - NORME TRANSITORIE PER LA ZONA B3	50
Art. 64 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI O ADOTTATI	50
Art. 65 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE DI LOTTIZZAZIONI ANTERIORI ALL'ADOZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	51
Art. 66 – AREE ED EDIFICI IN SALVAGUARDIA.....	51
TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI.....	52
Art. 67 - EFFICACIA.....	52
Art. 68 - TERMINI E VALIDITÀ.....	52
Art. 69 - NORMA FINALE	52

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I – CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art.1 - NATURA, CONTENUTI E RAPPORTI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE COMUNALE

1. Il PIANO DELLE REGOLE è atto del Piano di Governo del Territorio che, facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel DOCUMENTO DI PIANO e al fine di promuovere un miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate e del territorio agricolo.

2. Il PIANO DELLE REGOLE è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal DOCUMENTO DI PIANO ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal PIANO DEI SERVIZI.

Esso recepisce le previsioni per la dotazione di aree a servizi individuate dal PIANO DEI SERVIZI e a questo rimanda per le modalità di realizzazione della città pubblica.

Art. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., il PIANO DELLE REGOLE definisce e disciplina gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli; per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dalla pianificazione regionale e provinciale.

Le norme del PIANO DELLE REGOLE (tavole grafiche e norme di attuazione) si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad esclusione degli Ambiti di trasformazione individuati dal DOCUMENTO DI PIANO, nei quali valgono le specifiche norme.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura degli strumenti urbanistici attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Le opere di ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodi precedenti all'attuale PIANO DELLE REGOLE 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 incrementative della situazione preesistente.

Art. 3 - FINALITÀ DELLE NORME

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui possiedono la medesima efficacia obbligatoria e che prevalgono in caso di difformità con le stesse.

CAPO II – NORME PROCEDURALI

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il PIANO DELLE REGOLE si attua mediante interventi diretti e pianificazione attuativa. L'attuazione del PIANO DELLE REGOLE avviene ordinariamente mediante intervento diretto, tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.

2. Gli interventi edilizi sono definiti dal Regolamento Edilizio nel rispetto della legislazione statale e regionale vigente. Gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, secondo la definizione dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., senza modificazione delle destinazioni d'uso, o con modificazione purché non comportanti necessità di conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sono effettuati mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività. Qualora si tratti di interventi di sostituzione edilizia, e come tali comportanti demolizione e ricostruzione dei manufatti nei limiti di cui al predetto art.27 L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ovvero di interventi di ristrutturazione con modificazione di destinazioni d'uso e necessitanti

del predetto conguaglio, essi sono effettuati in forza di permesso di costruire convenzionato.

3. Diverse modalità attuative possono essere specificamente previste all'interno di ciascuna zona urbanistica.

4. I Piani Attuativi costituiscono una modalità di attuazione per significativi interventi integrativi o sostitutivi previsti dal PIANO DELLE REGOLE, che identifica gli ambiti nei quali sono previsti piani o programmi attuativi come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

Art. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E VIABILITICI

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 strumento urbanistico attuativo;
- b) in tutte le zone indicate nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2000 del PIANO DELLE REGOLE con contorno tratteggiato come zona di P.P., PL o PE obbligatorio, le previsioni di piano si attuano 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 risanamento conservativo, e la realizzazione di opere pertinenziali non comportanti incrementi o spostamenti volumetrici e/o di superficie coperta previo conseguimento del relativo titolo edilizio abilitativo previsto dalla legislazione vigente;
- b) per gli ambiti assoggettati a strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantito il rispetto degli standards previsti per cessione, laddove specificatamente prevista nella cartografia e nelle norme di piano, o per monetizzazione, laddove non specificatamente prevista.
- c) nell'ambito dei perimetri degli strumenti urbanistici attuativi la localizzazione delle singole zone urbanistiche sono da intendersi come indicative.
- d) per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di apposito titolo edilizio abilitativo nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

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

TITOLO II – DEFINIZIONI

Art. 6 - INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale, anche alla destinazione d'uso, sono regolate attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti agli articoli seguenti.

Art. 7 - DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI INTERVENTO

- a) Per nuova costruzione s'intendono gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio rientranti nelle categorie definite alle lettere successive e precisamente:
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- b) Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un edificio in luogo del primo autorizzata con il medesimo titolo edilizio abilitativo.
- c) Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori che determinano un incremento del volume o della superficie lorda di pavimento.
- d) Per 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.
- e) Per interventi di manutenzione ordinaria si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.
- f) Per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.
- g) Per restauro e risanamento conservativo si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

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 o spurie finalizzate ad una 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 altre ugualiper forma, natura e tecnologia a quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento di impianti tecnologici e dei servizi. Tali inserimenti dovranno peraltro essere previsti con la minima indispensabile compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti in rottura di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.). Quando il restauro o il risanamento conservativo è finalizzato al mantenimento della precedente destinazione d'uso e non comporta aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, è soggetto a titolo edilizio abilitativo non oneroso.
- h) Per ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- i) Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- j) Gli interventi di edificazione dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla Carta di Fattibilità e della relazione geologica di supporto al PIANO DELLE REGOLE.

Art. 8 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI ELEMENTI STEREOMETRICI

1 - ALTEZZA DEI FABBRICATI

È definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal suolo, pubblico o privato o dalla strada 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 e 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 30%, 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 utilizzabile.

Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media 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 e i coronamenti che non superano i mt. 1,50 dall'estradosso dell'ultimo solaio.

È ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi, solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i mt. 3,00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio.

Saranno ammesse altezze superiori solo se obbligate in base a norme legislative in materia.

Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettoniche dell'intera

costruzione.

Per la definizione dell'altezza dei fabbricati, gli elaborati di progetto, che accompagnano la richiesta di titolo edilizio abilitativo, dovranno individuare un punto fisso identificabile per la quota di riferimento, da desumersi dalla cartografia ufficiale disponibile.

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).

3 – VOLUME

Il volume delle costruzioni si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (SLP) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di mt. 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva. Per i locali con altezza superiore a mt. 3,50 si calcola, ai fini volumetrici, l'altezza reale.

I criteri come sopra indicati, per la determinazione del volume e della superficie lorda di pavimento 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 all'urbanizzazione secondaria.

4 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Per superficie lorda di pavimento (SLP) 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, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, nonché dei soppalchi e delle altre superfici coperte che ai sensi delle presenti N.T.A. concorrono al calcolo della s.l.p.

Escluse dal computo:

- 1) le superfici seminterrate con altezza fuori terra massima di mt. 1,00 all'intradosso del solaio e le superfici interrate adibite a cantine, lavanderie e accessori al servizio delle singole unità immobiliari, purché abbiano un'altezza inferiore a mt. 2,45.
Per gli edifici esistenti o già assentiti alla data di adozione del previgente P.R.G. non sono computati quali s.l.p., i piani interrati con altezze uguali o maggiori a mt. 2,45, purché non computati a fini volumetrici già in sede di rilascio del titolo edilizio abilitativo originario.
- 2) le superfici adibite ai servizi ed ai volumi tecnici dei fabbricati;
- 3) i sottotetti, qualora le falde del tetto siano impostate ad un massimo di 50 cm rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e abbiano una pendenza uguale od inferiore al 30%. Per i sottotetti esistenti o già assentiti alla data di adozione del precedente P.R.G. si applicano, ai fini del computo della volumetria e della s.l.p, gli indici in vigore all'atto del rilascio del titolo edilizio abilitativo originario,
- 4) le terrazze, i balconi, le logge purché non siano chiusi su più di due lati;
- 5) i portici vincolati ad uso pubblico ed i portici condominiali, i pilotis che abbiano una altezza non superiore a mt. 2,45;
- 6) tutti gli altri portici per la parte non superiore al 40% della superficie coperta e che non siano chiusi su tre lati.
- 7) i vani scala degli edifici plurifamiliari, limitatamente alla s.l.p. reale della scala;
- 8) le superfici seminterrate con un'altezza fuori terra massima di mt.1.00 all'intradosso del solaio adibite al ricovero delle autovetture nei limiti di cui alla legge 122/89;
- 9) **i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge delle strutture ricettive alberghiere, intese come:**
 - a) alberghi o hotel;
 - b) residenze turistico-alberghiere;
 - c) alberghi diffusi;
 - d) condhotel, ai sensi della L.R. n. 27 del 1 ottobre 2015.

5 DISTACCO TRA GLI EDIFICI

È la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte, anche di uno stesso edificio così come definita nel presente articolo.

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.

6 - DISTANZA DAI CONFINI

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

7 - ARRETRAMENTO DALLE STRADE

È 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, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazidi parcheggio, ecc.

Per le parti interrate, fatto salvo quanto previsto dal codice della strada, l'arretramento minimo dovrà essere di m 1.50.

Sono computabili al fine 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 del PIANO DELLE REGOLE o quelli stabiliti in sedi piano urbanistico esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade o definite dal codice della strada.

Le disposizioni relative al DISTACCO TRA GLI EDIFICI, DISTANZA DAI CONFINI, ARRETRAMENTO DALLE STRADE non si applicano per le ricostruzioni da effettuarsi nelle zone A.

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 nelle tavole del PIANO DELLE REGOLE

In sede di rilascio di titolo edilizio abilitativo, possono essere computate al fine del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PIANO DELLE REGOLE che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

9 - PRESCRIZIONI GENERALI

I criteri indicati ai paragrafi precedenti per la determinazione del volume e della S.L.P. sono utilizzati anche per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

10 - TIPOLOGIE RESIDENZIALI

- ❑ Nelle zone A non sono consentiti alloggi con S.L.P. inferiore a mq. 45,00.
- ❑ Nelle zone E non sono consentiti alloggi con S.L.P. inferiore a mq. 80,00.
- ❑ Nelle altre zone (A1 – B – C – D) a destinazione residenziale non sono consentiti alloggi con S.L.P. inferiore a mq. 60,00 e nel caso di edifici con più alloggi, ogni quattrotunità abitative, dovrà essere previsto almeno un alloggio con S.L.P. uguale o superiore a mq. 80,00.

NORMA TRANSITORIA

- ❑ I Piani Attuativi adottati e le Pratiche edilizie depositate al protocollo del comune sino al 5 febbraio 2005, sono regolamentate dalle N.T.A vigenti a tale data.

11 - TIPOLOGIE COMMERCIALI

In tutte le zone in cui è ammessa la destinazione commerciale non sono consentite unità immobiliari

inferiori a mq. 15 di superficie utile di vendita, fatte salve maggiori superfici prescritte dalla **normativa** di settore.

Art. 9 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

1 - INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA

È il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile come definito dal precedente articolo e la superficie del lotto edificabile appartenente al richiedente come precedentemente specificato.

Nella determinazione del volume edificabile sul lotto dovrà essere detratto quello costituito da edifici già 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 di nuovi volumi da realizzare.

Il Comune ha facoltà di richiedere la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

2 - INDICE DI DENSITÀ TERRITORIALE

Si applica ai piani esecutivi (piani particolareggiati e di lottizzazione).

È il rapporto (mc/mq) fra volume realizzabile, come definito al precedente articolo e la superficie del comparto interessato al piano esecutivo.

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.

3 - SUPERFICIE TERRITORIALE

È la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del PIANO DELLE REGOLE e comprende tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tale superficie sono computabili quindi le aree di proprietà privata che vengono destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con esclusione delle sedi stradali esistenti, nonché delle aree e spazi già di uso pubblico, o classificati con altra zona omogenea di piano.

4 - SUPERFICIE FONDIARIA

È costituita dalla parte d'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 servitù di uso pubblico.

5 - INDICE O RAPPORTO DI COPERTURA

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

6 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

È il rapporto fra la S.L.P. massima di cui può essere prevista la realizzazione e la superficie territoriale dell'area interessata dall'intervento edilizio.

7 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA

È il rapporto fra la S.L.P. massima costruibile e la superficie fondiaria dell'area interessata dall'intervento edilizio.

TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO

Art. 10 - DESTINAZIONI D'USO

1. - GENERALITÀ

1.1. Secondo la definizione di cui all'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale, derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra nel rispetto dell'art. 51 citato, salvo quelle escluse dalle presenti norme.

1.2. Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo edilizio abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del PIANO DELLE REGOLE relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.

2. - DESTINAZIONI PRINCIPALI E DESTINAZIONI ESCLUSE

2.1. Per ciascun ambito o sotto ambito, il PIANO DELLE REGOLE identifica:

- a. la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il PIANO DELLE REGOLE intende confermare ed incentivare;
- b. le destinazioni complementari o compatibili, qualora richieste, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, con le relative percentuali massime rispetto al totale;
- c. le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Art. 11 - DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

1. I mutamenti di destinazione d'uso d'immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria sono soggettivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Si applicano le disposizioni di cui all'art. 52 della Legge Regionale 12\2005 e s.m.i.

2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili comportanti la realizzazione di opere edilizie sono ammissibili previo recupero delle aree per parcheggi pertinenziali e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste della destinazione d'uso che si intende realizzare, se carenti rispetto a quelle previste dal PIANO DEI SERVIZI.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 2 è consentita la realizzazione diretta delle opere a cura dell'interessato a mezzo di piano attuativo, se espressamente previsto, o in alternativa, la corresponsione di una somma commisurata alla monetizzazione.

4. Per la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso per immobili ad uso commerciale che non siano adibiti a sede di esercizi di vicinato si rinvia alle norme di zona. È comunque sempre ammessa la possibilità di recuperare, per funzioni complementari all'attività principale, i locali interrati sottostanti la superficie di vendita, sino ad un massimo di 80 mq e nel rispetto delle norme igienico sanitarie, di prevenzione incendi e per il superamento delle barriere architettoniche.

5. Sono fatte salve le esclusioni espressamente previste dalla disciplina relativa alle zone urbanistiche.

Art. 12 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVA QUANTIFICAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI E STANDARDS URBANISTICI

1) La classificazione e la quantificazione degli spazi pertinenziali di cui alla Legge 122/89 di cui alla L.R. 12/2005 sono le seguenti:

A) GRUPPO RESIDENZIALE:

- Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari;
- Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali.

B) GRUPPO TERZIARIO:

- **Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (esercizi con superficie di vendita fino a 150 mq);**
- Commercio all'ingrosso;
- Pubblici esercizi;
- Attività direzionali e uffici aperti al pubblico;
- Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.

C) **GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE:**

- **Medie strutture di vendita: esercizi con superficie di vendita da 150 a 1.500 mq;**
- **Grandi strutture di vendita: esercizi con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.**
Le Medie e le Grandi strutture di vendita possono essere singole (un solo esercizio) o organizzate in forma unitaria (due o più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente) così come disciplinate dalla d.g.r. 1193/2013.
- Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.).

D) GRUPPO TURISMO:

- a - Insediamenti ricettivi;
- b - Alberghi;
- c - Terme.
- d - Campeggi.

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

- a) nei cambi di destinazione d'uso (comportanti maggiori spazi 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) nelle opere di ampliamento (per la parte ampliata);
- d) nelle nuove edificazioni.

Gli standards devono essere previsti dai piani attuativi, salva la facoltà di monetizzare qualora ciò sia giudicato urbanisticamente congruo dall'Amministrazione Comunale, non sia escluso dalle norme e secondo le modalità previste nel PIANO DEI SERVIZI.

E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO:

- Impianti produttivi e relativi servizi;
- Uffici tecnici connessi all'industria;
- Magazzini;
- Depositi;
- Attrezzature per l'autotrasporto.

LIMITAZIONI INSEDIATIVE DERIVANTI DA NORMATIVE SPECIFICHE

L'ammissibilità insediativa delle diverse classificazioni tipologiche nelle diverse zone urbanistiche è attestata dalle disposizioni di ogni singola zona ed in particolare dalla tabella sulle "destinazioni non ammesse". Anche per quelle ammesse sotto il profilo urbanistico, valgono in ogni caso i limiti e le prescrizioni insediative previste in specifiche zone aventi particolare rilevanza storico/monumentale dal provvedimento "CRITERI COMUNALI PER L'INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI ALIMENTARI CON CONSUMO SUL POSTO E DELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI DI PRODUZIONE DI ALIMENTI CON CONSUMO SUL POSTO", approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. del, ai sensi della legge 6/2010 e che costituisce parte integrante delle presenti norme tecniche di attuazione di PGT. Le disposizioni riguardano in particolare:

GRUPPO TERZIARIO

- Commercio al dettaglio - esercizi di vicinato (esercizi con superficie di vendita fino a 150 mq): la limitazione insediativa riguarda gli esercizi alimentari con consumo sul posto nelle zone individuate;
- Pubblici esercizi: la limitazione insediativa riguarda tutte le tipologie nelle zone individuate;

GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO:

- Impianti produttivi e relativi servizi: la limitazione insediativa riguarda le attività artigianali di produzione di alimenti con consumo sul posto nelle zone individuate.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI

Per le medie strutture di vendita esistenti alla data di approvazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in deroga alle previsioni insediative previste per la specifica zona, viene consentito il subingresso e l'insediamento di una nuova attività in sostituzione di quella precedente già in essere, senza passaggio di categoria merceologica e nei limiti dimensionali stabiliti dalla superficie di vendita ammessa per la tipologia media struttura di vendita e dalla s.l.p. individuata nel provvedimento urbanistico-edilizio.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO – MERCI INGOMBRANTI

La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dalla d.g.r. 1193/2013, allegato A, paragrafo 7.1 - vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed consegna differita (quali mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alla precedenti) e/o quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali. La superficie di vendita per tali esercizi è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione (SLP).

DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO

E' sempre ammesso l'esercizio dell'attività all'ingrosso qualora svolta in modo congiunto all'attività commerciale al dettaglio (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni). In tale caso, l'intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di vendita. solo nei casi indicati dalla legislazione regionale in materia (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami) la superficie di vendita al dettaglio è quella risultante dalla suddivisione al 50% tra le due tipologie di vendita (ingrosso e dettaglio) della superficie lorda di pavimento. In tutti gli altri casi viene considerata per entrambe le modalità di vendita (dettaglio e ingrosso) l'intera superficie di vendita dell'esercizio. In caso di attività commerciale al dettaglio e attività commerciale all'ingrosso svolte non in modo congiunto ma in locali separati, non comunicanti e con ingresso autonomo, sia pure nel medesimo edificio, la superficie di vendita viene conteggiata in modo separato tra le due attività.

TITOLO VI – ZONE URBANISTICHE

CAPO I – GENERALITA'

Art. 13 - SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi della vigente legislazione urbanistica l'intero territorio Comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee definite, relativamente agli Ambiti del tessuto urbano consolidato e agli Ambiti agricoli, dal presente PIANO DELLE REGOLE, relativamente agli Ambiti di trasformazione, dal DOCUMENTO DI PIANO.

Per ogni zona sono precisate, nei successivi titoli II, III e IV le diverse destinazioni d'uso, i vincoli, le opere e le trasformazioni consentite.

Art. 14 - EFFICACIA DELLE NORME DI PIANO DELLE REGOLE

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 a scale diverse fa testo in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio, in caso di difformità fra tavole e norme prevalgono le norme.

CAPO II – ZONE STORICHE

Art. 15 - ZONA A - CENTRO STORICO

È costituito dal nucleo antico del Comune.

La delimitazione di questa zona è fissata nell'apposita tavola di PIANO DELLE REGOLE. 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 subordinati ai piani urbanistici esecutivi (ed alla relativa normativa) laddove questi sono previsti.

È demandata alla Disciplina Particolareggiata di valorizzazione del Centro Storico la specificazione dei caratteri edilizi di intervento, l'assetto complessivo degli spazi aperti, le modalità di realizzazione degli elementi di arredo e delle strutture provvisorie a servizio delle attività esistenti.

1 - NORME GENERALI

Nell'area perimetrata come zona A sono vietate nuove costruzioni su aree inedificate.

Entro detta zona gli interventi autorizzati attraverso titolo edilizio abilitativo singolo 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 ai gradi di intervento contenuti nelle norme seguenti.

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

- il recupero, sia esso di restauro, di risanamento, di ristrutturazione edilizia o urbanistica, deve intendersi come un'operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze valide di ogni elemento soggetto al piano, integrandone e trasmettendone i valori anche con operazioni di rinnovo;
- il restauro ed il risanamento conservativo di tutti gli edifici esistenti e confermati ricadenti nei limiti del presente piano, ad eccezione di quelli investiti da previsione di rinnovo totale, 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 e 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, tecniche e magisteri 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 vincolanti 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 e opportunamente valorizzate tutte le caratterizzazioni formali interne ed esterne anche minori ma significative dal punto di vista storico e ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, arredi di parchi, 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 dei negozi ed esercizi pubblici che risultino realizzati entro il 1930 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 del titolo edilizio abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve, ai sensi della legislazione nazionale in materia, darne immediato avviso al Sindaco ed alle soprintendenze per i provvedimenti di rispettiva competenza.

Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni contenute nel D.M. 02.04.1968 n. 1444 per le zone A negli articoli 7 (limiti di densità edilizia), 8 (limiti di altezza degli edifici) e 9 (limiti di distanza tra i fabbricati).

2 - SPECIALI ADEMPIMENTI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le imprese, cui sono affidati i lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione sono tenute ad assicurare un'organizzazione di mezzi e di mano d'opera idonea alla realizzazione a regola d'arte degli interventi

previsti ed in particolare dovranno essere garantiti la preparazione, l'uso e la lavorazione dei materiali da costruzione di tipo tradizionale e forniti i mezzi ed i tecnici per ogni intervento, anche non previsto, di consolidamento e restauro delle parti originarie.

3 - ARREDO STRADALE

Le tubazioni dell'acquedotto, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere gradualmente eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono proibite le pubblicità stradali, salvo quelle di interesse pubblico: in tali casi, la forma, le dimensioni e l'aspetto delle insegne devono essere esaminati dall'Ufficio Tecnico comunale e dovranno essere conformi a quanto prescritto dall'apposito Regolamento comunale.

4 - GIARDINI E ORTI

I giardini e gli orti esistenti e confermati dal piano dovranno essere mantenuti con divieto di pavimentarli o trasformarli comunque in cortili e di erigervi recinzioni o nuove costruzioni di alcun genere comprese quelle sotterranee, sempre che non siano previste dal piano.

È ammessa la realizzazione di pergolati o strutture similari purché non risultino chiuse su alcun lato, e siano coerenti con l'impianto e le caratteristiche dei giardini: la loro realizzazione è assoggettata a specifica autorizzazione.

La vegetazione di nuovo impianto dovrà essere consona all'ambiente, con l'esclusione di essenze anomale.

Gli alberi ad alto fusto esistenti, di particolare pregio, sono soggetti a vincolo di conservazione.

5 - CORTILI E SPAZI INEDIFICATI

Tutti gli spazi attualmente inedificati, salvo diversa precisazione del piano, devono essere mantenuti liberi: è vietato occuparli con costruzioni di alcun genere anche provvisorie. In sede di rilascio di titolo edilizio abilitativo potrà essere prescritta la demolizione dei fabbricati o strutture allo scopo di ripristinare le integrità degli spazi liberi originari che siano stati alterati da trasformazioni e/o intrusioni di manufatti. In sede di attuazione delle previsioni di piano l'Amministrazione Comunale potrà procedere alla stipulazione di convenzioni con privati che garantiscono l'accessibilità degli spazi interni.

Non sono ammessi: l'occupazione anche parziale con rampa di discesa ai box interrati.

6 – PAVIMENTAZIONI

Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, cortili, androni e porticati devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo di materiali tradizionali.

In particolare è fatto divieto di rimuovere e/o sostituire con altro materiale le parti pavimentate in acciottolato o lastricato in pietra esistenti anche se non specificatamente prescritto, salvo il caso nel quale le zone in acciottolato o in pietra siano ridotte a reliquati insignificanti e degradati.

È vietato l'uso di conglomerato bituminoso o battuto di calcestruzzo per la pavimentazione di cortili, percorsi pedonali e spazi liberi.

7 – RECINZIONI

È vietato il frazionamento di corti o spazi unitari con recinzioni di alcun genere.

Tutte le recinzioni nuove o in sostituzione di esistenti, comprese quelle con fondazioni non continue sono soggette a specifico titolo edilizio abilitativo.

La scelta dei materiali e dei tipi deve essere oggetto di particolare cura per il rispetto del contesto ambientale e architettonico.

È fatto divieto comunque l'uso delle resine sintetiche, di materiali plastici o prefabbricati.

8 – COPERTURE

La struttura portante delle coperture dovrà essere mantenuta ove esistente con la protezione e/o il restauro delle travature esistenti.

È consentita la sostituzione unicamente di quelle parti dell'orditura degradate che non garantiscono più il

trasferimento dei carichi alle strutture verticali in condizioni di sicurezza.

I manti di copertura dovranno essere inclinati con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) con esclusione di ogni altro materiale.

Sono di norma prescritte le gronde in legno o il ripristino delle gronde originarie, con espresso divieto delle gronde in calcestruzzo a vista o con perlature in legno sul calcestruzzo; sono inoltre di norma prescritti canali di gronda con sezione semicircolare e pluviali con sezione rotonda in rame con divieto di canali pluviali in materiale plastico.

Non sono ammessi volumi tecnici che sporgono dall'involucro dell'esistente e dai profili esistenti.

I camini e i comignoli dovranno essere coerenti per tipo, materiali, dimensioni e posizione alle caratteristiche dell'edificio e del tetto.

È vietato installare più di una antenna televisiva per edificio: gli interventi di manutenzione o ristrutturazione degli edifici dovranno prevedere l'unificazione delle antenne esistenti.

9 - LOCALI SEMINTERRATI ED INTERRATI

È vietato, salvo specifica previsione nelle norme e nelle tavole di piano, la formazione di nuovi locali seminterrati o interrati sotto giardini, orti e cortili ed aree libere in genere.

La destinazione d'uso di locali seminterrati o interrati esistenti, qualora non sia specificata nel piano, è di accessorio.

10 - ALTEZZA DEI LOCALI E DEI SOPPALCHI

I locali di abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a mt. 2,70 e sono posti ai piani superiori, possono essere confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti.

I soppalchi non possono occupare più del 50% della superficie del locale, la parte sottostante deve avere un'altezza netta minima di mt. 2,40 e possono essere realizzati solo se compatibili con le caratteristiche storico artistiche dell'edificio nonché con il vigente Regolamento Comunale di Igiene.

11 - EDIFICI ALBERGHIERI

Per tutti gli edifici con destinazione alberghiera inclusi nel perimetro del Centro Storico (A) non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, salvo quelli dismessi, alla data del 31.12.97.

Per tali edifici è consentito il cambio di destinazione d'uso previo studio di piano di recupero e nel rispetto delle norme e delle destinazioni d'uso di cui ai successivi articoli.

12 – PIANI DI RECUPERO

PR A*1 = attraverso specifico piano di recupero, è ammesso l'adeguamento funzionale dell'attività di ristorazione esistente, con possibilità di realizzare 2 locali interrati ed ingresso di collegamento con proporzionale contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

Art. 16 - CRITERI E DEFINIZIONE DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO (GRADI)

Tutti gli interventi all'interno del perimetro del Centro Storico dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di piano espresse:

- a) nelle tavole di progetto in scala 1:500 allegate al presente PIANO DELLE REGOLE;
- b) nelle presenti norme tecniche di attuazione

I gradi di intervento sugli edifici, riportati nella tavola di progetto in scala 1:500, sono così definiti:

GRADO 1 – RESTAURO

Edifici soggetti alla conservazione integrale degli interni e degli esterni.

Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio. È necessario il rigoroso mantenimento di tutti gli elementi architettonici, decorativi e strutturali.

È ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi e di finitura, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storico-filologiche.

Particolare cura dovrà essere deputata alla conservazione delle strutture portanti orizzontali.

Non ne è consentita la sostituzione se non nei casi di comprovata inaffidabilità o insufficienza delle

stesse e comunque, in questi casi, senza alterazione delle quote precedenti.

È ammessa la posa di un secondo assito con formazione di intercapedine e inserimento nella stessa di materiale per l'isolamento termo-acustico, o di pavimentazione.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Nell'ipotesi in cui si richieda un mutamento della destinazione attuale, tali edifici possono essere destinati ad attività di rappresentanza amministrativa, religiosa, per musei e servizi di interesse collettivo. È vietata ogni altra destinazione.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi b - Alberghi c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Edifici soggetti alla ricostruzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonici decorativi deteriorati;
- la realizzazione, ove indispensabile, di servizi igienici e impianti tecnologici, che comunque deve essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo e la localizzazione dovrà essere in coincidenza con gli originali vani accessori;
- la modifica dell'impianto distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti (tramezze);
- la dotazione di elementi di collegamento verticale (scale all'interno dell'edificio quando non provochino alterazioni del distributivo principale dell'edificio e dei muri portanti);
- la trasformazione in residenza dei corpi attualmente rustici o disabitati quando non siano superfetazioni contemporanee, previo piano attuativo;
- l'apertura di finestre sugli spazi interni dei corpi attualmente rustici;
- le aperture nelle strutture portanti verticali al solo fine dell'ottimizzazione distributiva e dell'adeguamento o inserimento di nuovi servizi igienico-sanitari.

Particolare cura dovrà essere deputata alla conservazione delle strutture portanti orizzontali. Non è consentita la sostituzione se non nei casi di comprovata inaffidabilità o insufficienza delle stesse e comunque in caso di sostituzione senza alterazione di quota rispetto alla precedente. È ammessa la posa di un secondo assito con formazione di intercapedine per l'inserimento di materiale per l'isolamento termo-acustico o per la formazione di nuova pavimentazione.

Si prescrive in particolare:

- * il rispetto di ogni elemento antico architettonicamente rilevante come volti, facciate interne ed esterne, androni, porticati, scale, pavimentazione, ambienti particolari;
- * la conservazione di elementi antichi architettonici e decorativi come fontane, scenari, esedre, edicole, lapidi, ecc.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Nel caso in cui si richieda un mutamento della destinazione attuale, tali edifici possono essere destinati a sedi per attività e servizi pubblici o di pubblica utilità a scala urbana. Oltre alla destinazione tradizionale di residenza è ammessa l'utilizzazione del piano terra per uffici, studi professionali, attività commerciali, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, ed artigianali che siano compatibili con le strutture edilizie esistenti e nel rispetto delle partiture ed aperture originarie.

Per gli altri piani sono ammesse utilizzazioni fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva per uffici, studi professionali ed attività artigianali con l'esclusione di attività commerciali.

È consentito il recupero ai fini abitativi residenziali dei sottotetti esistenti, ove sussistano le condizioni igieniche sufficienti, in ottemperanza alla legislazione regionale, con divieto di nuove aperture nelle falde del tetto, fatta eccezione per lucernari complanari con il manto di copertura e con superficie complessiva dei medesimi, localizzata per ciascuna falda in misura non superiore a 1/8 della superficie della falda stessa.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
	Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
D) GRUPPO TURISMO	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
	c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (previo piano di recupero)

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture.

Si prescrive di:

- * non alterare i profili esistenti;
- * rispettare la sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente.

Sono ammessi:

- la dotazione per ogni alloggio di servizi igienici interni (anche ad aerazione forzata);
- la modifica del distributivo interno limitatamente alle strutture verticali non portanti;
- le aperture nelle strutture portanti verticali al solo fine dell'ottimizzazione distributiva e dell'inserimento di nuovi servizi igienico sanitari;
- il rinnovo e la sostituzione delle strutture orizzontali e delle strutture verticali portanti nei casi di provata

necessità per ragioni statiche nel rispetto delle strutture esistenti. Le eventuali modifiche di quota dei solai saranno possibili purché non vi siano strutture voltate o di pregio architettonico, dovranno comunque essere ripristinate nel rispetto delle tecniche e dei materiali originari. La sostituzione dei solai con cambio di quota e con le modalità di cui sopra quando questo avvenga interessano muri portanti in comune con altre unità è soggetta a presentazione di piano di recupero esteso alle unità confinanti e/o interessate;

Tutto ciò è soggetto a presentazione di Piano di Recupero, ad esclusione degli interventi che prevedono modeste modifiche alle aperture esistenti e l'accorpamento o la suddivisione di più unità immobiliari con interventi edilizi riconducibili alla manutenzione straordinaria.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

Oltre alla destinazione tradizionale di residenza è ammessa l'utilizzazione del piano terra per uffici, studi professionali, attività commerciali, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, ed artigianali.

Per gli altri piani sono ammesse utilizzazioni fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva, per uffici, studi professionali ed attività artigianali con l'esclusione di attività commerciali

In assenza di piano di recupero sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle unità tipologiche (ivi inclusa, ove compatibile con le strutture dell'organismo edilizio, l'installazione di gruppi igienici con aspirazione forzata, ascensori e scale), nonché gli interventi soggetti a titolo edilizio abilitativi gratuito, e gli interventi disciplinati dall'art. 26 della L.47/85.

Inoltre le nuove aperture dovranno uniformarsi per dimensioni, rapporti compositivi e materiali impiegati ai tipi preesistenti nel sistema della cortina stradale al fine di ottenere la massima integrazione ambientale. Eventuali nuove aperture o modifiche di aperture esistenti, per destinazioni terziarie, potranno essere realizzate solo se compatibili con le caratteristiche del fabbricato e comunque senza alterare gli originari rapporti vuoto/pieno e allineamenti di facciata.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE E/O RICOSTRUZIONE (previo piano di recupero)

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

Sono ammessi oltre alla ristrutturazione come al Grado 3:

- in caso di strutture murarie fatiscenti la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento, anche modificativo delle coperture purché comportante un miglioramento estetico ed ambientale (unificazione del colmo per falde sfalsate) senza incremento volumetrico o di superficie abitabile;
- con piano di recupero è ammessa la demolizione totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare le forme originali e di apportare limitate correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

La destinazione tradizionale è la residenza o altra destinazione preesistente.

In caso di demolizione (piano di recupero) è ammessa oltre alla destinazione tradizionale di residenza

l'utilizzazione del piano terra per uffici, studi professionali, attività commerciali, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, ed artigianali di servizio. Per gli altri piani sono ammesse utilizzazioni fino ad un massimo del 30% della superficie complessiva per uffici, studi professionali ed attività artigianali di servizio con l'esclusione di attività commerciali.

In assenza di piano di recupero sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle unità tipologiche (ivi inclusa, ove compatibile con le strutture dell'organismo edilizio, l'installazione di gruppi igienici con aspirazione forzata, ascensori e scale).

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

GRADO 5 RISTRUTTURAZIONE E/O RICOSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUMETRIA E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DEFINITA (obbligo di piano di recupero)

Sono edifici con destinazione alberghiera per i quali sono già possibili gli interventi previsti nel Grado 4 e per i quali è necessario concedere ampliamenti volumetrici una tantum per consentire indispensabili adeguamenti dell'azienda alle norme di sicurezza, igieniche e di rispetto degli standards previsti dalla legislazione nazionale ed europea.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di piano di recupero ed è destinata esclusivamente alle attrezzature ricettive individuate nel 1° comma dell'art. 4 della L.R. 08.02.1982 n. 11 e nel 2° comma dell'art. 6 della Legge 15.05.1983 n. 217. Sono ammessi oltre alla struttura propriamente ricettiva, l'alloggio del proprietario o conduttore, nonché l'eventuale foresteria per il personale addetto, strutture destinate a convegni, conferenze, congressi, ecc.

L'aumento una tantum della S.L.P. è concesso nel rispetto dei disposti degli artt. 7e 8 del D.M. 1444/68 ai seguenti edifici:

- A1 - aumento s.l.p. mq. 150 previa servitù di mq. 30 per cabina elettrica **(Hotel Sirmione)**
- A2 - aumento s.l.p. mq. 145 previa servitù di mq. 66 per galleria **(Hotel Eden)**
- A3 - aumento s.l.p. mq. 250 **(Hotel Catullo)**
- A4 - aumento s.l.p. mq. 380 **(Hotel Magnolia)**
- l'intervento di ristrutturazione e/o ricostruzione con aumento di volumetria è accompagnato da cessione di aree per servizi pubblici secondo le modalità specificate nel PIANO DEI SERVIZI
- A5 - aumento s.l.p. mq. 200 **(Hotel Giardino)**
- A6 - aumento s.l.p. mq. 100 **(Hotel Grifone)**

Vengono riconfermati gli aumenti previsti nei seguenti piani di recupero già adottati:

- A7 - Hotel Flaminia previa servitù di mq. 34,90 per galleria pubblica
- A8 - Hotel Marinaio previa servitù di mq. 36,14 per galleria pubblica.

In assenza di piano di recupero sono ammessi soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle unità tipologiche (ivi inclusa, ove compatibile con le strutture dell'organismo edilizio, l'installazione di gruppi igienici con aspirazione forzata, ascensori e scale).

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza, ad esclusione dell'alloggio del proprietario o conduttore, nonché l'eventuale foresteria per il personale addetto Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
	Commercio all'ingrosso
	Pubblici esercizi
	Attività direzionali e uffici aperti al pubblico
	Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 17 - MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Per tutti gli edifici sono sempre ammessi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria con i criteri di seguito esposti:

- Per ogni intervento di manutenzione ordinaria il fine da perseguirsi è la riparazione e conservazione delle finiture originarie. Qualora lo stato di degrado non ne consenta la conservazione integrale è consentito il rinnovamento e/o la sostituzione di quelle parti che non garantiscano più lo svolgimento delle funzioni alle quali sono deputate. Sostituzioni totali di elementi di finitura sono consentite solo qualora sia dimostrata la non praticabilità del recupero parziale. Per l'integrazione, l'adeguamento e il mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici devono essere massimamente sfruttati gli spazi già esistenti negli organismi edilizi antichi e non più utilizzati come canne fumarie, controsoffittature, ecc. riducendo al minimo indispensabile l'intervento sulle strutture murarie antiche.
- Per ogni intervento di manutenzione straordinaria il fine da perseguirsi è il ripristino della condizione statica ottimale della struttura portante originaria dell'organismo edilizio. La sostituzione totale o parziale della struttura portante è da considerarsi eccezionale qualora sia comprovato che la funzionalità della struttura originaria non è più recuperabile, in questi casi il rifacimento dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecniche originali. In ogni caso non sono ammesse modifiche strutturali che alterino la configurazione statica degli organismi edilizi. Per quanto riguarda le finiture e l'adeguamento, inserimento o manutenzione di nuovi impianti igienico sanitari vale quanto stabilito per la manutenzione ordinaria. Non vanno comunque alterati volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non vanno modificate le destinazioni d'uso. Sono ammessi gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Art. 18 - FORMAZIONE DI NUOVE UNITA' IMMOBILIARI

In seguito a lavori di ristrutturazione o di ricostruzione è vietata la creazione di nuove unità immobiliari al di sotto dei 45 mq. di S.L.P. (due locali più servizi) e comunque con esclusione di monolocali.

Art. 19 - ZONA A1 - NUCLEI ANTICHI ED EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED AMBIENTALE

Appartengono a questa zona i nuclei e gli edifici di interesse storico, artistico o ambientale, esterni all'area del Centro Storico.

Per tali nuclei ed edifici, identificati nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2000 del PIANO DELLE REGOLE, valgono le norme e i vincoli in vigore nel Centro Storico.

MODALITÀ DI INTERVENTO:

con singolo titolo edilizio abilitativo potranno essere effettuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Potranno essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia previo piano di recupero secondo quanto prescritto dal Grado 4 delle presenti norme.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	c – Terme d – Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 20 - MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO NECESSARIO PER GLI INTERVENTI IN ZONA A E IN ZONA A1

Tutti i progetti devono essere corredati dai seguenti elaborati:

- a) planimetria di riferimento urbanistico in scala 1:500 con indicazione dell'immobile e con i nomi delle principali strade limitrofe (ubicazione);
- b) documentazione fotografica:
- * dell'ambiente in cui l'edificio è inserito (edifici adiacenti);
 - * di tutte le facciate dell'edificio anche interne
 - * dei particolari di carattere architettonico
 - * dei locali significativi (sup. di calpestio e soffitti)

Le fotografie in duplice copia dovranno riportare sul retro la data e le informazioni per l'identificazione dell'edificio e delle sue parti (formato 13 x 18).

- c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 costituito da:
- * piante di tutti i piani compresa la copertura con indicazioni sull'orditura e sulle superfici di calpestio;
 - * prospetti di tutte le facciate;
 - * sezioni in numero sufficiente alla descrizione dell'edificio.

Sul rilievo dovranno essere indicati i materiali delle strutture (pareti, solai e copertura) e delle finiture (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, gronde, pavimenti, tipi e colori dei rivestimenti esterni e delle tinteggiature) dell'edificio, delle aree libere e degli eventuali materiali caratteristici quali volte, archi, elementi decorativi, ecc. e le destinazioni d'uso in atto.

- * sezioni trasversali e parallele alla sede stradale nel caso di modifica di quota dei solai quandosono interessati muri portanti di confine con altri edifici, in scala 1:100;

- * profili longitudinali del fronte stradale esteso agli edifici adiacenti in scala 1:100;
- * rilievo del verde con indicazione delle essenze e relative dimensioni e di ogni elemento esterno qualificante (muri, esedre, fontane, dislivelli, pavimentazioni);

- d) individuazione planimetrica della proprietà;
- e) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante di tutti i piani comprese le coperture, sezioni e prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata delle demolizioni e delle nuove opere e indicazione dei materiali e dei colori previsti e descrizione delle finiture interne ed esterne comprese le aree libere. Il progetto deve essere comunque integrato da grafici rappresentanti l'intervento nella sua forma finale;
- f) campionature dei colori delle facciate e delle finiture esterne (serramenti, parapetti, ecc.);
- g) piante degli impianti tecnici e tecnologici, elettrico, idraulico, di riscaldamento e di eventuali altri che si intendesse installare;
- h) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e la precisazione delle operazioni che si intendono eseguire per il restauro, il consolidamento, il risanamento, la ristrutturazione e la nuova costruzione, i dati dimensionali dello stato di fatto e del progetto, le destinazioni d'uso in atto previste.

Per gli edifici di grado 1 e 2 dovranno inoltre essere predisposti i seguenti elaborati:

- 1) relazione statica delle strutture portanti esistenti e sulle proposte di intervento specie nell'ipotesi di sostituzione di parti strutturali;
- 2) documentazione storica e storiografica (planimetrie storiche catastali, stampe, rilievi, vecchie fotografie).

Nel caso di semplice denuncia di inizio attività sarà sufficiente la presentazione degli elaborati di cui al punto a, b, c e relativamente alle parti interessate.

CAPO III – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 21 - ZONA BO - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE A VOLUMETRIA SATURA

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione esclusivamente residenziale. Rientrano in questa zona le previsioni D6 del PRG previgente non ancora attuate alla data di adozione del presente PGT, gli edifici sorti con destinazione residenziale – turistica e le RTA esistenti e completate alla data di adozione del PGT. Il cambio di destinazione da residenziale turistico e da RTA esistenti e completate alla data di adozione del PGT a destinazione residenziale o ad altra ammessa nella presente zona avviene, per l'intera volumetria prevista o per l'intero edificio esistente, attraverso titolo edilizio abilitativo oneroso, secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI.

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA:

la ricostruzione di edifici esistenti è ammessa nel limite massimo del volume esistente.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 6,50 o l'esistente

DISTANZA DAI CONFINI: minima mt. 5,00

DISTACCO FRA GLI EDIFICI: minimo mt. 10,00

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: in omogeneità con le edificazioni della zona adiacente e comunque non inferiore a mt. 7,50. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma è possibile il mantenimento della distanza preesistente, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti, sino ad una altezza massima di ml. 6,5.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE:

L'area da riservare a verde non può essere inferiore al 60% del lotto, ferme restando le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.

CONTRIBUTO ALLA CITTA' PUBBLICA

Ex D6 = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

Ex RTA = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B0 Ex Hotel Mirage = cessione del parcheggio individuato in cartografia; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
	Commercio all'ingrosso
	Pubblici esercizi
	Attività direzionali e uffici aperti al pubblico
	Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	c – Terme
	d – Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 22 - ZONA B1 - ZONA DI EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale.

Sempre nei limiti di seguito specificati, possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente o totalmente direzionale, commerciale, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, ed alberghiera ed attrezzature di uso collettivo previo studio di piano esecutivo che definisca gli spazi veicolari di accesso, di sosta in misura almeno pari alla somma di tutte le s.l.p. direzionali o commerciali. Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le nuove tipologie industriali e le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili.

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA:

Le ricostruzioni, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità:

- a) di 1,00 mc/mq nelle aree ubicate a NORD delle vie Bagnera e Marolda (ambito "A" in cartografia)
- b) di 1,30 mc/mq nelle aree ubicate a SUD delle vie Bagnera e Marolda (ambito "B" in cartografia)

ALTEZZA MASSIMA:

in omogeneità con gli edifici circostanti e comunque non superiore a mt. 9,50.

DISTANZA DAI CONFINI:

È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00. Potrà, tuttavia, essere consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti, verso gli spazi pubblici.

DISTACCO FRA EDIFICI:

È ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può essere mai inferiore a mt. 10,00. Fra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore alle altezze della parete più alta.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: in omogeneità con le edificazioni della zona adiacente e comunque non inferiore a mt. 7,50. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma è possibile il mantenimento della distanza preesistente, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti, sino ad una altezza massima di ml. 6,5.

B1*1 - volumetria prevista = mc 4.200 aggiuntiva di quella esistente; obbligo di cessione dell'area per servizi pubblici individuata in cartografia per una superficie di mq 2.500 e possibilità di monetizzare l'area a SP sino ad un massimo di 400 mq; contributo alla città pubblica secondo le modalità previste nel PIANO DEI SERVIZI

B1*2 – recupero dei volumi esistenti ad uso residenziale; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*3 - recupero dei porticati esistenti ad uso residenziale; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*4 – incremento di 600 mc rispetto all'esistente; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*5 - indice di densità fondiaria 1,2 mc/mq; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*6 – intervento sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato, con possibilità di realizzare un massimo di 900 mc, condizionato a contestuale ed integrale cessione dei mappali interessati dalle cessioni, come indicati negli allegati alla delibera di approvazione del presente Piano delle Regole

B1*7 - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*8 – indice di densità fondiaria 1,15 mc/mq; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

B1*9 – obbligo di cessione del fronte su strada per una profondità di 1,5 ml

B1*10 - indice di densità fondiaria 1,15 mc/mq; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi
	c – Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 23 - ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE IN AREA DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione esclusivamente residenziale.

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA:

la ricostruzione e l'ampliamento di edifici esistenti sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,15 mc/mq ed è subordinata alla preventiva approvazione di piano esecutivo.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 6,50

DISTANZA DAI CONFINI: minima mt. 5,00

DISTACCO FRA GLI EDIFICI: minimo mt. 10,00

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: in omogeneità con le edificazioni della zona adiacente e comunque non inferiore a mt. 7,50. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma è possibile il mantenimento della distanza preesistente, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti, sino ad una altezza massima di ml. 6,5.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE:

L'area da riservare a verde non può essere inferiore al 60% del lotto, ferme restando le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme.

PR B2*1 = è ammessa la possibilità di recuperare ed accorpare i volumi esistenti senza alcun incremento volumetrico.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 24 - ZONA B3 - ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO IN AREA DI PREGIO AMBIENTALE

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione esclusivamente residenziale.

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA:

La ricostruzione, gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di densità fondiaria di 0,75 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA: mt. 6,50

DISTANZA DAI CONFINI:

È ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00.

Potrà tuttavia essere consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti.

DISTACCO FRA EDIFICI:

È ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. In tutti gli altri casi il distacco non può essere mai inferiore a mt. 10,00. Fra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: in omogeneità con le edificazioni della zona adiacente e comunque non inferiore a mt. 7,50. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma è possibile il mantenimento della distanza preesistente, per le ricostruzioni e sopraelevazioni di edifici esistenti, sino ad una altezza massima di ml. 6,5.

B3*1 - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

B3*1 - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

Art. 25 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E TRASFORMAZIONE FUNZIONALE

In tutte le zone B il Comune può deliberare lo studio di uno strumento urbanistico attuativo o richiedere, quando ne ricorrono i presupposti, la formazione di un piano esecutivo in qualsiasi tempo, anche dopo la presentazione del titolo edilizio abilitativo per interventi che ricadano nel perimetro del piano esecutivo da formare.

Lo strumento esecutivo dovrà osservare gli indici e le prescrizioni di zona.

Con lo strumento esecutivo, nel rispetto degli altri indici di zona, potranno essere previste ricostruzioni e ristrutturazioni nell'ambito dei volumi preesistenti, calcolati in base a quanto previsto dalle presenti norme di attuazione, con ampliamento della S.L.P.

In tali casi, l'indice di utilizzazione non potrà superare 1,00 mq/mq.

Ai fini dell'applicazione di quest'ultimo la superficie territoriale potrà ricomprendere tronchi stradali e servizi pubblici previsti dal Piano di Governo del Territorio purché direttamente adiacenti alla zona B oggetto di intervento e gravati da costruzioni di cui è prevista la demolizione negli strumenti di pianificazione comunale.

Art. 26 - PIANO DI RECUPERO "EX ALBERGO TOURING"

DESTINAZIONI AMMESSE: residenziale, commerciale, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, e direzionale.

La S.L.P. con destinazione residenziale non potrà essere inferiore al 40% della S.L.P. totale. Il piano di recupero dovrà prevedere e comprendere la ridefinizione della viabilità di innesto sulla ex. S.S. 11.

UTILIZZAZIONE FONDIARIA: mq. 2.000 di S.L.P.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 12,50

DISTANZA DAI CONFINI: ml. 5,00 fatti salvi gli allineamenti esistenti.

DISTANZA FRA EDIFICI: ml. 0,0 o ml. 10,00 rispetto agli edifici esterni al piano di recupero

STANDARD URBANISTICI: come previsto dall'art. 13 delle N.T.A.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.) Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
D) GRUPPO TURISMO	c – Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 27 - ZONA C1 - RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'

L'edificazione, come prevista dalle modalità di attuazione del PIANO DELLE REGOLE, è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO:

Oltre all'adempimento degli obblighi relativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria nella misura di 26,5 mq/ab. (un abitante teorico è potenzialmente insediabile in ogni 150 mc di volume residenziale previsto) o in misura maggiore se eventualmente indicata nelle tavole o nelle norme del PIANO DELLE REGOLE. In sede di piano di lottizzazione, l'Amministrazione ha la facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tali aree per servizi pubblici.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale; possono essere ammesse anche destinazioni commerciali, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, e attrezzature per servizi o per il tempo libero, nella misura massima del 10% della s.l.p.

Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo. Sono vietate le attività e le tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri o simili.

INDICE DI DENSITÀ: massimo 1,00 mc/mq sul comparto.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 9.50

DISTANZA DAI CONFINI: H/2 e mai inferiore a mt.5 rispetto alle aree esterne al P.P. o P.L.

DISTACCO FRA EDIFICI: D = H e mai inferiore a mt.10 rispetto agli edifici esterni al P.P. o P.L.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE: minimo 30% sul comparto

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: non inferiore a mt. 7,50.

Una volta completato il piano esecutivo e soddisfatti gli adempimenti previsti dalla convenzione urbanistica, alle zone C1 si applicano le norme relative alle zone B0, nei limiti, comunque, dell'indice di densità previsto dal piano esecutivo approvato.

C1 Praisa (foglio 11 mappale 350 e 351) = - contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 28 - P. E. N. 5

L'edificazione entro il perimetro del P.E. così come identificato nelle tavole del PIANO DELLE REGOLE potrà avvenire nei limiti delle prescrizioni e degli indici di cui alla precedente ZONA C1 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE.

In sede di definizione del P.E. dovrà essere prevista la quantità di edilizia economico popolare da attuarsi o attraverso P.E.E.P. o attraverso norme di attuazione specifiche del P.E. stesso.

La quantità di edilizia economico popolare non potrà essere inferiore al 40% della volumetria totale del comparto.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 29 - ZONA C2 – RESIDENZIALE A VOLUMETRIA DEFINITA

L'edificazione, come prevista dalle modalità di attuazione del PIANO DELLE REGOLE, è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO:

Oltre all'adempimento degli obblighi relativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria nella misura di 26,5 mq/ab. (un abitante teorico è potenzialmente insediabile in ogni 150 mc di volume residenziale previsto) o in misura maggiore se eventualmente indicata nelle tavole o nelle norme del PIANO DELLE REGOLE. In sede di piano di lottizzazione, l'Amministrazione ha la facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tale aree per servizi pubblici.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale; possono essere ammesse anche destinazioni commerciali, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, e attrezzature per servizi o per il tempo libero, nella misura massima del 10% della s.l.p. di costruzione

Sono ammesse le attività artigianali di servizio a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizionieri o simili.

INDICE DI DENSITÀ

1	C2	mc.	10.000
2	C2	mc.	3.200
3	C2	mc.	7.000
4	C2	mc.	3.000

P.E. n. 6: nell'ambito del perimetro del P.E. e secondo l'azzoneamento previsto dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE è ammessa una volumetria massima residenziale di mc. 3.000 ed il mantenimento del volume dell'esistente villa sul verde di pertinenza. La porzione del comparto contrassegnato con il simbolo * è destinato a verde privato di inedificabilità assoluta. È ammessa la possibilità di ridefinire le aree di concentrazione volumetrica e di monetizzare l'area prevista in cessione.

P.P. "FRATI" = mc. 17.000

P.L. "PRAISSA" = mc 27.000

Nell'ambito del P.P. "Frati" e P.L. "Praissa" dovrà obbligatoriamente essere prevista la cessione minima del 45% delle aree da destinare a standard e viabilità interna.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 9,50 a sud della S.S. n°11
mt. 7,50 a nord della S.S. n°11.
fatte salve minori altezze previste nelle norme specifiche di piano attuativo

DISTANZA DAI CONFINI: H/2 con un minimo di mt. 5 rispetto alle aree esterne al P.P. o P.L.

DISTACCO FRA EDIFICI: D = H e mai inferiore a mt.10 rispetto agli edifici esterni al P.P. o P.L.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: non inferiore a mt. 7,50.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE: minimo 30% del comparto

Una volta completato il piano esecutivo e soddisfatti gli adempimenti previsti dalla convenzione urbanistica, alle zone C2 si applicano le norme relative alle zone B0, nei limiti, comunque, dell'indice di densità previsto dal piano esecutivo approvato.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 30 - ZONA C3 - RESIDENZIALE AD ALTA DENSITA'

L'edificazione, come prevista dalle modalità di attuazione del PIANO DELLE REGOLE, è subordinata alla preventiva approvazione di strumento urbanistico attuativo.

OBBLIGHI DI PIANO ESECUTIVO:

Oltre all'adempimento degli obblighi relativo alle urbanizzazioni primarie e secondarie, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria nella misura di 26,5 mq/ab. (un abitante teorico è potenzialmente insediabile in ogni 150 mc di volume residenziale previsto) o in misura maggiore se eventualmente indicata nelle tavole o nelle norme del PIANO DELLE REGOLE. In sede di piano di lottizzazione, l'Amministrazione ha la facoltà di precisare, anche modificandole, l'ubicazione e la conformazione di tale aree per servizi pubblici.

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati sono ammessi edifici con destinazione residenziale; possono essere ammesse anche destinazioni commerciali, **limitatamente agli esercizi di vicinato**, e attrezzature per servizi o per il tempo libero, nella misura massima del 10% della s.l.p.

Sono ammesse le attività artigianali a condizione che siano completamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Sono vietate le attività e le tipologie industriali, le attività degli autotrasportatori, spedizionieri o simili.

INDICE DI DENSITÀ: massimo 1,50 mc/mq sul comparto.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 9,50.

DISTANZA DAI CONFINI: H/2 con un minimo di mt. 5 rispetto alle aree esterne al P.P. o P.L.

DISTACCO FRA EDIFICI: D = H e mai inferiore a mt. 10 rispetto agli edifici esterni al P.P. o P.L.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: non inferiore a mt. 7,50.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE: minimo 30% del comparto

Una volta completato il piano esecutivo e soddisfatti gli adempimenti previsti dalla convenzione urbanistica, alle zone C3 si applicano le norme relative alle zone B0, nei limiti, comunque, dell'indice di densità previsto dal piano esecutivo approvato.

P.E. 7 – è ammessa la possibilità di recuperare come volume utile le nicchie dei vani scala con contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 31 - P. E. N.4 LOCALITÀ MAZZARONA (P.E. di interesse sovracomunale ex art. 9 della L.R. 23/97)

Entro il perimetro del Piano esecutivo l'edificazione è consentita secondo i seguenti indici:

ZONA C1

Indice di densità : mc. 15.000

Altezza massima : mt. 9,50

Distanza dai confini : H/2 con un minimo di mt. 5 rispetto alle aree esterne al P.E.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio all'ingrosso
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
	Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

CAPO VI – ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 32 - ZONA D1 - ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

È destinata all'insediamento di attività industriali ed artigianali. Sono ammessi oltre gli impianti produttivi e relativi servizi, uffici tecnici legati all'industria, magazzini, depositi, attrezzature per autotrasporto. È vietata la destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il personale di custodia e per il titolare dell'impresa, che non potrà essere superiore al 60% della S.L.P. produttiva prevista e con massimo 200 mq lordi di pavimento.

È consentita per un massimo del 20% della S.L.P. l'attività di esposizione e vendita al dettaglio ed ingrosso dei prodotti derivanti dall'attività artigianale.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo laddove previsto dalle tavole di azionamento del PIANO DELLE REGOLE. Il rilascio del singolo titolo edilizio abilitativo è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni nell'atmosfera secondo gli standards previsti dalle disposizioni legislative nazionali o regionali in materia, o al pagamento del relativo contributo.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito indicati.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: massimo 1 mq/mq

RAPPORTO DI COPERTURA: ½ (un mezzo)

DISTANZA DAI CONFINI: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5.

DISTACCO FRA EDIFICI: all'interno del lotto $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.

PERCENTUALE DEL LOTTO A VERDE E PARCHEGGI: minimo 20%. È obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto verso le strade e lungo i confini di proprietà.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi b - Alberghi c - Terme d - Campeggi

Art. 33 - ZONA D2 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERMALI

È destinata all'insediamento delle attività produttive termali.

Sono ammessi oltre agli impianti termali, uffici ed eventuali servizi legati all'attività termale (alloggio del custode).

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo laddove previsto dalle tavole di azionamento del PIANO DELLE REGOLE. Il rilascio del singolo titolo edilizio abilitativo dove previsto è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni nell'atmosfera, secondo gli standards previsti dalle leggi nazionali e regionali in materia.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 0,70 mq/mq

RAPPORTO DI COPERTURA: 1/3 (un terzo)

DISTANZA DAI CONFINI: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5.

DISTANZA DAGLI EDIFICI: $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 7,50.

Nel caso di P.E. dovranno obbligatoriamente essere previste le aree a standards di cui alle presenti norme anche se non espressamente individuate dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE

D2*T = all'interno dell'area individuata è possibile la realizzazione di alloggi per il personale dipendente e di custodia, nonché per pazienti termali, sino ad un massimo del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria. Il cambio d'uso per accogliere pazienti potrà avvenire previo versamento oneri d'urbanizzazione;

modalità di attuazione: titolo edilizio abilitativo convenzionato con vincolo di pertinenzialità trascritto all'Agenzia del Territorio

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi b - Alberghi d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 34 - ZONA D3 - ATTIVITÀ ALBERGHIERA

È destinata esclusivamente alle attrezzature ricettive individuate nel punto a) comma 2 dell'art. 22 della L.R. 16.07.2007 n. 15 (alberghi) e nel 2° comma dell'art. 6 della Legge 15.05.1983 n. 217 (gli alberghi sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile), con espressa esclusione delle RTA. Sono ammessi oltre alla struttura propriamente ricettiva, l'alloggio del proprietario o conduttore, nonché l'eventuale foresteria per il personale addetto, strutture destinate a convegni, conferenze, congressi, ecc.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo laddove previsto dalle tavole di azionamento del PIANO DELLE REGOLE. Il rilascio del singolo titolo edilizio abilitativo è comunque subordinato all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'edificazione è consentita nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati.

Le attività commerciali, fino alla dimensione degli esercizi di vicinato, e direzionali sono ammesse all'interno della presente zona solamente come uso integrativo e pertinenziale dell'attività principale.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 0,60 mq/mq

DISTANZA DAI CONFINI: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5.

DISTANZA DAGLI EDIFICI: $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 7,50. Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente norma è possibile il mantenimento della distanza preesistente, sino ad una altezza massima di ml. 9.5.

È espressamente vietato il trasferimento frazionato di unità immobiliari con destinazione turistico-alberghiera, allo scopo di garantire l'unitarietà della gestione e la libera disponibilità, per la clientela, degli spazi alberghieri.

Nel caso di P.E. dovranno obbligatoriamente essere previste le aree a standards di cui alle presenti norme anche se non espressamente previste dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE

Per l'area sita in località Punta Grò e individuata nelle tavole del presente PIANO DELLE REGOLE, la volumetria massima ammissibile, le cessioni e le modalità esecutive sono definite nel relativo PII approvato con Del. C.C. n. 29 del 29/09/2008.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato (ad esclusione di quelle integrative e pertinenziali dell'attività principale) Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi b – RTA c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

D3*1 – Hotel Cà Serena = possibilità di recupero del lastrico solare per la realizzazione di funzioni a servizio dell'attività alberghiera sino ad un massimo di 70 mq; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

D3*2 – contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

D3*3 - cessione della zona SP in corrispondenza del fronte su Via Verona e a lato del ganfo esistente per una profondità di 1,5 ml così come individuato in cartografia; contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

D3*4 – cessione di una fascia di arretramento di 2,00 ml su Via Cantarane / Lugana Marina

PRESTAZIONI AMMESSE

Sono consentiti, in esubero alla edificabilità ammessa, il recupero o la realizzazione, anche fuori dal sedime del fabbricato, di superfici lorde di pavimento interrate nei limiti massimi del raggiungimento della superficie coperta del fabbricato stesso, per la realizzazione di destinazioni complementari ed accessorie all'attività alberghiera e ricettiva – ristorativa quali centri benessere, centri fitness, sale

convegni, nel rispetto delle norme igienico – sanitarie, di prevenzione incendi, per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 35 - ZONA D4 - ATTIVITÀ ALBERGHIERA A VOLUMETRIA DEFINITA

Tale zona è istituita al fine di consentire alle attività alberghiere esistenti la possibilità di adeguare le strutture ricettive sia alle norme antinfortunistiche e di sicurezza, sia agli standards qualitativi richiesti o previsti dalle regole e norme comunitarie, nonché da necessità oggettive di adeguamento qualitativo delle strutture esistenti.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo convenzionato.

Nelle zone di seguito elencate con numerazione che trova riscontro nell'azonamento del PIANO DELLE REGOLE è concessa la s.l.p. di seguito elencata in esubero alla s.l.p. esistente, comprensiva degli eventuali alloggi di servizio per il custode o il proprietario:

A – INSEDIAMENTI ALBERGHIERI A VOLUMETRIA DEFINITA DA DELIBERA DI G.R. N. VII/2676 DEL 15.12.2000

1 D4	Hotel Broglia Pe 155 - 02	mq 350 – concessione rilasciata per mq 322,76
10 D4	Hotel Ideal	mq 200
12 D4	Hotel La Paul Pe 130 - 02	mq 500 – attuati mq 426,22
13 D4	Albergo Continental Pe 156 - 02	mq 500 – attuati mq 420,00
14 D4	Hotel Luna Pe 163 - 06	mq 200 – attuati mq 26,84

Le modalità esecutive di ogni singolo intervento sono descritte ed indicate puntualmente nella Delibera di G.R. n. VII/2676 del 15.12.2000, in recepimento delle controdeduzioni espresse con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 12.06.2000 e degli allegati planivolumetrici di cui al sopra numerato elenco, che costituiscono il riferimento normativo del singolo intervento.

B – ALTRI INSEDIAMENTI ALBERGHIERI A VOLUMETRIA DEFINITA

8 D4 Hotel Alfieri = oltre a quanto previsto nel punto A del presente articolo, è ammesso il recupero dei porticati esistenti per l'ampliamento degli spazi di servizio all'attività alberghiera.
contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

16 D4. Hotel Desirée = è ammesso il recupero delle superfici esistenti con possibilità di accorpamento dei volumi al fabbricato già destinato ad attività alberghiera
DISTANZA DAI CONFINI: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 5.
DISTANZA DAGLI EDIFICI: $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.
DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: $D = H/2$ e mai inferiore a mt. 7,50.

18 D4 Vecchia Lugana = recupero SLP esistente, nel rispetto della sagoma dell'edificio esistente

19 D4*1 = recupero SLP esistente, nel rispetto della sagoma dell'edificio esistente

È espressamente vietato il trasferimento frazionato di unità immobiliari con destinazione turistico-alberghiera, allo scopo di garantire l'unitarietà della gestione e la libera disponibilità, per la clientela, degli spazi alberghieri.

PRESTAZIONI AMMESSE

Sono consentiti, in esubero alla edificabilità ammessa, il recupero o la realizzazione, anche fuori dal sedime del fabbricato, di superfici lorde di pavimento interrato nei limiti massimi del raggiungimento della superficie coperta del fabbricato stesso, per la realizzazione di destinazioni complementari ed accessorie all'attività alberghiera e ricettiva – ristorativa quali centri benessere, centri fitness, sale convegni, nel rispetto delle norme igienico – sanitarie, di prevenzione incendi, per il superamento delle barriere architettoniche.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 36 - ZONE ALBERGHIERE DI RISTRUTTURAZIONE FUNZIONALE

In tutte le zone D3 il comune può deliberare lo studio di un P.P. o richiedere, quando ne ricorrano i presupposti, la formazione di un P.L. in qualsiasi tempo, anche dopo la presentazione del titolo edilizio abilitativo per interventi che ricadano nel perimetro del piano esecutivo da formare. Lo strumento dovrà osservare gli indici e prescrizioni di zona. Con lo strumento esecutivo, nel rispetto degli altri indici di zona potranno essere previste ricostruzioni e ristrutturazioni nell'ambito dei volumi esistenti con ampliamento della S.L.P.

In tali casi, l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà superare 1,00 mq/mq.

Art. 37 - ZONA D5 - ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE: CAMPEGGI

È destinata all'insediamento dei campeggi: sono ammessi i bungalows concentrati in organismi morfologicamente e tipologicamente unitari, spazi attrezzati per la sosta di roulotte e tende, servizi igienici al servizio dei clienti, attrezzature di vendita e di ristoro, attrezzature per il tempo libero. Il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato a piano esecutivo convenzionato e dovrà essere prevista la cessione delle aree standard di cui alle presenti norme.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 0.13 mq/mq

DISTANZA DAI CONFINI: mai inferiore a mt. 5.00

DISTANZA DAGLI EDIFICI: D = H e mai inferiore a mt. 10.00

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: D = H/2 e mai inferiore a mt. 7,50.

PARCHEGGI: 1 posto macchina ogni spazio tenda o roulotte e 20 mq. ogni 100 mc. di costruzione.

Al fine di definire con precisione la capacità ricettiva, nell'ambito di detta zona, per la predisposizione del P.E. dovranno essere assunti gli ulteriori indici di seguito specificati:

- 1) indice di capacità ricettiva massima = 1 abitante ogni 50 mq. calcolati sul fondiario.
- 2) Indice di capacità ricettiva delle singole strutture:
 - a) piazzole per tende e roulotte 3 ab. /piazzola.
dimensione minima per ogni piazzola mq.60.
 - b) bungalows 1 ab. /27 mc.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio esercizi di vicinato Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi b - Alberghi c - Terme
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 38 - ZONA D6 - ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI

È destinata all'insediamento di attività commerciali e direzionali. Sono ammessi uffici, magazzini e depositi solamente se funzionalmente connessi all'attività principale caratterizzante la zona urbanistica, oltre a esposizioni, commercio, strutture direzionali e di rappresentanza.

~~Nelle aree non edificate è comunque vietato l'insediamento di strutture e centri commerciali di interesse sovracomunale di cui alla Delibera della G.R. n. 50416 del 28.03.1994, da stralciare in quanto il divieto viene riportato nella tabella riepilogativa delle "destinazioni d'uso non ammissibili" che si trova nella pagina seguente, in analogia con quanto fatto per le altre zone urbanistiche e riferimento normativo obsoleto.~~

È vietata ogni destinazione residenziale.

L'edificazione è subordinata a piano esecutivo, laddove indicato dalle tavole di azionamento del PIANO DELLE REGOLE, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito indicati.

Non è consentita la monetizzazione delle aree per gli standards urbanistici.

Il piano esecutivo determinerà altezze massime, distanze e distacchi, le superfici a verde e le superfici a parcheggio che dovranno essere adeguate alla particolare destinazione degli edifici.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 1 mq/mq

Nel caso di singolo titolo edilizio abilitativo non derivante dall'attuazione di P.E. o P.L.:

RAPPORTO DI COPERTURA: ½ (un mezzo)

DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE: D = H/2 e mai inferiore a mt. 7,50.

DISTANZA DAI CONFINI: D = H/2 e mai inferiore a mt. 5.

PERCENTUALE A VERDE PERMEABILE: minimo 15% sul comparto.

Per quanto riguarda l'area contraddistinta con il simbolo * *, sulle tavole di azionamento del PIANO DELLE REGOLE, la s.l.p. consentita è uguale a quella esistente al momento dell'adozione del Piano, ed è escluso ogni ampliamento della stessa.

D6*Z = indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq ed obbligo di P.E.

contributo alla città pubblica = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi
	b - Alberghi
	c - Terme
	d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi
	Uffici tecnici connessi all'industria
	Magazzini
	Depositi
	Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 39 - ATTREZZATURE PORTUALI

1 - ATTREZZATURE PORTUALI D'USO PUBBLICO

Le zone destinate alle attrezzature portuali d'uso pubblico sono indicate dal PIANO DELLE REGOLE tramite appositi simboli che ne definiscono, in termini generali e salvo successive verifiche di compatibilità, la posizione di massima lungo il litorale del lago.

Le aree a lago interessate direttamente o indirettamente dalle attrezzature portuali di cui sopra saranno definite nel loro perimetro da appositi progetti attuativi approvati dal Consiglio Comunale: esse 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 20% 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 almenodue 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 scopituristici, 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 alare, spazio per gru;
 - b) opere sussidiarie: eventuale locale per il personale di servizio e di custodia, prese d'acqua, prese energia elettrica, colonnina per erogazione carburante, cabina telefonica, impianto d'illuminazione, impianto d'altoparlante, colonne antincendio, 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.

Tali spazi di parcheggio anche se privati sono in aggiunta ai parcheggi privati di pertinenza degli edifici (Legge 122/89)

Sono in ogni caso ammesse le opere di difesa e di bonifica dei porti e degli attracchi attuali, e le opere

di ristrutturazione delle attuali attrezzature.

Il progetto attuativo delle nuove opere dovrà avere attenzione nella definizione della collocazione e dimensione dei manufatti e nella scelta dei materiali, alla necessità di un corretto inserimento nell'ambiente. Per le opere murarie è da preferire l'uso della pietra a vista.

L'esecuzione delle opere nel lago dovrà avvenire senza sconvolgere il fondo e senza danneggiare la flora lacustre (per es. i canneti) oltre a quanto strettamente necessario per l'esecuzione delle opere previste dal progetto attuativo.

2 - ATTREZZATURE PORTUALI E PONTILI PRIVATI

Trattasi di attrezzature connesse con attività produttive e commerciali private, oppure con attività di turismo e svago individuali.

INTERVENTI AMMESSI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE:

a) Attrezzature cantieristiche e private:

L'ampliamento e la ristrutturazione delle attrezzature cantieristiche e relative strutture portuali esistenti, individuate con apposito simbolo grafico nel PIANO DELLE REGOLE , fermo restando il rispetto delle norme di tutela per le sponde dei laghi e l'obbligo delle prescritte autorizzazioni superiori, sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano attuativo (Piano di Lottizzazione) connesso un Piano d'Inquadramento Ambientale, volti congiuntamente a verificare l'impatto urbanistico ed ambientale dell'attrezzatura, 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 adattare gli interventi necessari ad assicurare, con la presenza di opportune zone verdi alberate e dialtri specifici accorgimenti, la tutela del paesaggio e degli insediamenti umani presenti nella zona. Sono ammessi a semplice permesso di costruire esclusivamente le opere di parziale ammodernamento e di adeguamento dei servizi igienici delle attrezzature tecniche esistenti.

b) Attrezzature private ad uso individuale:

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, di cui devono diventare pertinenza mediante atto di vincolo specifico. I nuovi interventi e gli ampliamenti delle attrezzature esistenti sono soggetti a semplice permesso di costruire.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insediamenti ricettivi b - Alberghi c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

CAPO VI – GIARDINI E VERDE AGRICOLO

Art. 40 - GIARDINI E VERDE PRIVATO (V.P.)

È 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 obbligo unilaterale del proprietario.

Per il verde privato si intende un'area libera da qualsiasi costruzione, attrezzata a verde privato, con eventuali alberature ed arbusti e con limitate pavimentazioni pedonali, in quanto necessarie all'uso del verde stesso.

In queste aree è vietata qualsiasi costruzione, anche nel sottosuolo, salvo la realizzazione di serre destinate all'attività florovivaistica. Qualsiasi intervento sulle alberature esistenti dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

In queste aree potranno essere consentite costruzioni nel sottosuolo unicamente nei limiti e per quanto prescritto dalla Legge 122/89. Potranno altresì essere autorizzate strutture sportive private al servizio della residenza (piscina, tennis, ecc.), per le quali potrà essere consentita la costruzione di accessori al servizio delle stesse.

Tali accessori potranno essere autorizzati per una s.l.p. pari al 10% della superficie delle strutture sportive e comunque non superiori a 24 mq. di s.l.p.

V.P.*: sono aree verdi di pertinenza a strutture alberghiere nelle quali è possibile realizzare parcheggi ed altre attrezzature di servizio nei piani interrati, pertinenti alle attività alberghiere stesse e nei limiti previsti dal paragrafo "PRESTAZIONI AMMESSE" per le zone D3 e D4 delle presenti norme.

Art. 41 - ZONA E – CARATTERI GENERALI

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

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

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 0,10 mq/mq

DISTANZA DAI CONFINI: $D = H$ e mai inferiore a mt. 10.

Gli allevamenti zootecnici dovranno essere ubicati in posizione e a distanza dalle zone residenziali tali da evitare la molestia o la nocività delle emissioni tenendo conto anche della situazione dei luoghi.

Non sono computate nei volumi le serre aventi caratteristiche costruttive tali da escludere destinazioni diverse e comunque nel rispetto dei disposti di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

L'installazione di serre potrà peraltro essere consentita soltanto previo giudizio favorevole del Servizio Regionale Beni Ambientali.

2) Residenza al servizio dell'azienda agricola:

INDICE DI DENSITÀ: 0,03 mc/mq

ALTEZZA MASSIMA: mt. 7,50

DISTANZA DAI CONFINI: minima mt. 10,00

DISPOSIZIONI PARTICOLARI:

Per gli edifici esistenti con destinazione non ammessa, sono consentite operazioni di manutenzione straordinaria e restauro, nell'ambito delle destinazioni esistenti.

DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
A) GRUPPO RESIDENZIALE	Residenza in edifici prevalentemente residenziali o terziari Studi professionali e attività artigianali di servizio fino a 200 mq. di S.L.P. in edifici prevalentemente residenziali
B) GRUPPO TERZIARIO	Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato Commercio all'ingrosso Pubblici esercizi Attività direzionali e uffici aperti al pubblico Studi professionali superiori a mq. 200 di S.L.P.
C) GRUPPO MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E ATTREZZATURE COLLETTIVE	Medie strutture di vendita – singole e in forma unitaria Grandi strutture di vendita – singole e in forma unitaria Attrezzature collettive per il tempo libero (dancing, clubs, sport, sale giochi, ecc.)
D) GRUPPO TURISMO	a - Insedimenti ricettivi b - Alberghi c - Terme d - Campeggi
E) GRUPPO INDUSTRIA E ARTIGIANATO	Impianti produttivi e relativi servizi Uffici tecnici connessi all'industria Magazzini Depositi Attrezzature per l'autotrasporto

Art. 42 - ZONA En – AMBITO AGRICOLO NORMALE

Sono aree agricole poste a margine del territorio urbanizzato, destinate alle normali pratiche agronomiche, dove sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone E.

La modifica del perimetro cartografico dell'Ambito agricolo normale avviene attraverso variante al DOCUMENTO DI PIANO.

Art. 43 - ZONA Ec – CORTI AGRICOLE

Sono le aree di pertinenza dei nuclei aziendali esistenti e dei principali complessi edilizi di origine rurale, dove sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone E.

La modifica del perimetro cartografico delle Corti agricole avviene attraverso variante al DOCUMENTO DI PIANO.

Art. 44 - ZONA Es – AMBITO AGRICOLO STRATEGICO

Sono aree agricole ad alta vocazione agronomica e che rivestono particolare importanza dal punto di vista paesaggistico e ambientale, dove sono ammesse le destinazioni d'uso delle zone E.

La modifica del perimetro cartografico dell'Ambito agricolo strategico avviene attraverso variante al DOCUMENTO DI PIANO e al PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE.

CAPO V – ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

Art. 45 - ZONA S.P. – SERVIZI PUBBLICI

È 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.

L'individuazione nelle tavole del PIANO DELLE REGOLE e l'eventuale riferimento alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti è definita nel PIANO DEI SERVIZI, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative.

All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate l'ubicazione delle zone S.P. ha, nella planimetria di PIANO DELLE REGOLE, carattere indicativo.

Art. 46 - ZONA S.P. – 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 norme del PIANO DEI SERVIZI.

Art. 47 - ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO DI CARATTERE URBANO

È destinata a edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico al servizio dell'intera città.

L'utilizzazione di dette aree, ove la destinazione già in atto non corrisponda alle presenti disposizioni, avviene di norma mediante acquisizione o esproprio dell'area da parte dell'Amministrazione Comunale e degli Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle specifiche attrezzature e servizi.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, è definito dal PIANO DEI SERVIZI.

La zona F si suddivide nelle categorie previste dal PIANO DEI SERVIZI e per le suddette attrezzature l'edificazione avverrà secondo le leggi e i regolamenti specifici emanati dalle autorità competenti in ciascuna materia ed, inoltre, nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PIANO DEI SERVIZI.

Art. 48 - ZONA S.T. - SERVIZI TECNOLOGICI

È destinata all'installazione di impianti tecnologici al servizio della città, con relativi servizi ed uffici:

ST - Servizi tecnologici:

IM: servizi tecnologici relativi ai sottoservizi, non compresi tra i servizi di urbanizzazione primaria (depuratore, depositi per attrezzature della nettezza urbana, isola ecologica; pozzi e serbatoio acquedotto comunale) e

impianti tecnologici (cabine elettriche ed idriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche; antenne rete telefonica; antenna telecomunicazioni).

TE: servizi tecnologici (cimitero; magazzino comunale e autorimessa;).

DISTANZE DAI CONFINI:

D = H e mai inferiore a mt. 10,00 per quanto riguarda i servizi di tipo IM

D = H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 per quanto riguarda gli impianti di tipo IM e i servizi di tipo TE.

ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE:

da stabilirsi dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto, fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D.M. 01.04.1968;

PARCHEGGI A SERVIZIO DELLE SINGOLE INSTALLAZIONI ED IMPIANTI:
adeguati all'esigenza dell'impianto;

RECINZIONI: nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, possono essere concesse recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali.

Art. 49 - ZONE DI RISPETTO

Nelle zone di rispetto cimiteriali e nelle fasce di rispetto stradali, indicate graficamente nelle planimetrie di piano, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra né sotto terra; per gli edifici esistenti potranno essere consentite opere di manutenzione.

Nelle fasce di rispetto stradali potrà essere consentita, a titolo precario, come previsto alle relative norme speciali, la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante.

Art. 50 - ZONA ARCHEOLOGICA

Nell'ambito dei perimetri delle zone archeologiche individuate con apposito simbolo nelle cartografie del PIANO DELLE REGOLE sono operanti i vincoli di cui alle leggi vigenti in materia archeologica ed ambientale.

Nelle zone archeologiche nonché in tutta la porzione del territorio compresa fra il Castello e le Grotte di Catullo ogni operazione di scavo dovrà essere preventivamente comunicata con raccomandata A.R. alla Soprintendenza Archeologica competente per territorio ed all'Ufficio Tecnico Comunale.

All'interno della Zona A – Centro storico e nella parte di penisola a nord della stessa zona, qualunque progetto comportanti scavi dovrà essere trasmesso alla Soprintendenza per i beni archeologici, per l'espressione del parere di competenza e la definizione dell'eventuale programma di indagini archeologiche preliminari.

La tavola SPa1.3 individua inoltre le aree a rischio di ritrovamento archeologico, in prossimità delle quali ogni operazione di scavo dovrà avvenire con le medesime modalità preventive previste per le zone di vincolo archeologico.

TITOLO V – DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 51 - NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

In tutte le zone destinate all'edificazione (ad esclusione della zona A per la quale valgono le specifiche norme e con esclusione altresì delle zone per le quali venga previsto o richiesto lo studio di un piano urbanistico esecutivo) è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita dal precedente articolo, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- a) che la destinazione e le tipologie previste nel progetto di ristrutturazione siano ammissibili in base alle prescrizioni di zona del PIANO DELLE REGOLE;
- b) che il progetto di ristrutturazione non comporti alcun aumento del volume o della superficie lorda di pavimento preesistente, salvo che nei casi in cui l'indice di zona del PIANO DELLE REGOLE lo consenta.

La trasformazione o riconversione di edifici industriali, di capannoni e di grandi edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile in base alle norme di zona del PIANO DELLE REGOLE potrà avvenire solo attraverso piani urbanistici esecutivi.

Art. 52 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEL VERDE E DELLE ALBERATURE ESISTENTI

Nelle zone B e C nel caso di nuove costruzioni, di aumento di copertura delle costruzioni esistenti o di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%, fatte salve le deroghe previste dall'art.9 della Legge 122/89.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostituito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione. La percentuale del lotto si intende al netto delle superfici riservate ai passaggi carrai ed ai parcheggi. Sulle aree così destinate a verde non potranno essere realizzate suddivisioni e recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche o simili, fatto salvo protezioni provvisorie per le pratiche orticole e la custodia degli animali domestici.

Le alberature di alto fusto esistenti (con diametro superiore a cm. 15, misurato ad un metro di altezza) dovranno essere conservate e tutelate; il Comune potrà consentire l'abbattimento purché siano adeguatamente sostituite.

La disposizione non si applica alla zona E.

Art. 53 - NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI

In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali esistenti o di previsione del Piano di Governo del Territorio o frutto di convenzioni urbanistiche.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni esistenti anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Art. 54 - NORME PER LE ATTIVITÀ DI RISTORO

In tutte le zone del territorio comunale, sia nelle nuove edificazioni, sia nelle ristrutturazioni, sia negli edifici esistenti, è vietata la somministrazione di bevande e generi alimentari sulla pubblica via.

Pertanto, negli edifici con destinazione ammessa, l'esercizio di attività di ristoro e similari, dovrà essere esercitata esclusivamente all'interno dei locali ad essa preposta, nelle aree di pertinenza o nei plateatici appositamente concessi dall'Amministrazione Comunale.

Art. 55 - DEROGHE

I poteri di 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.

Art. 56 - NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'impianto di nuove stazioni per la distribuzione 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, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina. Non sono ammessi nuovi impianti su suolo pubblico (compresi i marciapiedi ed i percorsi pedonali) né su aree private di pertinenza di edifici esistenti, né in zone classificate S.P. o F.

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

Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, ecc. con esclusione di abitazioni, mentre negozi od altre attività commerciali sono consentiti solamente quando strettamente collegate all'attività del distributore) sono comunque ammessi nei limiti delle prescrizioni e gli indici seguenti:

RAPPORTO DI COPERTURA: massimo 1/25 (un venticinquesimo) escluse le pensiline.

ALTEZZA MASSIMA: mt. 5.00

INDICE DI DENSITÀ FONDIARIA: 0,10 mc/mq

DISTANZA DAI CONFINI: mt. 5.00

ARRETRAMENTO DAL FILO STRADALE: minimo mt. 10.00

Art. 57 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO

Le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, non sono ammesse nelle zone residenziali, sia che si tratti di locali di nuova costruzione che di cambiamento d'uso di locali esistenti. Possono essere ammesse anche in zona residenziale solo qualora si tratti di locali di modeste dimensioni (aventi cioè una superficie netta di pavimento calpestabile non superiore a 100,00 mq. esclusi i locali e vani accessori - direzione, servizi igienici, ripostigli, ecc. - la cui superficie non dovrà essere superiore al 50% di quella precedente) ubicati in zone fornite di parcheggi e dotati di idoneo sistema di isolamento, atto ad evitare emissioni rumorose o moleste.

In ogni caso, le discoteche, sale da ballo ed altre sale di spettacolo di tipo analogo, dovranno essere dotate di idoneo sistema di isolamento 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 nella misura di 1 posto macchina per ogni persona autorizzata.

Art. 58 - NORME SPECIALI PER LE STRUTTURE PRECARIE

Per le strutture alberghiere, turistiche e commerciali, potrà essere concesso l'ampliamento della S.L.P. destinata alla somministrazione al pubblico di cibi e bevande (bar e ristorante).

Tale ampliamento dovrà essere rigorosamente stagionale e potrà essere realizzato con strutture a carattere precario.

L'ampliamento della S.L.P. potrà essere concesso per destinazione d'uso a bar e ristorante e per un massimo di mq. 100.

La tipologia della struttura dovrà essere compatibile con lo stato dei luoghi.

Il PIANO DELLE REGOLE promuove la qualità dello spazio aperto attraverso l'attivazione di specifici piani di settore.

All'entrata in vigore del PIANO DI SETTORE (DEHORS) le autorizzazioni precarie, fino allora rilasciate, dovranno essere revocate e potranno essere nuovamente concesse nel rispetto delle norme del relativo piano di settore.

Art. 59 - EFFICIENZA ENERGETICA

Gli edifici di nuova costruzione devono perseguire criteri di efficienza energetica sulla base della normativa nazionale e, regionale e comunale vigente.

Art. 60 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Si definiscono sottotetti esistenti ai fini del recupero abitativo, i locali, privi dei requisiti di abitabilità, che abbiano una consistenza tale da renderli volumetricamente individuabili.
2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti nel rispetto dei presupposti e nei limiti dettati dalla L.R. 12/05 e s.m.i..
3. Ai sensi della LR 12/2005, art. 65, comma 1 bis, il territorio comunale è suddiviso in due distinti ambiti, regolamentati come segue:

AMBITO TERRITORIALE "A" (a nord delle vie Marolda e Bagnara)

Fatta salva ogni più analitica prescrizione contenuta nelle presenti norme in relazione ai gradi d'intervento ammissibili per gli immobili siti nella zona "A – Centro storico", in questo ambito territoriale, risultano ammissibili recuperi ai fini abitativi dei sottotetti esistenti a condizione che non vengano alterati i profili esistenti degli edifici e venga rigorosamente rispettata la sagoma planivolumetrica dell'edificio esistente.

Sono quindi esclusi interventi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti che comportino modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

AMBITO TERRITORIALE "B" (a sud delle vie Marolda e Bagnara)

Si applicano le medesime prescrizioni previste per l'ambito territoriale "A":

- a tutte le zone omogenee "C", individuate dal presente piano in questo ambito territoriale;
- alle zone C1 e C3, a cui, una volta completato il piano esecutivo e soddisfatti gli adempimenti previsti dalla convenzione urbanistica, si applicano le norme relative alle zone B1.

4. Qualora il recupero del sottotetto si configuri come nuova unità immobiliare, in caso di dimostrata carenza di disponibilità di spazi idonei, sarà possibile ricorrere, su tutto il territorio comunale, alla monetizzazione dei parcheggi e la somma introitata sarà destinata alla realizzazione dei parcheggi da parte del Comune.
5. Agli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, si applicano la percentuale di maggiorazione del 20% (venti per cento) sul contributo di costruzione, così come definito dall'art. 43 della LR 12/2005, e tale maggiorazione è destinata alla realizzazione di interventi di qualificazione urbana, arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 61 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE ZONE P.E.E.P.

Entro i perimetri dei P.E.E.P. approvati, l'edificazione avviene secondo le prescrizioni di detti piani sino alla loro scadenza.

Art. 62 - NORME TRANSITORIE PER IL COMPARTO BRE-MA

Nel comparto riferito alla convenzione Bre-Ma, individuato nella zona B1 ed evidenziato con apposita perimetrazione nelle tavole del PIANO DELLE REGOLE, si riconfermano per intero le condizioni di detta convenzione.

Anche oltre la volumetria di zona è consentito un aumento di cubatura pari al 10% della cubatura esistente per adeguamenti igienici e funzionali purché non si modifichi il numero delle unità abitative ovvero le destinazioni d'uso previste.

Art. 63 - NORME TRANSITORIE PER LA ZONA B3

Nella zona B3 oltre la volumetria di zona è consentito un aumento di cubatura pari al 10% della cubatura esistente per adeguamenti igienici e funzionali purché non si modifichi il numero delle unità abitative.

Art. 64 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER I PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI O ADOTTATI

P.P. 2 (San Vito) (P.P. di interesse sovracomunale ex art. 9 della L.R. 23/97)

Per il Piano Particolareggiato San Vito (approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 54291 del 10.07.1985), in osservanza di quanto previsto dal P.R.G. previgente, entro il perimetro del comparto urbanistico è consentita la seguente edificazione:

Insedamenti residenziali mc. 25.000

L'edificazione è subordinata a P.L. convenzionato.

Il P.L. potrà prevedere più comparti che potranno essere attuati e convenzionati separatamente a condizione che all'atto dell'approvazione definitiva del P.L. siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree da destinare a standard e viabilità interna nella misura minima del 45% di tutte le aree comprese nel perimetro del P.L.

Il P.L. definirà altresì le altezze dei fabbricati, le distanze e i distacchi, le zone a verde privato, i parcheggi e quant'altro necessario alla definizione delle condizioni a cui è subordinata l'edificazione.

I volumi destinati in convenzione per parcheggi ad uso pubblico e le relative strutture accessorie non sono computati nei volumi. Per ogni ulteriore specificazione si rimanda alla relativa convenzione.

P.P. 3 VECCHIA LUGANA

L'edificazione entro il perimetro del P.P.3 Vecchia Lugana, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 43249 del 26.05.1989, per i comparti non ancora attuati, in osservanza del P.R.G. previgente, potranno essere consentite variazioni alle destinazioni d'uso nei limiti dei volumi già autorizzati, previa convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

In particolare:

COMPARTO B:

Per l'edificio 17A è consentita la possibilità di disaggregare le volumetrie consentite sulle aree di pertinenza nell'ambito del comparto.

Per l'edificio 26A è consentita una volumetria definita di mc. 500.

È consentito il cambio di destinazione d'uso da attrezzature balneari ad alberghiero del volume dell'edificio individuato dal P.P. al numero 18.

Per ogni ulteriore specificazione si rimanda alla relativa convenzione.

COMPARTO D:

È ammesso il cambio di destinazione d'uso da alberghiero a "Commerciale" nei limiti della volumetria

consentita è consentita la realizzazione di un alloggio annesso di servizio per un massimo di mq. 200 di S.L.P.

Per ogni ulteriore specificazione si rimanda alla relativa convenzione.

All'interno del P.P. 3 VECCHIA LUGANA è ammessa la possibilità di utilizzare i piani seminterrati a scopo commerciale, purché questi siano funzionalmente collegati a spazi commerciali esistenti, con contributo alla città pubblica in ragione dell'incremento realizzabile = secondo le modalità definite nel PIANO DEI SERVIZI

P.P.3 – comparto C lotti 12 A/C = in ragione della convenzione approvata è consentito il cambio di destinazione d'uso per volumi dell'edificio individuato al n° 12 AC per un volume massimo di 10.500 mc secondo la seguente ripartizione:

- a) alberghiera 8.500 mc
- b) turistico residenziale 8.500 mc;
- c) commerciale 2.000 mc.

Art. 65 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE PER LE CONVENZIONI URBANISTICHE DI LOTTIZZAZIONI ANTERIORI ALL'ADOZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Per tutti i Piani Attuativi anteriori all'adozione del PIANO DELLE REGOLE sono comunque fatte salve le convenzioni urbanistiche vigenti fino al termine della loro legale validità.

Art. 66 – AREE ED EDIFICI IN SALVAGUARDIA

Nelle aree interessate dalla salvaguardia del presente PIANO DEL REGOLE sono ammessi unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati esistenti e le opere pubbliche programmate dall'Amministrazione Comunale.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 67 - EFFICACIA

Le indicazioni contenute nel PIANO DELLE REGOLE hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 68 - TERMINI E VALIDITÀ

1. Il PIANO DELLE REGOLE non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
2. Il PIANO DELLE REGOLE recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione, ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei piani attuativi e/o programmi integrati d'intervento approvati per la loro attuazione.

Art. 69 - NORMA FINALE

1. Le aree ricomprese in piani attuativi vigenti alla data di approvazione del presente Piano di Governo del Territorio che alla scadenza del loro termine di validità risulteranno non attuati o parzialmente attuati, attuati in parte e quindi con riferimento alla superficie territoriale non attuata:
 - a. saranno assoggettate alle regole di cui ai Titoli precedenti se ricadenti nell'ambito del tessuto consolidato e del territorio agricolo, mentre la realizzazione delle infrastrutture verrà disciplinata dal PIANO DEI SERVIZI;
 - b. saranno assoggettate, se non ricadenti nell'ambito del tessuto consolidato e del territorio agricolo, ai criteri degli Ambiti di Trasformazione già individuati dal DOCUMENTO DI PIANO.
2. In ogni caso l'attuazione totale o parziale dei piani attuativi vigenti dovrà essere verificata tramite un'ricognizione della rispondenza agli impegni sottoscritti nelle convenzioni attuative in relazione ad interventi pubblici e privati attuati.