

Regione Lombardia

Provincia di Brescia



Comune di GARDONE RIVIERA

Norme Tecniche di Attuazione

Allegate al Piano Regolatore Generale

Approvato con D.C.C. n.50 del 30 settembre 2005 divenuta esecutiva il 9
novembre 2005

Varianti

Approvata con D.C.C. n.65 del 27 novembre 2006 divenuta esecutiva il 31
gennaio 2007

Approvata con D.C.C. n.66 del 27 novembre 2006 divenuta esecutiva il 31
gennaio 2007

Studio Associato Architetti Pierluigi Polimeni & Gian Antonio Premi

Via Napoleone Primo, 8 – 37138 Verona – Tel 0458101239, Fax 045577166 – P.IVA e C.F.00807700232

File: GARDONE_NTA.doc

Febbraio 2007

INDICE

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	4
<i>art. 1 Finalità delle norme.....</i>	<i>4</i>
<i>art. 2 Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.</i>	<i>4</i>
<i>art. 3 Definizione delle categorie delle attività costruttive</i>	<i>5</i>
<i>art. 4 Aree di pertinenza</i>	<i>5</i>
<i>art. 5 Norme particolari per le ristrutturazioni.....</i>	<i>6</i>
<i>art. 6 Norme per la tutela e la conservazIone del verde e dei giardini storici e botanici.....</i>	<i>7</i>
<i>art. 7 Norme particolari per i gradi di fattibilità geologica delle azioni di piano.....</i>	<i>7</i>
<i>art. 8 Tutela dei corsi d’acqua pubblici (del reticolo maggiore), delle risorse idriche e delle acque di presa.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 9 Deroghe</i>	<i>11</i>
<i>art.10 Piantumazioni.....</i>	<i>12</i>
<i>art.11 Percorsi pedonali</i>	<i>12</i>
<i>art.12 La viabilità storica e di interesse storico e il “Piano dei Servizi”</i>	<i>13</i>
<i>art.13 Misurazioni.....</i>	<i>14</i>
<i>art.14 Contenimento consumi energetici.....</i>	<i>14</i>
PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI.....	15
TITOLO SECONDO – NORME PROCEDURALI.....	15
<i>art.15 Zone di rispetto elettrodotti.....</i>	<i>15</i>
<i>art.16 Modalità di attuazione del P.R.G.....</i>	<i>15</i>
<i>art.17 Documentazione per i piani esecutivi</i>	<i>17</i>
<i>art.18 Vincoli preordinati all’espropriazione: indennità.....</i>	<i>19</i>
PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI.....	20
TITOLO TERZO – GLI INDICI EDILIZI	20
<i>art.19 Indici e parametri.....</i>	<i>20</i>
<i>art.20 Altezza fabbricati.....</i>	<i>20</i>
<i>art. 21 Locale interrato e seminterrato.....</i>	<i>21</i>

<i>art. 22 Volume</i>	21
<i>art.23 Superficie utile</i>	22
<i>art.24 Superficie coperta</i>	23
<i>art.25 Superficie lorda pavimento</i>	23
<i>art.26 Legge Regionale 22/99 - Sottotetti</i>	23
<i>art.27 Dimensione minima degli alloggi</i>	23
<i>art.28 Distacco tra gli edifici</i>	24
<i>art.29 Distanza dai confini</i>	24
<i>art.30 Arretramento dalle strade</i>	24
<i>art.31 Lotto edificabile</i>	25
<i>art.32 Densità di fabbricazione</i>	25
<i>art.33 Indice o rapporto di copertura</i>	26
<i>art.34 Suddivisione in zone del territorio comunale</i>	26
<i>art.35 Superfici destinate ad urbanizzazione primaria</i>	26
<i>art.36 Superfici destinate ad urbanizzazione secondaria</i>	27
<i>art.37 Usi del territorio e degli edifici</i>	27

PARTE SECONDA – LE ZONE ED I TIPI EDILIZI 35

TITOLO UNICO – SUDDIVISIONE IN ZONE	35
<i>art.38 Suddivisione in zone del territorio comunale</i>	35
<i>art.39 Normativa di intervento centri storici</i>	37
<i>art.40 Zona B – Completamento residenziale</i>	40
<i>art.41 Zona B1 – Completamento residenziale a volumetria definita</i>	42
<i>art.42 Verde Privato</i>	44
<i>art.43 Verde ambientale</i>	46
<i>art.44 Zona C1/a – espansione consolidata</i>	49
<i>art.45 Zona C1/b – espansione residenziale in atto</i>	50
<i>art.46 Zona D/1 - Attività artigianale</i>	51
<i>art.47 Zona D2 - Attività alberghiera esistente</i>	53
<i>art.48 Zona D3 – Attività turistico - ricettive</i>	58
<i>art.49 Zona D4 - progetti speciali</i>	61
<i>art.50 Zona E1 - Attività agricola</i>	65
<i>art.51 Zona E2 – Zona boschiva di tutela ambientale</i>	68
<i>art.52 Zone SP1 - Istruzione</i>	70
<i>art.53 Zona SP2 - Verde pubblico attrezzato</i>	71
<i>art.54 Zona SP3 - Attrezzature d'interesse comune</i>	72

<i>art.55 Zona SP4 - Parcheggi</i>	74
<i>art.56 Zona SP5 - Attrezzature tecnologiche e cimiteriali</i>	75
<i>art.57 Zona SP6 - Attrezzature sportive</i>	76
<i>art.58 Zona F1 - Attrezzature d'interesse comune di tipo speciale</i>	77
<i>art.59 Zona F2 - Attività sanitarie esistenti</i>	78
<i>art.60 Norme speciali per i distributori di carburante</i>	79
<i>art.61 Norme per gli insediamenti commerciali</i>	81
PARTE TERZA – DISPOSIZIONI PAESAGGISTICHE	83
TITOLO UNICO.....	83
<i>art.62 Allegato- vegetazione</i>	83
<i>art.63 Giardini storici e botanici</i>	85
<i>art.64 La quota + 150 metri</i>	85
<i>art.65 Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale del XX secolo esterni alla zona A</i>	87
ALLEGATI	88
SCHEDA VARIANTE N°2 –HOTEL DIANA.....	88
SCHEDA VARIANTE N°1 – PARK HOTEL VILLA ELLA	89
SCHEDA VARIANTE N°5 - GRAND HOTEL FASANO E VILLA PRINCIPE.....	90
SCHEDA VARIANTE N°... –HOTEL FLORIDA	91
SCHEDA VARIANTE N°9 - COMPARTO N°68 ZONA “HOTEL CENTRALE” FASANO	92
ELENCO UTILIZZATORI VOLUMETRIA 150 MC ZONA B	93
ADEGUAMENTI	
- D.C.C. n. 65 del 27 novembre 2006 – art. 39 “Normativa di intervento Centri Storici”	
- D.C.C. n. 66 del 27 Novembre 2006 – art. 43 “Verde Ambientale”	

Parte Prima – Disposizioni Generali

TITOLO PRIMO – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

art. 1 Finalità delle norme

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti della applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla Legge 3.11.1952, n.1902 e successive modificazioni e della L.R. 17.8.42 n.1150 e della L.R. 15.4.75 n.51, della Legge 28.1.77 n.10, della L.R. 5.12.77 n.60 modificata ed integrata con la Legge 5.8.78 n.457, della LR 27 11979 n.17, della L.R. 23.06.1997 n.23 nonché della L.R. 15 gennaio 2001 n°1.

art. 2 Ambito di applicazione della normativa di P.R.G.

Ai sensi dell'art. 7 della Legge Urbanistica 17/8/42 n°1150 e successive modificazioni, le norme di P.R.G. (*tavole grafiche e norme di attuazione*) si applicano su tutto il territorio comunale a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia.

Nelle zone in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti alla zona interessata dal progetto, debbono essere osservate sia nella stesura di Piani Particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 9 e seguenti della Legge Urbanistica, sia di Piani Esecutivi di qualsiasi tipo, sia nella redazione di singolo progetti edilizi che prevedano la costruzione, ricostruzione, ampliamento di qualsiasi genere di edifici o manufatti di natura edilizia, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione o modificazioni del suolo.

Le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche quando debbono eseguirsi in edifici costruiti in periodo precedente all'attuale P.R.G. ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona

In caso di trasformazione d'uso saranno ammesse solo le destinazioni pertinenti alla zona.

art. 3 Definizione delle categorie delle attività costruttive

In aggiunta alle definizioni contenute nell'art. 31 della Legge 457 del 5 agosto 1978 e riguardanti le definizioni delle categorie di attività costruttive e cioè:

- a. interventi di manutenzione ordinaria;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia;
- e. interventi di ristrutturazione urbanistica;

Si definiscono le seguenti ulteriori categorie di attività edilizia:

- f. per ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con la stessa concessione;
- g. per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova, anche se sorge su area risultante da demolizione;
- h. per ampliamento si intende il complesso dei lavori effettuati al fine di ingrandire un fabbricato esistente, creando nuovo maggior volume e/o nuova maggiore superficie coperta;
- l. per sopraelevazione si intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Per quanto alle lettere f-g-h e quanto altro significativo si fa riferimento all'allegato "A" del Fascicolo 2 del 5° supplemento straordinario al n°43 del 30 ottobre 1998 relativamente al "*Patrimonio edilizio esistente e nuove costruzioni, tipologie degli interventi, definizioni e contenuti*".

art. 4 Aree di pertinenza

Sono definite aree di pertinenza le superfici utilizzate, in applicazione del P.R.G., per la determinazione dell'edificabilità massima consentita. Nelle zone totalmente o parzialmente edificate, le aree, alla data di adozione del P.R.G., di pertinenza degli edifici esistenti non possono essere frazionate per la

formazione dei nuovi lotti, salvo che per le porzioni eccedenti l'area minima asservita al volume esistente al momento della sua edificazione.

Nella zona omogenea "E1 - Attività agricola", ai sensi del quarto comma dell'Articolo 2 della legge Regionale 7 giugno 1980, n.93, l'area asservita al volume esistente potrà essere riferita alla superficie complessiva costituente l'azienda agricola.

Non è ammesso il trasferimento di volumetria edificabile tra aree assoggettate a diversa destinazione urbanistica, nonché tra aree non contermini, fatta eccezione per le zone agricole (zona omogenea "E1 - Attività agricola", art. 46 delle presenti norme) per le quali è ammessa, ai sensi del quarto e quinto comma dell'art. 2 della Legge Regionale 7 giugno 1980, n.93, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti entro i confini di Comuni contermini.

art. 5 Norme particolari per le ristrutturazioni

In tutte le zone destinate all'edificazione è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti (estendibile, nei casi concedibili permessi dall'Amministrazione, alla demolizione e successiva fedele ricostruzione), o il restauro e il risanamento conservativo per gli edifici di interesse storico-architettonico, come definito dal precedente art. 3, nell'osservanza delle disposizioni del Regolamento Edilizio e subordinatamente alla verifica dell'esistenza delle seguenti condizioni:

- a. che la destinazione e la tipologia previste nel progetto di trasformazione siano ammissibili secondo le prescrizioni di zona del P.R.G.;
- b. che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento del volume preesistente tranne quanto recuperato per aggiornamenti tecnologici (*questo per la zona A*).

E' facoltà del Comune richiedere preventivi, saggi e ricerche per gli edifici anteriori al 1902.

La trasformazione o riconversione di edifici produttivi agricoli a destinazione residenziale è ammissibile purché non in contraddizione con l'azzonamento del P.R.G. e con le seguenti Norme di Attuazione.

art. 6 Norme per la tutela e la conservazione del verde e dei giardini storici e botanici

Nelle zone B, verde privato e verde ambientale, C e D3 nel caso di nuove costruzioni, di aumento di superficie coperta delle costruzioni, di costruzione di interrati esterni alla proiezione degli edifici o di piscine, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 40%.

Tale area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche se il terreno naturale venga ricostruito al di sopra con riporti di terra e nuova vegetazione.

La percentuale del lotto a verde si intende al netto delle superfici riservate a passaggi veicolari, ai parcheggi ed altre superfici pavimentate.

Nelle zone B, C e D3, all'interno delle aree destinate a verde, non potranno essere realizzate suddivisioni o recinzioni con opere murarie, cancellate, reti metalliche o simili e devono essere di uso comune nel caso di edifici condominiali.

Le alberature di alto fusto esistenti sul lotto dovranno essere conservate e tutelate. Di norma dovranno essere rispettate nella edificazione anche altri tipi di alberatura. Il Comune potrà consentire, per motivate ragioni, l'abbattimento di alberature a condizioni che esse siano sostituite con essenze compatibili. Il nuovo impianto o la sostituzione di essenze vegetali dovrà essere attuato mediante l'uso di specie scelte principalmente tra quelle proposte nell'art. 61- Allegato – Vegetazione delle presenti norme.

art. 7 Norme particolari per i gradi di fattibilità geologica delle azioni di piano

Nelle singole classi di fattibilità i progetti di lottizzazione ed i progetti esecutivi devono contenere:

Classe 2 – fattibilità con diverse motivazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni. Serve effettuare:

1. rilevamento geomorfologico in scala opportuna

2. relazione geologica in prospettiva sismica e calcolo semiquantitativo dell'amplificazione sismica locale

progetto esecutivo:

1. rilevamento geomorfologico in scala opportuna
2. relazione geologica in prospettiva sismica e calcolo semiquantitativo dell'amplificazione sismica
3. verifica degli spessori dei depositi detritici e loro classificazione geotecnica
4. calcolo delle distanze di sicurezza da eventuali cigli od orli di terrazzi o scarpate
5. verifica delle condizioni idrauliche per siti in vicinanza di corsi d'acqua

prove in situ:

Analisi di laboratorio su campioni prelevati entro scavi di assaggio o prove SCPT o SPT in foro mirate a stimare gli spessori delle coltri detritiche e a valutare in prima analisi le caratteristiche geotecniche dei terreni.

Classe 3 – fattibilità con consistenti motivazioni

Per questa classe si esprime parere di riserva per le nuove edificazioni a meno di approfondire verifiche, limitatamente alla classe 3°. Per le altre classi (3b, 3c) sono ammesse in linea generale solo attività di ristrutturazione ordinaria o straordinaria o piccoli ampliamenti e opere accessorie, oltre ai consolidamenti ed interventi di sistemazione idrogeologica serve effettuare:

1. rilevamento geomorfologico in scala opportuna
2. relazione geologica in prospettiva sismica e calcolo semiquantitativo dell'amplificazione sismica locale

progetto esecutivo:

1. rilevamento geomorfologico in scala opportuna
2. relazione geologica in prospettiva sismica e calcolo semiquantitativo dell'amplificazione sismica
3. verifica degli spessori dei depositi detritici e loro classificazione geotecnica
4. verifica di stabilità dei versanti e calcolo delle distanze di sicurezza da eventuali cigli, orli di terrazze o scarpate
5. verifica delle condizioni idrauliche per siti in vicinanza di corsi d'acqua

edificabilità:

Si esprime parere di riserva all'edificabilità previa le verifiche di cui sopra.

Per quanto riguarda le aree che ricadono all'interno della delimitazione di 200 m dei pozzi e delle sorgenti (ZR) si rimanda al DL 258/2000. In deroga si

potrà ridelimitare l'area con apposito studio idrogeologico o produrre una relazione idrogeologica che verifichi la compatibilità di quanto in progetto con le condizioni idrogeologiche del sito (spessori di argilla protettivi, falde in pressione, ecc.)

prove in situ:

Prove SCPT o SPT in foro mirate a stimare gli spessori delle coltri detritiche e a valutare in prima analisi le caratteristiche geotecniche dei terreni.

Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni

L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'art.31, lettere a) b) c) della L. 457/1978. si dovranno inoltre fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, dovrà essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto. Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico serve effettuare:

1. rilevamento geomorfologico in scala opportuna
2. relazione geologica in prospettiva sismica e calcolo semiquantitativo dell'amplificazione sismica
3. progetto per la realizzazione degli interventi di sistemazione e bonifica.

art. 8 Tutela dei corsi d'acqua pubblici (del reticolo maggiore), delle risorse idriche e delle acque di presa

Sui corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, iscritti negli elenchi di cui all'art. del T.U. n. 1775/1933, sono vietate le attività indicate all'art.96 del R.D. n. 523/1904 ed in particolare sono vietate entro la fascia di m. 10,00 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:

- a) la realizzazione di fabbricati, anche se totalmente interrati, e le recinzioni realizzate con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
- b) gli scavi entro la fascia di m. 4,00 dai limiti sopra definiti;
- c) le piantagioni (riferite alle attività agricole);
- d) lo smovimento del terreno ad esclusione delle opere di consolidamento e quanto altro consentito dal Genio Civile.

Sono ammesse, a distanza di m. 4,00 ai limiti sopra definiti, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.

Nelle aree di pertinenza fluviale, sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del R.D. n. 523/1904, le difese spondali radenti, conformemente alla possibilità di intervenire con opere di ingegneria naturalistica che non superino il piano di campagna e le opere previste dagli art. 97 e 98 del citato R.D. n. 523/1904, subordinatamente al conseguimento della prevista autorizzazione regionale.

Nelle aree comprese entro la zona di risorse idriche vanno rispettate le prescrizioni previste dall'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n°236 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle zone circostanti i punti di captazione valgono le seguenti prescrizioni:

a) Zona di tutela assoluta

Adibita per la sola opera di presa, deve essere recintata e provvista di canalizzazione delle acque meteoriche e deve avere un'estensione, ove possibile, non inferiore ai 10 m.

L'estensione della zona va adeguatamente ampliata in relazione alla situazione locale di rischio della risorsa.

b) Zona di rispetto

Per un'estensione di non meno di 200 metri (art.6 DPR 236 del 24/05/88) con prescrizioni ed inibizioni che riguardano le attività e l'insediamento di fognature e pozzi perdenti.

c) Zona di protezione

Da determinarsi solo dopo studi idrogeologici dell'acquifero alimentare.

All'interno di questa possono essere adottate misure di limitazione agli insediamenti civili, produttivi e turistici.

d) La regione individua 2 tipologie di corsi d'acqua:

1)RETICOLO IDRICO MAGGIORE;

2)RETICOLO IDRICO MINORE

Per quanto concerne la prima tipologia la Regione continua a svolgere funzioni di "pulizia idraulica".

Per quanto riguarda la seconda e fino alla definizione del reticolo minore da parte dell'amministrazione comunale, ogni intervento posto nelle immediate vicinanze di un ruscello, torrente ecc., dovrà sottostare alla normativa più vincolante di cui al R.D. n°523/1904.

e) Per quanto non ulteriormente definito sono introdotti i regolamenti amministrativi che regolano la materia: D.L.vo 152/99; D.L.vo 258/2000 e D.L.vo 31/2001.

Art. 9 Deroghe

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale per la realizzazione di edifici ed impianti pubblico o di interesse pubblico come previsto dall'art. 41 *quater* della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 modificata ed integrata e nel rispetto dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357; come anche per procedere alla rimozione delle barriere

architettoniche in edifici esistenti, ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previo deliberazione del Consiglio Comunale.

art.10 Piantumazioni

In tutti gli interventi edilizi previsti sul territorio comunale nell'ambito delle zone residenziali, dovrà, contestualmente al progetto edilizio o al Piano esecutivo, essere presentato un progetto di piantumazione con specificate le essenze e la loro quantità; essenze scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco allegato alle presenti norme, delle specie tipiche o acclimatate da lungo tempo nell'ambiente del lago.

art.11 Percorsi pedonali

In tutte le zone del territorio comunale, l'edificazione deve rispettare i percorsi ed i sentieri pedonali esistenti. Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

I percorsi pedonali saranno costruiti a cura di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere di ml. 2,50 salvo casi di comprovata necessità in cui è possibile prescindere dalla lunghezza minima.

L'area dei percorsi pedonali può essere computata ai fini della volumetria realizzabile, purché sia area indicata come edificabile: non ai fini della distanza dalla strada e/o dai confini.

In casi eccezionali i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico.

Nelle tavole dell'azonamento di P.R.G. sono indicati percorsi pedonali che dovranno essere, in sede di edificazione dei singoli interventi, realizzati anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

Nelle tavole di P.R.G. sono individuati inoltre su tutto il territorio comunale tracciati di percorsi pedonali in parte esistenti ed in parte da ripristinare, tale indicazione ha valore di vincolo di interesse pubblico.

La realizzazione od il ripristino saranno oggetto eventualmente di appositi progetti approvati dal Consiglio Comunale.

Siccome tali tracciati costituiscono elementi di rilevanza ambientale i progetti dovranno prevedere: la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni esistenti e la loro integrazione con materiali coerenti, la dotazione di adeguati spazi di sosta, l'integrazione con l'ambiente circostante.

art.12 La viabilità storica e di interesse storico e il "Piano dei Servizi"

Costituiscono elementi legislativi di riferimento per l'elaborazione della variante, l'art.7 della Legge Regionale 15 gennaio 2001 n°1, relativo al "Piano dei Servizi" e l'art. 20 (Parte Prima – Disposizioni Generali) del Piano Territoriale Paesistico Regionale) relativo al riconoscimento e tutela della viabilità storica ed interesse paesistico.

Il "Piano dei Servizi" allegato alla relazione illustrativa della variante contiene inoltre criteri per l'aggregazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggio, per i centri storici.

L'art. 20 (Parte Prima – Disposizioni Generali) del P.T.P.R. evidenzia tre diversi tipi di viabilità: la rete viaria fondamentale; i tracciati storici; la viabilità panoramica ed ambientale.

La tavola di P.R.G. ne evidenzia i tracciati:

- a) Per viabilità fondamentale si intende l'insieme dei tracciati che collegano tra loro i principali centri urbani. Lungo tali arterie ogni tipo di affaccio sarà per quanto possibile organizzato evitando lungo il percorso la disseminazione di manufatti eterogenei. Saranno, su tali arterie, imposti ragionevoli standard di qualità edilizia agli edifici di prima linea, predisponendo adeguati schemi di piantumazione ed arredo.
- b) La viabilità storica, è quella formata dai tracciati rilevati nella prima levata delle tavolette IGM in scala 1:25.000. Per tali arterie va salvaguardata la permanenza, la continuità e la leggibilità dell'antico tracciato anche in presenza di varianti. Vanno inoltre evitati interventi che cancellino ed interrompano (per quanto possibile) i segni storici legati alla loro presenza

quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere a presidio e simili.

- c) È considerata viabilità di funzione panoramica e ambientale quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore. Rientrano in questa categoria tutti i percorsi e gli itinerari fruibili con i mezzi di trasporto ecologicamente compatibili: sentieri escursionistici pedonali ed ippici. Per tali arterie va mantenuto il carattere di viabilità panoramica attraverso fasce di rispetto che non ne consentano l'occlusione visuale. Va anche confermata e tutelata la loro riconoscibilità e la loro caratteristica tipologica costruttiva originale oltre ad un corretto rapporto formale e costruttivo con il contesto in cui, queste arterie, sono inserite.

Per ogni tipo di viabilità va garantita una particolare sensibilità sull'impatto prodotto da eventuali inquinamenti visivi prodotti da presenze cartellonistiche ed altro.

art.13 Misurazioni

Le misurazioni inserite nelle tavole grafiche di P.R.G. sono da intendersi come indicative; le misurazioni eseguite in loco sono prevalenti.

art.14 Contenimento consumi energetici

Allo scopo di incentivare e stimolare una migliore gestione energetica del patrimonio edilizio esistente e di quello da costruirsi, per le zone omogenee vale quanto previsto dalla L.R. 26/95, previa dimostrazione dei parametri di cui alla Legge n°10/1991 relativa all'uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili.

Parte Prima – Disposizioni Generali

TITOLO SECONDO – NORME PROCEDURALI

art.15 Zone di rispetto elettrodotti

Nelle aree comprese entro le predette zone, in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 23 marzo 1992 e successive modifiche ed integrazioni, non è ammessa la nuova costruzione o l'ampliamento di fabbricati, anche entro terra, adibiti ad abitazione o ad ogni altra attività che comporti la presenza prolungata di persone, a distanza dai conduttori elettrici inferiore o uguale a quella specificamente indicata. nelle tavole grafiche di progetto.

art.16 Modalità di attuazione del P.R.G.

Ai sensi della vigente Legge Urbanistica 17.8.42 n°1150, della L.R. 15 aprile 1975 n°51 e della L.R. 15 gennaio 2001 e successive modificazioni, il P.R.G. viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, allineamenti e vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) nella zona del territorio comunale indicata nella planimetria di progetto del P.R.G. o nella normativa delle varie zone urbanistiche come soggetta a piano esecutivo (P.P. – P.L.) nonché in tutte le altre zone del territorio del Comune per le quali anche successivamente all'adozione del P.R.G. il Comune deliberi o richieda la formazione di strumento urbanistico esecutivo, il P.R.G. si attua esclusivamente attraverso tali strumenti urbanistici.
- b) per tutte le residue zone edificabili, in mancanza di un piano esecutivo di qualunque natura, la realizzazione di singoli edifici ed opere di urbanizzazione può avvenire mediante il rilascio di singole concessioni, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari di zona.

- c) in tutte le zone urbane o di espansione, il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza di opere di urbanizzazione o comunque alla rifusione del contributo che il Comune abbia deliberato per la loro realizzazione.
- d) le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del piano hanno un valore indicativo e possono essere precisate, integrate e modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico esecutivo, di piano viario comunale pur mantenendosi all'interno delle previste fasce di arretramento e di rispetto stradale, questo per quanto riguarda le zone di nuovo sviluppo urbanistico.
- e) i piani esecutivi sia nelle zone di espansione residenziale sia nelle zone di espansione produttiva possono essere già definiti come perimetrazione nella tavole di piano. Gli operatori nel procedere all'elaborazione dei piani esecutivi e relative convenzioni urbanistiche di aree residenziali (zone B e C) e turistiche, sanitarie, artigianali (zone D) dovranno indicare e cedere gratuitamente l'Amministrazione Comunale le aree destinate a servizi pubblici (zone F e S.P.) incluse nel perimetro del piano esecutivo, anche se previste in quota maggiore di quanto contenuto nell'art. 22 della Legge Regionale 15/4/75 n° 51 a seconda dei disposti della Legge Regionale 5/12/77 n° 60.
La cubatura realizzabile sarà quella della zona edificabile, residenziale e/o turistica indicata nell'azzonamento di piano o quantificata nell'elenco delle zone a volumetria definita e dovrà essere ripartita tra tutti i proprietari di aree incluse nel piano esecutivo a qualsiasi destinazione urbanistica;
- f) nell'ambito dei perimetri dei piani esecutivi, ferme restando le quantità edificabili identificate come detto nell'ultimo comma del precedente punto e), le localizzazioni delle singole zone urbanistiche sono da intendersi come indicative. In sede di definizione progettuale del singolo piano esecutivo è possibile definire con precisione le destinazioni di zona, ferme restando le quantità previste.

- g) tutti gli interventi da eseguirsi in ambito soggetto a vincolo paesaggistico apposto ai sensi del decreto Legislativo 29.10.1999 n°490 dovranno essere preventivamente autorizzati come previsto dalla normativa vigente.

art.17 Documentazione per i piani esecutivi

Ai sensi della Legge 23 giugno 1997 n°23 e D.G.R. 25 Luglio 1997 n°6/30267 i progetti relativi ai piani di lottizzazione, ai Piani Particolareggiati ed ai Piani di Edilizia Economico Popolare ed ai P.I.P. dovranno essere corredati da:

- a. estratto dei P.P.A. per la parte interessata dal piano esecutivo
- b. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento da cui risulti la compatibilità del medesimo con le previsioni del P.P.A.
- c. schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; la modalità ed i tempi di attuazione. Lo schema di convenzione di cui alla lettera C) dell'art. 36 della Legge Regionale 51/75 deve avere i contenuti richiesti dall'art. 28 della Legge 17/8/42 n° 1150 sostituito dall'art. 8 della Legge 6/8/67 n° 765 e dell'art. 12 della Legge Regionale 12/12/77 n° 60 e successive modificazioni.
- d. stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente.
- e. estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano esecutivo.
- f. planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal piano esecutivo con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica.

- g. relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico;
- h. progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500 con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà ai Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere, con l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione ed impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano.
- i. indicazioni sui materiali che saranno utilizzati per le opere edilizie e di urbanizzazione nonché sugli interventi di raccordo tra la nuova edificazione e ambiente circostante.
- j. progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.
- k. inoltre i piani esecutivi di cui all'art. 14 comma 7 lettere a) b) c) della Legge Regionale 2.11.78 n° 63 dovranno contenere la seguente documentazione:

a progetti di piani relativi ad aree libere:

- planimetria dello stato di fatto aggiornata e dotata delle curve di livello, almeno in scala 1:2000, del territorio circostante, per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento col contesto
- raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area sia i rapporti paesaggistici che intercorrono tra area e il territorio circostante.
- progetto urbanistico-architettonico relativo a tutte le opere sia pubbliche sia private previste nell'area e comprendente i singoli edifici con l'indicazione delle linee di gronda, delle coperture e delle relative pendenze, le strade, la pubblica illuminazione, la sistemazione, piantumazione e pavimentazione degli spazi coperti, gli

accessi, i parcheggi e relative rampe, con l'indicazione delle caratteristiche architettoniche, strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, tale progetto deve essere corredato da planimetrie, profili e prospetti di insieme e deve essere redatto in scala adeguata, comunque almeno al 1:2000.

- b. progetti di piani relativi a parti del territorio comprendenti edifici esistenti.
 - documentazione di cui al precedente punto a), la quale, per quanto riguarda la raffigurazione fotografica, deve essere tale da consentire una valutazione di insieme delle caratteristiche architettoniche.
 - planimetria con dotazione e destinazione d'uso degli edifici insistenti sull'area oggetto dell'intervento e di quelli in relazione visiva con la stessa, corredata, ove necessario, da una descrizione integrativa concernente le caratteristiche storiche, architettoniche e di uso originario dei singoli edifici.
- c. ove necessario si richiederà un plastico dell'intervento previsto con le sezioni più significative.

art.18 Vincoli preordinati all'espropriazione: indennità

Nei casi in cui venga riconosciuta l'attualità o la persistenza di un vincolo il valore da attribuire all'area sottoposta a tale indicazione è valutata nel 30% del valore attribuito alla medesima come se si trattasse di occupazione d'urgenza.

Parte Prima – Disposizioni Generali

TITOLO TERZO – GLI INDICI EDILIZI

art.19 Indici e parametri

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

art.20 Altezza fabbricati

L'altezza massima è definita dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso del suolo, privato o pubblico, originario, fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, oppure abbiano pendenza superiore al 30%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.

Al fine della definizione della quota più bassa del suolo, non si considerano le rampe e le corsie d'accesso ai box, alle cantine ed ai volumi tecnici ricavati, a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo originario.

Nel caso di suolo naturale non orizzontale, relativamente all'area coperta, l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze, dei distacchi e dalla volumetria 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 ed i coronamenti fino a mt. 1,50.

art. 21 Locale interrato e seminterrato

Si definiscono interrati i locali ed i vani in cui la quota dell'estradosso del solaio soprastante risulti interamente compresa entro il profilo del suolo naturale.

Si definiscono seminterrati i locali ed i vani in cui tre lati risultino completamente interrati; si considera comunque seminterrato un locale anche nel caso che una sua porzione, non superiore al 30% della superficie lorda di pavimento complessiva, fuoriesca, per un massimo di m. 1,00 dal profilo del suolo originario.

art. 22 Volume

Viene determinato considerando tutti i volumi fuori terra calcolati moltiplicando le superfici delle proiezioni orizzontali del fabbricato per l'altezza media riferita alle quote del terreno circostante, nonché le parti di volume interrato eventualmente destinate o destinabili a residenza, ad uffici, a magazzini, a depositi al servizio di attività commerciali, ad attività produttive, esclusi i volumi interrati adibiti a cantine o magazzini di negozi senza autonomia funzionale.

Non sono conteggiati nel computo dei volumi:

- a) i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici collocati al di sopra delle altezze massime calcolate in base al precedente art.19. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianti di condizionamento, impianto elettrico ed idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);
- b) le cantine singole anche di negozi, i servizi igienici, le autorimesse, i ricoveri di natanti ed altri volumi al servizio della residenza o delle attività turistico-ricettive per la sola parte interrata e in adiacenza al fabbricato esistente. Tali volumi interrati non potranno avere una superficie lorda di pavimento, superiore al 130% della superficie lorda di pavimento del piano terra dell'edificato di cui sono pertinenza. Non concorre alla determinazione

della superficie lorda di pavimento ammissibile (130%) la superficie prevista dalla legge n°122/1989.

- c) La superficie delle autorimesse interrato, fino al soddisfacimento delle quantità previste al secondo comma dell'art. 2 della Legge 24 Marzo 1989, n. 122 (10 mq./100 mc.), non dovrà concorrere alla determinazione della superficie lorda di pavimento massima ammissibile (130%) prevista dal presente comma, alla condizione che dette autorimesse risultino assoggettate al vincolo pertinenziale previsto dal 5 comma dell'art. 9 della stessa legge.
- d) La parte eccedente sarà considerata volume e dovrà quindi rispettare le norme di zona. I volumi interrati possono essere realizzati anche staccati dall'edificio principale; nel qual caso sarà richiesto un atto di pertinenzialità di vincolo registrato e trascritto;
- e) gli aggetti aperti quali: terrazze, balconi, ecc., i portici asserviti ad uso pubblico e lo spazio aperto a piano terra dei portici condominiali vincolati ad uso comune;
- f) i volumi dei portici e dei loggiati purché chiusi su non oltre due dei lati e comunque nella misura massima del 20% della superficie lorda di ogni piano abitabile;
- g) le serre a servizio di giardini di pertinenza di edifici residenziali che non abbiano superficie coperta superiore al 20% della superficie coperta del fabbricato di cui sono pertinenza e altezza massima mt.2,50.

art.23 Superficie utile

Per superficie utile si intende la somma di tutte le superfici orizzontali abitabili o agibili di un fabbricato al netto dei muri, dei vani delle porte delle finestre e dei relativi sguinci.

art.24 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 scoperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, balconi, pensiline, elementi decorativi).

art.25 Superficie lorda pavimento

Si intende la somma di tutte le superfici orizzontali di un fabbricato al netto dei soli muri perimetrali.

art.26 Legge Regionale 22/99 - Sottotetti

1. Sono considerati sottotetti gli spazi posti tra la struttura di copertura e l'ultimo piano abitabile computabili volumetricamente in conformità dei disposti di cui al precedente articolo 21 in applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 19.
2. E' consentita la realizzazione di abbaini nelle dimensioni strettamente necessarie a garantire i requisiti di abitabilità richiesti dal regolamento di igiene locale.

art.27 Dimensione minima degli alloggi

1. Ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale, sia che trattasi di ristrutturazione e/o ampliamenti di edifici esistenti che di nuovi edifici in qualsiasi zona prevista dal PRG, dovranno prevedere una quota di alloggi di superficie utile non inferiore a 70 mq.
2. La superficie utile verrà conteggiata conformemente alle prescrizioni di cui alla legge n. 457/78 e successive specificazioni ed interpretazioni emanate sia con decreti ministeriali che con delibere, e circolari Regionali.

3. In ogni intervento attuabile con permesso di costruire o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo dovrà essere garantita una quota non inferiore all'80% della superficie totale (di cui all'art.23) per unità abitative con superficie utile di ogni singolo alloggio uguale o superiore a 70 mq., mentre il restante 20% potrà essere destinato ad unità abitative di dimensione inferiore e comunque non inferiore a 38 mq.
4. La presente norma non si applica: in casi di interventi di edilizia economica e popolare sia sovvenzionati che agevolati o convenzionati.

art.28 Distacco tra gli edifici

E' la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte così come definita al precedente art. 23.

E' consentito edificare un nuovo fabbricato in aderenza ad un fabbricato o ad un manufatto ad esso assimilabile, già preesistente, rispettandone gli allineamenti e l'altezza, la distanza dai confini, l'arretramento stradale e quanto altro.

art.29 Distanza dai confini

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dei confini del lotto edificabile di proprietà, fatto salvo quanto previsto al 2° comma dell'art. 27.

art.30 Arretramento dalle strade

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del perimetro esterno dell'edificio, entro e fuori terra, dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico. esistenti o previsti, e comprendente, quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fossi (anche intubati da privati) e scarpate, spazi di parcheggio, percorsi pedonali ecc. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita

all'Amministrazione Comunale e non siano previsti nell'azzonamento del presente P.R.G. e dai piani esecutivi previsti in attuazione del presente P.R.G.. Le distanze minime indicate, per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di P.R.G. e quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

art.31 Lotto edificabile

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

Nei piani esecutivi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione) sono computabili, ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengono destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti o previste dal P.R.G.

art.32 Densità di fabbricazione

Per densità di fabbricazione si intende il rapporto tra il volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. La densità di fabbricazione è espressa sinteticamente dalla cubatura riferita all'unità di superficie (indice di densità). Corrisponde alla densità territoriale quando si istituisce il rapporto tra la cubatura globale prevista in un'operazione di intervento e la superficie complessiva sulla quale tale operazione agisce: cioè superficie delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone pubbliche e private verdi, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di arretramento delle strade stesse purché non previste dall'azzonamento del P.R.G.

Corrisponde alla densità fondiaria quando il rapporto è fra la cubatura attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta edificabile del lotto stesso. In alcune parti del territorio comunale meglio identificata nelle seguenti norme e nelle tavole grafiche dell'azzonamento del P.R.G. è prevista

una volumetria definita massima utilizzabile indipendentemente dalla densità di fabbricazione delle varie zone urbanistiche. (vedi zone C1/b - D3 - D4 delle presenti norme).

art.33 Indice o rapporto di copertura

E' il rapporto fra la superficie coperta o copribile da edifici e la superficie del lotto edificabile corrispondente sopra il livello di campagna.

art.34 Suddivisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art.7 della Legge Urbanistica 17.08.42 n.1150 e successive modificazioni, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone, in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere e trasformazioni consentite.

art.35 Superfici destinate ad urbanizzazione primaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate alla esecuzione delle seguenti opere:
 - a) strade o allargamenti stradali di uso pubblico o assoggettate all'uso pubblico;
 - b) percorsi pedonali separati o integrati con la viabilità automobilistica di uso pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
 - c) parcheggi sia in superficie che in strutture multipiano di uso pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
 - d) verde primario di quartiere di uso pubblico o assoggettati all'uso pubblico;
 - e) aree necessarie alla realizzazione in condotte interrato dei principali servizi canalizzati: energia elettrica, pubblica illuminazione, cabine di trasformazione, impianti telefonici e relative cabine, impianti di gasdotto e relative cabine, acquedotto e relativi pozzi di captazione,

canalizzazioni di smaltimento acque bianche e acque nere e relative stazioni di sollevamento, impianti di depurazione.

2. Queste aree oltre ad essere asservite all'uso pubblico o essere di uso pubblico potranno essere gravate da servitù prediali.

art.36 Superfici destinate ad urbanizzazione secondaria

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate alla esecuzione delle seguenti opere:
 - a) attrezzature di interesse collettivo da realizzarsi da parte del Comune, Provincia, Regione o Stato nonché da parte di enti istituzionalmente preposti o da parte di privati che convenzionino l'uso pubblico delle attrezzature;
 - b) attrezzature scolastiche da realizzarsi da parte del comune, Provincia, Regione o Stato nonché da parte di enti istituzionalmente preposto o da parte di privati che convenzionino l'uso pubblico delle attrezzature.

art.37 Usi del territorio e degli edifici

1. Usi del territorio

Per usi del territorio e degli edifici compatibili con le destinazioni di zona s'intendono le opere edilizie o le modificazioni dei suoli previste o consentite nelle varie zone del P.R.G.

2. Destinazioni

Per usi o destinazioni esistenti s'intendono quelli a cui sono adibiti complessi fabbricativi con relative pertinenze scoperte, ovvero aree determinate.

Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento alle classificazioni catastali in atto prima della adozione del piano, per gli edifici assoggettati ad autorizzazione; per gli edifici costruiti con concessione edilizia vale la destinazione d'uso indicata nella stessa.

Per alcune zone urbanistiche le norme tecniche dispongono specifiche definizioni particolari applicabili per le sole zone in questione.

3. Attività alberghiere e para-alberghiere:

Sono attività che comprendono alberghi, pensioni, locande, case-albergo con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (camere o appartamenti) sia alle parti comuni di servizio (atri, cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse) sia ad annessi e non autonomi spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, attrezzature sportive, pertinenze e strutture esterne).

Parcheggi privati: 1 mq/10mc oltre ad un posto auto per camera.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 100/100 S.L.P. di cui metà almeno a parcheggio.

4. Attività direzionali (studi professionali):

Sono le attività inerenti la produzione di servizi, rivolti sia alle persone che alle imprese ed a basso concorso di pubblico; pur senza definire una specifica soglia dimensionale soddisfano al requisito singole unità immobiliari costituenti parte di unità tipologiche polifunzionali caratterizzate da frazionamento delle singole destinazioni d'uso. Parcheggi privati 100/100 S.L.P.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 100/100 S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio.

5. Attrezzature culturali e per lo spettacolo (cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, etc.):

Sono attività a forte richiamo di pubblico. Tali sono gli spazi a ciò adibiti negli organismi edilizi nonché i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

Parcheggi privati 200 % della S.L.P.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 100 % della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio.

6. Attività commerciali (grande distribuzione):

Sono le attività commerciali rivolte al pubblico con superficie di vendita superiore ai 400 mq ubicati in unica unità immobiliare.

Parcheggi privati 200 % della S.L.P.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 100 % della S.L.P., di cui almeno il 50% a parcheggio

7. Attività direzionali (complessi per uffici):

Sono le attività inerenti la produzione di servizi svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunte da complessi produttivi correlati.

Tali attività consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, ecc. a carattere privato; le banche e le sedi di attività finanziarie di interesse generale, di qualunque dimensione, sono assoggettate alle norme del presente articolo.

Parcheggi privati 150 % della S.L.P.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50% a parcheggio

8. Attività commerciali (distribuzione al dettaglio e all'ingrosso):

Sono le attività di vendita diretta di beni o merci, i magazzini autonomi, di superficie inferiore a 400 mq, nonché gli spazi del commercio all'ingrosso, gli autosaloni e le esposizioni merceologiche anche oltre i limiti di estensione della S.L.P. di cui a precedente articolo.

Parcheggi privati 100/100 della S.L.P.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 100/100 della S.L.P. di cui almeno il 50 % a parcheggio.

9. Attività commerciali (pubblici esercizi):

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar con annesse salette, spazi relativi al funzionamento, ritrovi notturni, sale da ballo, sale ricreative (biliardo, sale giochi, etc.).

Parcheggi privati 150% della S.L.P. di cui la metà in porzione del lotto esterna alla recinzione in caso di nuova costruzione

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 200 % della S.L.P. di cui almeno il 100 % a parcheggio.

10. Attività produttive (artigianato di servizio compatibile con la residenza):

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste, per emanazione di qualunque tipo, si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Nella destinazione sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. L'artigianato di servizio compatibile con la residenza esclude la realizzazione di specifiche strutture edili, incompatibili con le caratteristiche di decoro dei centri storici e dei quartieri residenziali esterni.

Parcheeggi di competenza 30 % della S.L.P. con minimo assoluto di 1mq/10mc di cui la metà in porzione del lotto esterna alla recinzione in caso di nuova costruzione.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici: 20 % della superficie d'intervento.

11. Attività produttive (industria ed artigianato):

Sono comprese nell'industria e nell'artigianato tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Nella destinazione sono compresi gli uffici amministrativi della ditta. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita.

Parcheeggi di competenza 30% della S.L.P., con minimo assoluto di 1mq/100mc di cui la metà in porzione del lotto esterna alla recinzione in caso di nuova costruzione.

In caso di piano attuativo:

standard urbanistici 20% della superficie d'intervento.

12. Parcheeggi pubblici o di uso pubblico:

Sono gli spazi destinati al parcheggio degli automezzi, sia ricavati mediante sistemazione delle superfici scoperte sia alloggiati all'interno di edifici ovvero sulle coperture dei medesimi.

Le aree e gli edifici destinati al parcheggio pubblico dovranno essere ceduti al comune gratuitamente; quando di proprietà privata dovranno essere asserviti gratuitamente ad uso pubblico in favore del comune con atto registrato e trascritto.

La disciplina dei parcheeggi pubblici spetta in via esclusiva al comune il quale ha la facoltà di concedere la gestione dietro corresponsione di adeguato canone

I parcheeggi devono misurare nella sola superficie netta di parcheggio con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio; per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli aventi dimensione minima di ml 5.00 x 2.50 o di ml. 2.00 x 5.00 in caso di realizzazione di spazi in fregio alla viabilità esistente.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

All'interno di altre aree destinate ai servizi pubblici possono o debbono reperirsi parcheggi di servizio in relazione alle S.L.P. degli edifici ivi esistenti, detti parcheggi non sono valutati autonomamente bensì riassorbiti nella specifica e prevalente destinazione pubblica in quei suoli

13. Parcheggi privati (di competenza di fabbricati ovvero con carattere autonomo)

Sono parcheggi privati delle singole unità tipologiche ad esse legati con vincolo pertinenziale ai sensi della legge n° 122 del 24/03/1989. Tali parcheggi possono essere ricavati nel sottosuolo o sul suolo, mediante opere di edificazione o di sistemazione delle superfici occupate. Nel caso di realizzazione preordinata ad usi comportanti affluenza di pubblico, come attività produttive, commerciali e servizi di interesse generale, tali parcheggi dovranno essere aperti al pubblico negli orari di affluenza.

La dotazione minima di parcheggi necessari per le varie destinazioni è prescritta dalle presenti norme. E' obbligatoria la dotazione di "parcheggi privati" nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti per la parte ampliata, nelle ricostruzioni assimilate a nuova costruzione.

I parcheggi dovendosi misurare nella sola superficie netta di parcheggio con aggiunta delle corsie di stretto servizio al parcheggio per superficie di parcheggio si intende uno spazio idoneo ad ospitare autoveicoli avente dimensione minima di ml 5.00 x 2.50 o di ml. 2.00 x 5.00 in caso di realizzazione di spazi in fregio alla viabilità esistente. Sono ammessi, ai sensi delle vigenti norme in materia, autorizzazione collettiva e gestione privata.

14. Scuola dell'obbligo (istruzione inferiore):

Si intendono la scuola materna, elementare e media inferiore di proprietà comunale o statale ovvero privata purché convenzionata.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

15. Altri servizi pubblici di livello comunale:

Essi comprendono le attrezzature di interesse religioso, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ovvero le aree destinate a dotare di spazi pubblici gli insediamenti commerciali, direzionali, produttivi ed alberghieri. La proprietà di tali attrezzature è degli enti istituzionalmente preposti. Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale

16. Attrezzature sportive:

Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti. Le attrezzature così definite possono essere di proprietà pubblica o privata con relativa convenzione per l'uso pubblico, ovvero di natura esclusivamente privata.

Quando gli impianti siano di proprietà pubblica ovvero convenzionati per l'uso pubblico, essi sono computabili tra gli standard di livello comunale.

17. Verde pubblico:

Trattasi di organici impianti caratterizzati per la prevalente sistemazione a verde. Tali spazi potranno essere di proprietà pubblica od asserviti all'uso pubblico.

Le aree di competenza di dette attrezzature sono da computarsi quali standard urbanistici di livello comunale.

18. Verde elementare:

Trattasi di spazi residuali trattati a verde di dimensione modesta, privi di organica ed attrezzata autonomia funzionale posti a corredo dell'infrastrutturazione stradale. Tali spazi non concorrono alla formazione degli standard di livello comunale ed appartengono alla categoria delle opere di urbanizzazione primaria.

19. Attrezzature pubbliche d'interesse generale:

Sono le strutture destinate alla scuola superiore, agli ospedali ed ai parchi territoriali. Dette aree possono computarsi come standard aggiuntivi, necessari all'organica dotazione di standard relativa alla capacità insediativa teorica del comune.

20. Impianti di interesse generale:

Comprendono le reti tecnologiche urbane ed extraurbane ed i relativi impianti quali centrali, stazioni e cabine elettriche, reti e bacini idrici artificiale, impianti telefonici, del gas, acquedotti ed opere di captazione ed accumulo, opere per lo smaltimento dei rifiuti solidi e per la regolazione e depurazione delle acque reflue, caserme, aerostazioni, carceri, uffici dello stato, regione e provincia, ecc. Parcheggi di servizio secondo esigenze elementari.

Le aree destinate a detti impianti non possono essere ricomprese tra quelle destinate al computo degli standard di livello comunale.

21. Abitazioni al servizio dell'azienda agricola:

Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di azienda agricola. Detta qualificazione spetta soltanto a nuove edificazioni nelle zone agricole definite "fascia di rispetto delle zone agrarie E1" e "zona di riserva naturale e tutela paesaggistica" o agli edifici ivi esistenti espressamente individuati e riconosciuti.

parcheggi privati 1mq/10mc.

22. Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola:

Sono fabbricati adibiti al rimessaggio di macchine agricole e allo stoccaggio di materie e prodotti connessi con l'attività nonché le attrezzature e gli impianti necessari alla conduzione aziendale.

Parcheeggi privati = 1 posto auto per addetto.

23. Allevamenti zootecnici aziendali:

Sono le strutture destinate alla stabulazione di animali, la cui alimentazione sia correlata

ai foraggi e mangimi prodotti nell'ambito della attività aziendale.

Parcheeggi privati = 1 posto auto per addetto

24. Attività agrituristiche:

Comprendono i fabbricati ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

Parcheeggi privati 100/100 S.L.P. della superficie da destinare all'agriturismo.

25. Serre fisse:

Sono gli organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche di carattere semipermanente che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

26. Distributori di carburante:

Integrano la nozione, tutte le attrezzature inerenti la vendita del carburante al minuto con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, e di servizio agli utenti.

27. Fasce di rispetto cimiteriale, stradale, edificatorio etc.:

Sono le aree destinate, secondo prescrizione di legge a regolamentare e mantenere conveniente separazione tra strutture e manufatti edili tra loro incompatibili. Dette aree non sono computabili tra le dotazioni pubbliche di standard limitatamente al verde pubblico.

28. Attrezzature sportive spettacolare:

Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.

Parcheggi pubblici nella misura di posto auto ogni 2 spettatori.

Quando pubbliche o convenzionate per l'uso pubblico, le relative aree sono da computarsi tra gli standard di livello comunale.

Parte Seconda – Le Zone ed i Tipi Edilizi

TITOLO UNICO – SUDDIVISIONE IN ZONE

art.38 Suddivisione in zone del territorio comunale

Ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 successive modificazioni e del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, in rapporto al diverse destinazioni d'uso, ai vincoli ed alle opere e trasformazioni consentite; tali zone sono individuate nelle allegate tavole grafiche azzonamento in scala 1:2.000 - 1:5.000 e sono contraddistinti da specifica simbologia.

Tutte le norme contenute nelle tavole e nelle presenti disposizioni hanno carattere prescrittivo; sono cioè immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Gli indici e le quantità che regolano l'edificabilità massima consentita nelle zone omogenee debbono essere considerati come definitivi ed essi non si può derogare.

Le zone omogenee classificate sono distinte in: zone residenziali, zone artigianali, zone turistico-ricettive, zone agricole, zone per attrezzature pubbliche e di uso pubblico; nel rispetto del citato decreto ministeriale sono contraddistinte con lettere alfabetiche da "A" a "F".

Le zone omogenee, regolamentate dalle presenti norme di attuazione, sono le seguenti:

Zona A	Centro Storico
Zona B	Completamento residenziale
Zona B1	Completamento residenziale a volumetria definita

Verde Privato

Verde Ambientale

Zona C1a	Espansione consolidata
Zona C1b	Espansione residenziale in atto
Zona D1	Attività artigianali esistenti e nuove
Zona D2	Attività alberghiera esistente
Zona D3	Attività turistico-ricettiva
Zona D4	Progetti speciali di P.R.G.
Zona E1	Attività agricola
Zona E2	Zona boschiva e di tutela ambientale
Zona SP1	Istruzione
Zona SP2	Verde pubblico attrezzato
Zona SP3	Attrezzature d'interesse comune
Zona SP4	Parcheggi
Zona SP5	Attrezzature tecnologiche e cimiteriali
Zona SP6	Attrezzature sportive
Zona F1	Attrezzature d'interesse comune di tipo speciale
Zona F2	Attività sanitarie esistenti e nuove

art.39 Normativa di intervento centri storici

Normativa generale:

Il P.R.G. fissa il perimetro del Centro Storico, zona che riveste carattere storico, artistico e di pregio ambientale. Tale zona ha prevalente destinazione residenziale. Sono ammessi al livello del piano stradale (maggiore, minore od uguale di mt. 1,00 sul piano della strada antistante) negozi compatibilmente con le previsioni del Piano Commerciale.

Sono ammessi uffici, magazzini, locali di ristoro, alberghi, piccoli laboratori artigianali con tipologia omogenea alla residenza, non molesti né inquinanti, che non rechino problemi particolari di traffico e che non abbiano una superficie lorda di pavimento superiore a mq.150.

La comunicazione all'amministrazione viene richiesta anche nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere al di sotto dei mq. 150 data la difficoltà di recuperare, all'interno degli ambiti, spazi per servizi, per destinazioni diverse della residenza. Usi compatibili quindi possono essere consentiti solo con la monetizzazione degli standards.

È vietato ogni altro tipo di attività che non rientri tra quelle elencate e che facciano parte del settore artigianale, industriale, manifatturiero, di fabbricazione, di produzione e di quanto altro rientrante in altre zonizzazioni.

Sono inoltre vietate le nuove tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori, spedizioni e simili.

Nel Centro Storico non è ammesso alcun aumento di volume, ma solo il recupero dei volumi esistenti con le modalità previste dalle seguenti norme.

- È vietato modificare le linee di gronda e di colmo dei fabbricati.
- Gli interventi edilizi dovranno prevedere la conservazione ed il restauro di tutti quei manufatti di valore storico, artistico ed ambientale che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano quali muri, archi, portali, santelle, immagini votive, pavimentazioni di strade, cortili in pietra, ed altri elementi di arredo urbano.
- A seguito della loro importanza storica, artistica ed ambientale gli interventi edilizi, anche di semplice manutenzione ordinaria e straordinaria (art. 3 comma a-b), relativi ai seguenti edifici e a tutti quelli vincolati dalla Legge 1089/39, devono disporre del preventivo Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti competente:

- ~ **Chiesa parrocchiale di Mornaga:** edificio principale, canonica, pertinenze ed adiacenze
- ~ **Chiesa parrocchiale di Gardone Sopra:** edificio principale, pertinenze ed adiacenze, canonica
- ~ **Castello di Gardone Sopra:** locali e resti di murature
- ~ **Chiesa di Fasano Sopra**
- ~ **Chiesa parrocchiale di Fasano Sotto:** edificio principale, pertinenze ed adiacenze
- ~ **Chiesa di Tresnico**
- ~ **Chiesa di Supiane**
- ~ **Chiesa di S.Michele**

La tavola n.1: "Perimetrazione ed indagine storica e cartografica" e n°2 "Le condizioni degli insediamenti" relative all'azonamento dei centri storici contengono quanto previsto dall'art.5 della L.R. 15 gennaio 2001 n.1 relativamente: alla perimetrazione; alla condizione degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario; allo stato di conservazione edilizia e la coerenza architettonica.

Il riferimento cartografico per tale definizione viene recuperato dalle tavole dell'edificato censito nel Catasto Austriaco dell'anno 1858.

All'interno del perimetro dei nuclei storici sono consentiti con semplice "permesso di costruire" tutti gli interventi di cui alle lettere a)-b)-c)-d) dell' art. 27 - comma 1 - della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 purchè non comportino adeguamento agli standards urbanistici.

Sono subordinati a "permesso di costruire" convenzionato gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino adeguamento degli standards urbanistici.

Sono subordinati a "piano particolareggiato" o "piano di recupero" gli interventi che comportino ristrutturazione urbanistica, ai sensi della lettera f) dell' art. 27 - comma 1 - della suddetta legge regionale n.12/2005.

In ogni caso l'Amministrazione potrà individuare con specifico provvedimento "ambiti di recupero" di cui all' art.27 della legge 457/78 e s.m.i..

Concessione Edilizia singola:

Entro il perimetro del centro storico potranno essere attuate le operazioni di restauro e/o risanamento conservativo (art. 3 commi a-b-c delle presenti

norme) di tutti gli edifici nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie con l'impiego di materiali e tecniche conformi agli originali. Gli interventi sopra previsti dovranno essere attuati senza incrementi di densità di zona e fondiaria, modifica del perimetro, delle altezze e dei profili e ciò computato senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale. Gli interventi edilizi dovranno prevedere la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente e che risultino altresì privi di valore artistico, storico ed ambientale.

Norme per le strutture turistiche esistenti nel centro storico

Non è consentita la trasformazione in Residenza Turistico Alberghiera.

5 – Hotel Du Lac

Vengono ammessi gli interventi di cui ai commi a-b-c dell'art. 3.

13 – Hotel Nord

Vengono ammessi gli interventi di cui ai commi a-b-c dell'art. 3.

14 – Albergo Diana (Variante n° 2 D.G.R. n°9226 del 31.05.02)

E' consentito l'ampliamento così come indicato nell'allegata (a fine testo «normata») scheda progettuale, a condizione che, data l'ubicazione della struttura il progetto sia sottoposto a "Piano di recupero di iniziativa privata, fatti salvi i diritti di terzi". Il Piano di Recupero dovrà contenere indicazioni sul complessivo recupero delle facciate.

(Le schede di intervento sono allegate da pag. 88 delle presenti norme).

22– Hotel Touring

Vengono ammessi gli interventi di cui ai commi a-b-c dell'art. 3.

30 – Locanda degli Angeli

Vengono ammessi gli interventi di cui ai commi a-b-c dell'art. 3.

art.40 Zona B – Completamento residenziale

Attività edilizia:

Sono ammessi gli interventi agli edifici previsti ai punti a-b-c-d-e dell' art.3 delle N.T.A. e la nuova edificazione nei lotti liberi.

Destinazione d'uso:

1. nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati saranno ammessi edifici con destinazione residenziale;
2. sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente di commercio al minuto, terziario diffuso e artigianato di servizio;
3. sono vietate le attività artigianali con la sola esclusione di quelle di servizio alla residenza ed alle destinazioni ammesse, a condizione che non siano ricomprese nell'elenco delle attività insalubri riconosciute dalla legislazione vigente in materia, al momento del rilascio della concessione edilizia;
4. sono vietate le attività industriali e manifatturiere, di fabbricazione, di produzione di energia o di quante altre rientranti in tipi di zonizzazione specifica, diversa, tipo agricola, produttiva e di servizi pubblici.
Sono inoltre vietate le nuove tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori spedizionieri e simili.

Densità di fabbricazione:

0,5 mc/mq (indice fondiario).

Altezza:

in omogeneità con le altezze degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a m 6,00 (2 piani fuori terra).

Distanza dai confini:

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m 5,00 (fatto salvo l'allineamento dei fronti).

Distanza fra gli edifici:

non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

Altre norme:

È ammessa la ricostruzione degli edifici esistenti con il mantenimento della volumetria e dell'altezza esistente.

Nel caso di interventi di ricostruzione e/o nuova costruzione dovranno essere cedute le aree necessarie allo realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 34 delle presenti norme, eventualmente mancanti, al fine di migliorare nell'edificato la dotazione di indispensabili servizi pubblici o di uso pubblico.

Qualora detta cessione non risultasse praticabile, è facoltà dell'Ente Comunale monetizzare, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e successive modifiche ed integrazioni, la quota d'area necessaria al soddisfacimento dello standard richiesto.

Dalla possibilità di ricostruzione ed ampliamento sono esclusi gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale specificatamente individuati nelle tavole grafiche di azionamento; tali edifici e manufatti storici sono sottoposti ai vincoli di tutela di cui all'art. 5 delle presenti norme di attuazione.

art.41 Zona B1 – Completamento residenziale a volumetria definita

All'interno di queste aree vengono consentiti incrementi volumetrici pari a mc. 450 o mc. 900 o altro come riportato nel successivo elenco. Il numero di riconoscimento, di ogni singolo ampliamento, è riferito al numero di domanda con cui il titolare ha fatto richiesta all'Amministrazione.

Destinazione d'uso:

La medesima della zona B.

Altezza:

H max mt. 6,00, su due piani fuori terra.

Distanze:

le medesime della zona B.

Altre norme:

È ammessa la ricostruzione degli edifici esistenti con il mantenimento della volumetria e dell'altezza esistente, anche se eccedenti le prescrizioni di zona.

Nel caso di interventi di ricostruzione e/o nuova costruzione dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte all'art. 34 delle presenti norme, eventualmente mancanti, al fine di migliorare nell'edificato la dotazione di indispensabili servizi pubblici o di uso pubblico.

Qualora detta cessione non risultasse praticabile, è facoltà dell'Ente Comunale monetizzare, ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e successive modifiche ed integrazioni, la quota d'area necessaria al soddisfacimento dello standard richiesto.

Le tavole di P.R.G., per questa zona, prevedono alcuni interventi di interesse pubblico collocati in aree non ancora utilizzate per l'edificazione.

Questi lotti liberi sono definiti da un perimetro di intervento, dal limite di inviluppo dove collocare l'edificazione, e dalla parte soggetta ad uso pubblico.

È consentito l'intervento diretto salvo i lotti con obblighi di cessione di aree che dovranno convenzionare la concessione edificatoria.

La concessione edilizia prevedrà la cessione di dette aree fino alla quantità trasformabile della monetizzazione degli oneri o in casi di maggiori quantità da trasmettere al Comune, in accordo bonario con la proprietà.

ELENCO INTERVENTI A VOLUMETRIA DEFINITA

- n° 1 - Supiane - concessi 450 mc. con vincolo per area a servizi.
- n° 2 - Supiane - concessi 900 mc. per la costruzione di un edificio bifamiliare.
- n° 3 - Viene concessa una volumetria di mc.900 con l'obbligo di cessione di area per marciapiedi e area a servizi.
- n° 4 - Viene concesso un incremento di mc. 900 con obbligo cessione aree per percorso pedonale (vedi tavole paesaggistiche).
- n° 5 - Fasano - Area proprietà comunale - concessione 450 mc.
- n° 6 - Supiane - concessi 900 mc. con obbligo cessione aree per percorso pedonale (vedi tavole paesaggistiche).
- n° 7 - Si consente l'incremento max di 300 mc. da collocarsi sul retro dell'edificio nell'area identificata come inviluppo per la nuova edificazione.
- n° 8 - Margnaga - concessi 450 mc.
- n° 9 - Vengono concessi mc. 450 per comparto con vincolo cessione stradale di cm. 50 per lato.
- n° 10 - Vengono concessi mc. 450 per comparto con vincolo cessione stradale di cm. 50 per lato.
- n° 11 - Viene concesso il cambio di destinazione d'uso e l'edificazione residenziale di mc. 1500 con obbligo di cessione del marciapiede in fregio allo snodo per la lunghezza della proprietà.
- n° 12 - Concessi 900 mc.
- n° 13 - Vengono concessi 300 mc. da accorpate all'edificio esistente.
- n° 14 - Concessi 450 mc.
- n° 15 - Concessi mc. 900.
- n° 16 - Concessi mc. 1500.
- n° 17 - Concessi mc. 900.
- n° 18 - Viene concessa una capacità edificatoria di mc. 1500 con l'obbligo di mantenere il parcheggio di uso pubblico.
- n° 19 - Concessi mc. 450.
- n° 20 - Concessi mc. 300.
- n° 21 - Concessi mc 600.
- n° 22 - Concessi mc 450.
- n° 23 - Concessi mc 100.
- n° 24 - Concessi mc 450.

art.42 Verde Privato

Attività edilizia:

Sono ammessi gli interventi previsti ai punti a-b-c-d-e dell'art.3 della N.T.A., i lotti liberi sono inedificabili.

Destinazione d'uso:

1. nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati saranno ammessi edifici con destinazione residenziale;
2. sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici o complessi con destinazione parzialmente di commercio al minuto, terziario diffuso e artigianato di servizio;
3. sono vietate le attività artigianali con la sola esclusione di quelle di servizio alla residenza ed alle destinazioni ammesse, a condizione che non siano ricomprese nell'elenco delle attività insalubri riconosciute dalla legislazione vigente in materia, al momento del rilascio della concessione edilizia,
4. sono vietate le attività industriali e manifatturiere, di fabbricazione, di produzione di energia o di quante altre rientranti in tipi di zonizzazione specifica, diversa, tipo agricola, produttiva e di servizi pubblici.
Sono inoltre vietate le nuove tipologie industriali e le attività degli autotrasportatori spedizionieri e simili.

Altezza:

in omogeneità con le altezze degli edifici preesistenti e circostanti e comunque non superiore a m 6,00 (2 piani fuori terra).

Distanza dai confini:

non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m 5,00 (fatto salvo l'allineamento dei fronti).

Distanza fra gli edifici:

non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

Altre Norme:

È consentito, una tantum, l'ampliamento del 20% della volumetria esistente, qualora in presenza di una volumetria edificata superiore a mc.100, comunque non oltre il limite di mc.150, con l'esclusione di quanti (vedi elenco allegato a pag.93) hanno già utilizzato tale provvedimento per quanto già previsto nel P.R.G. del 1986.

È ammessa la ricostruzione degli edifici esistenti con il mantenimento della volumetria e dell'altezza esistente.

Dalla possibilità di ricostruzione, di ampliamento o sopraelevazione sono esclusi gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale specificatamente individuati, nelle tavole grafiche di azionamento, tali edifici e manufatti storici sono sottoposti ai vincoli di tutela di cui all'art. 5 delle presenti norme di attuazione.

Questa zona è caratterizzata dalla presenza di aree di rilevante interesse storico, paesistico e ambientale sia di proprietà pubblica che privata che hanno assunto valore di interesse collettivo e quindi parte integrante del paesaggio. Particolare attenzione dovrà essere indirizzata al mantenimento dello stato dei luoghi attraverso progetti di valorizzazione che intervengono ad ogni richiesta di trasformazione (art. 6 delle N.T.A.)

art.43 Verde ambientale

La zona è destinata alla conservazione integrale dell'ambiente e del suo aspetto rurale, complessivamente riconoscibile pur non considerandosi, per la dimensione delle proprietà e l'estensione dell'area, zona di espansione residenziale.

Considerato che le aree ivi classificate presentano in genere marcata pendenza e caratteristiche morfologiche ed ambientali di rilevante interesse paesaggistico, risultano pertanto aree non idonee all'edificazione di residenze, attrezzature ed impianti produttivi agricoli; vi è ammessa l'attività agricola compatibilmente con la salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico ed ambientale.

Tali aree sono ricomprese nella fascia di territorio che dal limite dello specchio acqueo sale fino ad incontrare quanto nelle tavole 2 e 3, dell'indagine agronomica, vengono definite: nella Tav.2 aree 'a' che presentano interesse paesaggistico ambientale rilevante con carattere estensivo; nella Tav.3 aree a boschi a latifoglie governati prevalentemente a ceduo.

Tali aree di "valore ambientale" vengono maggiormente definite dalle Tav. 2 e 3 laddove queste evidenziano:

- Tav. 2 (carta delle emergenze ambientali e paesaggistiche) aree del tipo: "f " - che presentano distinte peculiarità storico-artistiche; "g" - parchi pubblici e privati di rilevanza paesaggistica; "i" - verde di valore storico e/o ambientale (pubblico e privato).
- Tav. 3 (carta degli elementi tipici del paesaggio agro-forestale) aree del tipo: superfici coltivate a prato; testimonianze di limonaie.

Nella Tav. 3 di indagine agronomica vengono inoltre evidenziate ulteriori, e di vario tipo, valenze che pur ricadendo in zone diversamente normate costituiscono riferimento per eventuali e diverse ipotesi di utilizzo delle aree medesime.

Per tutti gli edifici residenziali esistenti sono consentiti ampliamenti volumetrici "una tantum" pari al 10% del volume esistente fino ad un limite di mc. 100.

Tali ampliamenti volumetrici possono essere utilizzati una sola volta mediante un progetto convenzionato che prenda l'intera area della proprietà, per l'eventuale singolo ambito di intervento e per il complessivo assetto delle volumetrie dislocate sulla stessa.

L'amministrazione valuterà, con particolare riferimento al pregio dei luoghi, per ragioni di tutela dell'ambiente esistente, la possibilità di non consentire l'intervento di ampliamento.

Sugli edifici residenziali esistenti viene consentita la realizzazione di portici, nei limiti di cui all'art. 22 – lett. f) delle NTA.

E' inoltre permessa la realizzazione di fabbricati accessori secondo quanto previsto dall'art. 51 delle NTA.

Tutti gli interventi di cui sopra saranno sottoposti a "permessi di costruire convenzionato" con il quale il richiedente concorderà con l'Amministrazione la cessione eventuale di opere/aree commisurate all'entità dell'intervento.

Il permesso di costruire convenzionato di entrambe le disponibilità sarà valutato nel suo insieme all'interno di un progetto unitario configurabile come miglioramento ambientale a condizione che:

- gli ampliamenti siano il più possibile accorpati all'edificio principale;
- gli incrementi volumetrici non superino l'attuale altezza degli edifici;
- la nuova volumetria non sia utilizzata né per la sopraelevazione degli edifici esistenti né per il superamento delle quote attuali in altezza dei medesimi;
- gli interventi saranno preferibilmente mirati alla eliminazione delle superfetazioni, da realizzarsi prima dell'esecuzione delle opere oggetto del permesso di costruire.

La nuova edificazione dovrà adeguarsi e integrarsi alle strutture esistenti ed essere realizzata con tipologie di materiali delle tradizioni territoriali.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PRG sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti ai punti a-b-c-d-e dell'art. 3 delle NTA.

È ammessa, con semplice permesso di costruire, la realizzazione di piscine la cui forma, dimensione, colore e collocamento all'interno dell'area, per la particolarità dei luoghi, sarà soggetta alla valutazione di compatibilità ambientale.

Non è consentita la realizzazione di serre agricole.

Non è consentita l' apertura di nuove strade e nuove opere di urbanizzazione ad eccezione di quelle di interesse pubblico realizzate direttamente dall' amministrazione comunale o nell' ambito di piani attuativi.

È ammessa la realizzazione delle opere tecnologiche di interesse pubblico.

Per l' edificabilità delle volumetrie concedibili valgono le condizioni e i vincoli posti dalle indagini geologiche e dall' individuazione del reticolo idrografico minore.

Ai fini di una corretta rispondenza degli elementi compositivi del paesaggio:

- sono vietate opere che implicino la trasformazione di contesti ambientali specializzati;
- sono vietate, in caso di chiusura di spazi aperti, parcellizzazioni con elementi di chiusura diversi da quelli consentiti dal Piano del Parco;
- vanno conservati gli elementi che definiscono il carattere paesistico e le sue valutazioni percettive (tramezzamenti , opere in pietra, strutture lignee ecc.) sono quindi vietati prodotti sostitutivi in cemento o simili;
- va mantenuto lo stato dei terreni e la conservazione delle colture tipiche degli olivi e dei vigneti.

art.44 Zona C1/a – espansione consolidata

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art. 3 delle N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: residenza;

complementare: attività commerciali nel rispetto delle previsioni del Piano Commerciale, attività direzionali, magazzini, locali di ristoro, piccoli laboratori artigianali di servizio con tipologia omogenea alla residenza, non molesti né inquinanti, che non creino problemi particolari di traffico e che non abbiano una superficie lorda di pavimento superiore a mq. 150. Sono vietate le attività di cui al punto 3 e 4 delle destinazioni d'uso dell'art. 39.

Densità di fabbricazione:

mc/mq 0,80.

Rapporto di copertura:

1/4.

Altezza:

non superiore a m 6,00 (2 p. fuori terra).

Distanza dai confini:

non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m 7,50.

Distacco fra gli edifici: pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti esterni alla delimitazione del piano attuativo. All'interno del piano attuativo il distacco potrà essere inferiore a m 10,00. (ai sensi dell'art. 9 del D.M 2 aprile 1978, n. 1444).

Altre norme:

Per i singoli lotti l'edificazione è subordinata alla semplice concessione edilizia. In questa zona rientrano tutte le aree di espansione residenziale e le zone residenziali a volumetria definita per le quali sia stato presentato il verbale di collaudo di fine lavori delle opere di urbanizzazione.

art.45 Zona C1/b – espansione residenziale in atto

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dall'art. 3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: residenza.

Altre norme:

In questa zona sono raggruppate tutte le aree di espansione residenziale non ancora del tutto utilizzate, ma confermate nella variante generale, del piano del 1987.

In questa zona valgono tutte le norme della zona "C1a – nuova espansione residenziale", ad esclusione della densità di fabbricazione e fatte salve le prescrizioni più specifiche relative ad ogni singolo lotto o comparto.

Tali lotti o comparti sono individuati nelle tavole grafiche di P.R.G. con numerazione, che trova riscontro nella presente norma, la volumetria massima concessa è quella prevista nel P.R.G. del 1987.

Elenco dei comparti edificatori:

35 - in località S. Michele

37 - in località Tresnico

44 - in località Fasano di Sopra

Lottizzazioni residenziali in atto

Valgono per le aree residue, le norme e gli indici stabiliti dalla convenzione e nel piano esecutivo (P.L.) vigente.

48 – Fasano – Lottizzazione d'ufficio. Proprietà Breda, Bertani e altri. Delibera b°124 del 23.05.83 – Previsti mc. 2.565.

60 - In località Gardone di Sopra – Proprietà Dubbin, previsti mc.4000. Nel progetto di piano di lottizzazione convenzionato dovrà essere prevista la realizzazione del collegamento viario con Via Trieste.

62a - in località Montecucco

62b – Guerra

art.46 Zona D/1 - Attività artigianale

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art. 3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: attività artigianali;

complementare: uffici e magazzini, spazi per la commercializzazione dei prodotti, abitazione del custode o dell'imprenditore, deposito a cielo aperto di materiale e le discariche controllate o temporanee di materiali non inquinanti.

È vietata ogni nuova destinazione residenziale, eccetto l'eventuale alloggio per il custode o l'imprenditore, che potrà godere di una superficie lorda di pavimento massima di mq 150.

Le attività artigianali sono ammesse a condizione che non siano pericolose o inquinanti e che siano dotate di impianti di depurazione di acque di rifiuto e di emissioni atmosferiche secondo gli standards di accettabilità previsti dalle disposizioni statali e/o regionali vigenti.

Rapporto di copertura:

superficie lorda di pavimento minore o uguale al 50% della superficie reale del lotto.

Altezza:

2 piani e comunque non superiore a m 6,00, misurata a partire dal punto di spiccatto più basso del suolo originario, fino alla quota di imposta della copertura o del carro ponte, se previsto.

Distanza dai confini:

non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

non inferiore a mt. 7,50 dalle strade principali e non inferiore a m 5,00 da altre strade.

Distacco fra gli edifici:

pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a m 10,00 dagli edifici esterni alla zona oggetto dell'intervento.

Altre norme:

Percentuale del lotto o del comparto da conservare a verde e a parcheggio pubblico: minimo 20%. Gli interventi edilizi sono autorizzabili con semplice concessione edilizia, trattandosi di zone generalmente già dotate di urbanizzazione.

L'edificabilità concessa è comunque subordinata alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, eventualmente mancanti, al fine di migliorare nell'edificato la dotazione di indispensabili servizi pubblici o di uso pubblico.

L'area esterna dovrà essere attentamente sistemata a verde ed a tale scopo è obbligatoria la messa a dimora di cortine di alberi di alto fusto verso la strada e lungo i confini di proprietà ed è altresì obbligatoria la realizzazione di tutte le opere necessarie alla tutela e al ripristino dell'ambiente; le essenze dovranno essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'elenco "Vegetazione", allegato alle presenti norme.

art.47 Zona D2 - Attività alberghiera esistente

Attività edilizia:

sono sempre ammessi gli interventi edilizi previsti ai punti:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo e tutti gli interventi di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza;

la possibilità di eseguire interventi di:

- d) ristrutturazione edilizia
- e) ricostruzione
- f) nuova costruzione
- g) ampliamento
- h) demolizione, di cui all'art. 3 della N.T.A., è specificata per ogni singolo complesso alberghiero di seguito elencato.

Destinazione d'uso:

principale: attività alberghiera;

Tra le attività alberghiere sono ammessi solo gli esercizi che rispondono ai requisiti della L.R. 28.04.1997, n.12 e successive modifiche ed integrazioni, con l'esclusione di quanto previsto all'art. 2 comma 2 lettera b (residenza turistico alberghiera).

complementare: attrezzature per lo sport ed il tempo libero; locali di ristoro e da ballo; attività direzionali; piccole attività commerciali¹ nel rispetto delle previsioni del Piano Commerciale, con tipologia omogenea all'attività alberghiera e che non abbiano una superficie lorda di pavimento superiore a mq 70.

Non è ammessa la trasformazione degli edifici in residenza all'infuori di quella per il custode ed il conduttore; che potrà godere di una superficie lorda di pavimento massima di mq 150; ogni altro utilizzo di tipo residenziale degli edifici è vietato.

Altezza:

Per qualsiasi tipo di intervento l'altezza massima ammissibile è quella esistente.

Altre norme:

In tale zona gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singole concessioni edilizie, l'incremento volumetrico massimo eventualmente concesso e l'obbligo della predisposizione di un piano attuativo preventivo viene, per ciascun complesso alberghiero, di volta in volta precisato.

Tali complessi sono individuati nelle tavole grafiche di P.R.G. con numerazione, che trova riscontro nella presente norma.

Ogni piano attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Poiché nel comune di Gardone Riviera le attività alberghiere sono ritenute dal presente strumento urbanistico equiparabili alle attività produttive, la quantità delle aree di cessione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita nella misura complessiva minima del 10% dell'intera superficie del lotto; qualora poi nel progetto di piano attuativo sia prevista la realizzazione di locali di ristoro e da ballo, attività commerciali od altre attività complementari assimilabili a queste, attività rivolte in misura prevalente ad utenti diversi dagli ospiti dell'albergo, le aree di cessione per opere di urbanizzazione dovranno essere determinate nella misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento di tali attrezzature; di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico.

Per dette aree di urbanizzazione, qualora non fosse possibile od opportuna l'acquisizione al patrimonio pubblico, è facoltà dell'Ente Comunale avvalersi della possibilità di monetizzazione ai sensi dell'art. 12 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 60 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di interventi di ricostruzione dovranno essere ricavati parcheggi di servizio privato in ragione di 1 posto auto per ogni camera, salvo maggiori quantità previste dalle norme di legge vigenti.

In considerazione del fatto che gli ambiti relativi a questa zona D/2 presentano caratteristiche di interesse ambientale, in quanto collocati in siti di rilevante importanza paesaggistica,—gli interventi di ricostruzione, ampliamento e sopraelevazione sono ammissibili in presenza di piano attuativo .

L'elenco seguente va letto facendo riferimento alle schede contenute nell'allegato "Indagine sulle attività turistico-ricettive"

3 Hotel Villa Elisabetta

È consentita una nuova edificazione per mc. 1000 da collocarsi a ridosso e in allineamento all'edificio principale.

4 Grand Hotel Gardone

È ammessa la ristrutturazione. In presenza di un Piano Particolareggiato interessante l'intera area di pertinenza del Grand Hotel sui rimanenti edifici al di fuori del vincolo è ammessa la demolizione e la ricostruzione.

6 Hotel Fiordaliso

È ammesso il solo restauro trattandosi di un edificio di pregio architettonico rilevante e per la qualità dei materiali impiegati nella sua costruzione.

7 Hotel Monte Baldo

È ammessa la ristrutturazione. Per tale immobile, anche senza demolizione e ricostruzione, è ammessa la realizzazione di una nuova veranda esterna verso il lago pari ad una superficie coperta massima di mq.100.

Viene consentito il cambio di destinazione a residenziale del 50% della volumetria esistente della dipendenza (Villa Acquarone); inoltre viene concessa la realizzazione di un alloggio del gestore o del custode per una superficie massima pari a mq.150.

8 Hotel Bellevue

È ammessa la ristrutturazione con conservazione della facciata Sud (verso il Lago).

9 Hotel Giardino

Sono ammesse le opere di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 3 delle presenti norme.

11 Hotel Villa Capri

Sono ammesse le opere di cui alla lettera a-b-c-d dell'art. 3 delle presenti norme.

12 Hotel Garda & Suisse – Maison du relax

Sono ammesse le opere di cui alla lettera a-b-c-d dell'art. 3 delle presenti norme.

15 Pensione Hohl

È ammessa la ristrutturazione.

16 Pensione Villa Bellaria

È ammessa la ristrutturazione con un ampliamento nella parte a monte, massimo del 30% del volume totale esistente.

17 Grand Hotel Fasano

Per i fabbricati A-B-C-D è ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo di mc. 700 per il solo fabbricato D.

Viene consentita l'edificazione di:

- o un edificio adibito a sala convegni delle dimensioni di circa mq.500 costituito da un piano interrato per 24 posti auto ed un piano terra per sala congressi, saletta, bar e servizi. L'edificio avrà copertura piana superiormente inerbata e si manterrà ad una quota inferiore di circa mt.2,00 al piano stradale della Gardesana occidentale;

- o un corpo di fabbrica contenente una piscina ed i relativi accessori interrati. La struttura dovrà risultare il più possibile trasparente e del minor impatto visuale.

(Le schede di intervento sono allegate da pag. 88 delle presenti norme).

18 Hotel Villa Sogno

È ammesso il restauro e la ristrutturazione con recupero del solo sottotetto per l'immobile A, adibito ad albergo e per l'immobile C. Per gli immobili B e D è ammessa la ristrutturazione edilizia. È ammesso un incremento volumetrico pari a mc. 4.000 da realizzarsi privilegiando il recupero dei sottotetti esistenti. L'intervento è assoggettato a piano di lottizzazione obbligatorio.

20 Hotel Riccio

È ammesso il restauro dell'immobile principale A finalizzato alla conservazione degli elementi architettonici di carattere razionalista presenti ed all'eliminazione degli elementi estranei aggiunti. È ammessa la ristrutturazione edilizia per l'immobile B (dipendenza).

21 Hotel Paradiso

È consentita la realizzazione, nella struttura alberghiera esistente, di una veranda sulla terrazza adiacente la sala ristorante di circa 60 mq. equivalenti a mc. 200.

È consentita la modifica da zona B/1 a zona D/2 dell'edificio di pertinenza di Via Fontanone per una quantità volumetrica, a destinazione servizi, di mc.800.

24 Hotel Montefiori

Sono ammesse le opere di cui alle lett. a-b-c-d dell'art.3 delle presenti norme.

25 Hotel S. Michele

È ammessa la ristrutturazione con ampliamento massimo di mc. 750 da realizzarsi in sopraelevazione mediante il recupero del piano sottotetto la cui superficie dovrà essere contenuta nel perimetro del piano sottostante.

Nell'area di pertinenza del fabbricato è ammesso solo un ampliamento di manufatti senza volumetria.

26 Locanda Miramonti

E' consentito l'ampliamento edilizio ad albergo tradizionale di 1300 mc. in adiacenza al fabbricato esistente.

27 Locanda Pieroli

È ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico pari a mc. 600.

28 Hotel Sereno

È ammessa la ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione senza aumento di volume. Il profilo dell'edificio dovrà rispettare il volume sovrastante della Chiesa Parrocchiale.

31 - Hotel Bellariva (Pia Unione Stella Alpina)

È ammessa la ristrutturazione urbanistica.

34 Locanda Colomber

È ammessa la ristrutturazione edilizia con un ampliamento di mc. 4500 suddivisi in mc. 1.350 per 3 nuclei residenziali a mc. 3.150 per l'ampliamento dell'attività alberghiera in adiacenza alla struttura esistente.

L'intervento è soggetto a piano attuativo e all'uso della residenza da parte della proprietà.

35 Hotel Saturnia

E' ammessa la ristrutturazione edilizia.

75 La Stalla

È ammessa la ristrutturazione edilizia e concesso un ampliamento di mc. 300 sul versante Ovest.

art.48 Zona D3 – Attività turistico - ricettive

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 delle N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: Sono ammessi tutti gli esercizi che rispondono ai requisiti dell'art. 2 della legge regionale 28 aprile 1997 n.12 e successive modifiche ed integrazioni.

Complementare: negozi, compatibilmente con le previsioni del Piano Commerciale, locali di ristoro ed attrezzature per lo sport ed il tempo libero.

Altre norme:

In questa zona valgono tutte le norme della zona "C1a – Espansione consolidata", ad esclusione della destinazione d'uso, della densità di fabbricazione dell'altezza e fatte salve le prescrizioni più specifiche relative ad ogni singolo comparto.

Tali comparti sono individuati nelle tavole grafiche di P.R.G. con numerazione, che trova riscontro nella presente norma, la volumetria massima concessa è di seguito per ognuno specificata.

Elenco dei comportamenti edificatori:

19 Fasano di Sotto – Hotel Florida Residence

Viene confermata (previa approvazione sanitaria) alla residenza alberghiera la volumetria pari a mc.600 sotto il piano parcheggio ad ovest dell'albergo. Viene consentito, dai 4.500 mc. per mt.4,50 di altezza, una volumetria di mc. 1.200 per 2 piani da realizzarsi ad ovest previo recupero del parcheggio. L'iniziativa è assoggettata a piano attuativo di competenza comunale. (Le schede di intervento sono allegate da pag. 88 delle presenti norme).

32 Villa Panorama

È consentita la demolizione e ricostruzione della copertura con andamento delle falde inverso all'attuale al fine di recuperare un piano utile dell'altezza media di mt. 2,70.

33 Pizzeria Nablus

È consentito l'ampliamento dell'attuale attività produttiva per una quantità volumetrica pari a mc. 450 e la chiusura dei porticati esistenti (l'intervento è soggetto a piano attuativo).

63 in località Gardone Sopra – Soc. Imm.re "Eden"

Piano di lottizzazione: Variante adottata da C.C. con delib. n. 300 del 14 settembre 1993; approvato da G.R. con delib. n. V/57906 del 4 ottobre 1994 che consente: per questo comparto che dispone di una superficie complessiva di mq. 78.250 valgono le norme e gli indici sotto riportati:

Destinazione d'uso:

complesso alberghiero a funzionamento unitario con destinazione ad "Albergo Residenziale" ai sensi dell'art. 4 L.R. 8/2/1982 n.11 e successive modifiche ed integrazioni; attrezzature di servizio bar, ristorante, attrezzature sportive; residenza.

<u>Volumetrie:</u>	Complesso alberghiero	mc.	29.340
	Attrezzature di servizio bar-ristorante	mc.	5.000
	Residenz	mc.	6.500
	a		
			<hr/>
		mc.	40.840

Altezza max:

mt. 9,50 pari a tre piani fuori terra.

Standards da reperire o monetizzare:

	Complesso alberghiero	mq.	39.438
	Residenz	mq.	5.280
	a		
			<hr/>
		mq.	44.718
	Parcheeggi totali	mq.	4.260

Distanza dai confini:

5 metri minimo.

Rapporto di copertura:

da definirsi in sede di P.L.

Dovrà essere realizzato un adeguato collegamento del comparto con la sottostante Via Trieste.

Ogni intervento edilizio dovrà avvenire nel rispetto del piano attuativo approvato. A tale scopo il P.R.G. fa proprie le prescrizioni e le eventuali norme di attuazione di detto piano attuativo relative alla volumetria massima ammissibile, alle destinazioni d'uso previste, all'altezza, alla distanza dai confini, dalle strade, dagli edifici e le recepisce integralmente, anche per quanto attiene alle modalità di calcolo, nelle presenti norme.

66 Hotel Savoy

Edificio vincolato secondo il D. Lgs. 29.10.1999 n°490 (ex1089). Sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, e c dell'art. 3 delle N.T.

76 in località "Ver"

Piano di lottizzazione: adottato da C.C. con delib. n. 23 del 28 marzo 1996; approvato da G.R. con delib. n. VI/21051 del 22 novembre 1996 per una volumetria massima di 10.000 mc. Ogni intervento edilizio dovrà avvenire nel rispetto del piano attuativo approvato.

A tale scopo il P.R.G. fa proprie le prescrizioni e le eventuali norme di attuazione di detto piano attuativo relative alla volumetria massima ammissibile, alla destinazione d'uso prevista, all'altezza, alla distanza dai confini, dalle strade, dagli edifici e le recepisce integralmente, anche per quanto attiene alle modalità di calcolo, nelle presenti norme.

art.49 Zona D4 - progetti speciali

Con apposita simbologia, perimetrazione e numerazione nelle tavole grafiche del P.R.G. sono indicate le zone per operazioni speciali di Piano, da sottoporre a piani attuativi.

Elenco dei comparti:

10 Hotel Villa Ella

L'Hotel Villa Ella, e parte degli annessi, art.28 N.T.A. del P.R.G. del 1987 classificato Zona D/2 con il n°10, viene riclassificato nella zona B art. 39 (nuovo P.R.G.). È consentita la deroga ai 150 mq. di superficie lorda di pavimento per destinazione non residenziale, in quanto trattasi di superficie ad uso pubblico da convenzionarsi. L'attuazione di quanto previsto e di quanto contenuto nella "scheda progettuale" è sottoposto a piano attuativo.

Il "piano attuativo" oltre a specifici vincoli sulle alberature di pregio all'interno della proprietà dovrà contenere indicazioni su:

1. demolizione e ricostruzione e parziale aumento volumetrico edificio A;
2. l'edificio "B" dell'allegata planimetria e la relativa area di pertinenza mantiene la destinazione urbanistica originaria (alberghiera) e diventa "e diventa pertinenza a servizi di residenza per il personale del Gran Hotel Fasano". Per tale edificio è ammessa la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione;
3. parziale demolizione edificio C;
4. recupero standard a parcheggio;
5. convenzione.

(Le schede di intervento sono allegate da pag. 88 delle presenti norme).

64 in località "La Traina" propr. Lucchini -

Il comparto dispone di una superficie complessiva di mq. ~~79.000~~ 83.050.

Per le previsioni edificatorie dell'intero comparto valgono le norme e gli indici di seguito riportati:

1. struttura alberghiera della dimensione complessiva di mc. 4.000;
2. volumetria residenziale (esclusa quella esistente) per complessivi mc. ~~4.000~~ 5.000- altezza massima (residenze ed albergo) mt. 6,50 pari a 2 piani fuori terra;

3. Una struttura agricola per mc. 3.000

Altezza massima fuori terra:

da definire in sede di progettazione urbanistica (piano attuativo)

Distanza dai confini:

non inferiore a mt. 5,00

Distanza dal ciglio stradale:

non inferiore a mt. 7,50

L'intero intervento è assoggettato a piano di lottizzazione obbligatorio di interesse sovracomunale secondo l'art. 9 della L.R. 23/97.

Gli standards da recuperare o monetizzare secondo le indicazioni comunali fanno riferimento, come dimensionamento, alle leggi in materia e a quanto riportato all'art. 36 delle N.d.A.

A solo titolo indicativo vengono riportate, sulla cartografia di P.R.G. le aree a servizi che potranno trovare anche diversa collocazione all'interno del comparto in alternativa alla sola zona E/2.

Resta definita nelle tavole di P.R.G., l'area all'interno della quale andranno collocate le volumetrie attribuite alle diverse funzioni edificatorie

67 in località Gardone Sotto - "area Esso":

È zona destinata ad attività e servizi connessi con il trasporto pubblico e privato.

Destinazione d'uso principale: parcheggi ed autorimesse pubblici e privati; complementare: stazione autolinee, attività direzionali, locali di ristoro e magazzini.

È un'area soggetta a piano particolareggiato; detto piano attuativo dovrà prevedere la demolizione del fabbricato esistente e la successiva nuova costruzione di un edificio, la cui superficie lorda di pavimento complessiva non potrà superare il doppio della superficie del lotto edificabile; di tale superficie il 50% dovrà essere destinato a parcheggio.

L'altezza, la distanza dai confini, dalle strade ed il distacco fra edifici verrà stabilita dal piano particolareggiato (e comunque l'altezza massima sarà quella del P.R.G. 1987).

In assenza di piano attuativo per l'edificio esistente sono ammessi i soli interventi edilizi di a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria di cui all'art.3 delle N.T.A..

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente ed in particolare del confinante giardino pubblico.

68 Fasano di Sotto – Hotel centrale

Variante n° 9226 del 31.05.02 da approvare ai sensi dell'art.10 della L.R. 23 giugno 1977 n°23.

La variante prevede una riclassificazione urbanistica, ovvero declassare la struttura Alberghiera (A), da anni inutilizzata ed ora pericolante, e riclassificarla residenziale consentendone la ristrutturazione con ampliamento volumetrico tale da consentire l'allineamento dei colmi del tetto alla maggior altezza e comunque non più di mc.500.

Sottoporre il recupero a residenza dell'ex "Hotel centrale" al prospiciente terreno di sua proprietà (D) a nuovo piano attuativo convenzionato, che preveda per l'area (D) la destinazione urbanistica a zona F/2 – Verde pubblico".

Mentre per l'edificio scolastico dismesso di proprietà dell'Amministrazione (B) e l'edificio residenziale (C), non più soggetti a piano attuativo, si riclassificano a zona B/2.

(Le schede di intervento sono allegate da pag. 88 delle presenti norme).

69 in località Gardone Sotto - "Villa Alba":

È zona destinata alla creazione di un centro polivalente, avente caratteristiche prevalentemente terziarie, per la formazione e l'aggiornamento degli operatori e l'insediamento di servizi direzionali a carattere comunale ed intercomunale, sia privati che pubblici.

Sono previsti: il potenziamento ed il miglioramento delle attrezzature a disposizione del "Centro Congressi" anche con la creazione di una foresteria, la costruzione di centri per la formazione e l'aggiornamento professionale superiore, attrezzature per attività didattiche, di studio e di ricerca, servizi direzionali comunali ed extra comunali, parcheggi ed altre attrezzature di servizio delle attività sopra previste, fermata autolinee.

In questa zona è possibile la realizzazione di una casa da gioco secondo le norme di legge vigenti.

Una parte dell'area individuata nelle tavole di azionamento del P.R.G., è destinata alla conservazione del parco esistente, pregevole per i suoi valori ambientali e botanici, essa è inedificabile e dovrà essere conservata all'uso pubblico.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati nel pieno rispetto dell'ambiente e delle preesistenze architettoniche, dovrà essere conservata la maggior parte della flora esistente che dovrà essere integrata con essenze scelte preferibilmente tra quelle previste nell'allegato "Vegetazione" alle presenti norme; dovrà essere conservata non meno del 60% dell'intera superficie del comparto a verde, che sarà vincolata all'uso pubblico.

Il parcheggio consentito potrà essere realizzato, preferibilmente completamente interrato, nell'area a sud-est antistante l'Hotel "Villa Fiordaliso". È un'area soggetta a piano particolareggiato.

70 in località Gardone di Sotto - "Casinò":

È zona destinata ad attività portuali e balneari.

L'immobile denominato "Ex Casinò" e classificato "Edifici o del XX secolo di interesse architettonico"; ogni intervento edilizio dovrà pertanto avvenire nel rispetto dell'art. 5 delle N.T.A..

È concesso un incremento volumetrico massimo di mc. 500 per il potenziamento delle sole attività esistenti; il rapporto di copertura; l'altezza massima e le distanze dai confini, dal ciglio stradale e dagli edifici verranno stabilite nel piano attuativo; in sua assenza sono ammessi i soli interventi edilizi di a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo, d) ristrutturazione edilizia di cui all'art.3 delle N.T.A..

art.50 Zona E1 - Attività agricola

La zona è destinata all'esercizio dell'attività agricola intesa come attività produttiva, pertanto le aree classificate in tale zona presentano adeguate caratteristiche morfologiche ed ambientali e contenuta pendenza; risultano inoltre idonee all'edificazione di residenze, attrezzature ed impianti produttivi agricoli.

Destinazione d'uso:

principale: colture agricole e florovivaistiche;

complementare: attrezzature per l'attività agricola e la residenza, opere in funzione della conduzione del fondo, insediamenti agrituristici destinati all'ospitalità e attività connesse con la vendita di prodotti agricoli.

È fatto divieto di realizzare piscine, attrezzature ed impianti non strettamente attinenti con l'attività agricola-produttiva.

È vietata ogni nuova destinazione residenziale.

L'attività edilizia è concessa esclusivamente secondo i criteri e le modalità ed ai soggetti previsti dall'art. 3 della legge regionale 7giugno 1980, n. 93.

a) - Attrezzature ed impianti agricoli

Per la realizzazione di opere quali: stalle, depositi attrezzi, magazzini, silos, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli non sono previsti limiti volumetrici, ma deve essere rispettato, in ottemperanza all'art. 2 - comma 3 - della legge regionale 7giugno 1980, n. 93, il rapporto di copertura massimo del 5% dell'intera superficie aziendale. Ai fini di tale calcolo è ammesso applicare, nel rispetto dell'art. 4 delle presenti norme, il comma 40 dell'art. 2 della citata legge regionale n. 93/80, anche utilizzando aree classificate in zona "E2 - Verde ambientale".

Altezza:

non superiore a m 7,00 con esclusione dei volumi tecnici di servizio.

Distanza dai confini:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.

Distanza minima dalle strade:

non inferiore a m 7,50.

Distacco fra gli edifici:

pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

Per le stalle o edifici destinati ad altri allevamenti zootecnici, deve essere assicurata una distanza minima di m 400 dal perimetro dei nuclei abitati e m 200 dagli edifici esterni all'azienda.

b) - Serre

Per la realizzazione di serre, in ottemperanza all'art. 2 comma 3 della L.R. 7giugno 1980, n. 93, il rapporto di copertura non può superare il 40% della proprietà su cui si vuol inserire la struttura. Ai fini di tale calcolo è ammesso applicare, nel rispetto dell'art. 4 delle presenti norme; il 4° comma dell'art. 2 della citata L. R. n. 93/80, anche utilizzando aree classificate in zona "Verde ambientale".

Altezza:

non superiore a m 4,50.

Distanza dai confini:

non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

nel rispetto delle prescrizioni del D. M. 2 aprile 1968.

c) - Residenza

Per la realizzazione della residenza dell'imprenditore agricolo singolo o associato e dei dipendenti dell'azienda, in ottemperanza dell'art.2 della citata legge regionale n. 93/80, la densità di fabbricazione ammessa non potrà essere superiore a mc/mq 0,03. Ai fini di tale calcolo è ammesso applicare, nel rispetto dell'art. 4 delle presenti norme, il 4° comma dell'art. 2 della citata L. R. n. 93/80, anche utilizzando aree classificate in zona "Verde ambientale".

Altezza:

non superiore a m 6,00.

Distanza dai confini:

pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

nel rispetto delle prescrizioni del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Distacco fra gli edifici:

pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

Altre norme:

gli interventi edilizi previsti all'art. 5 della L.R. 7 giugno 1980, n. 93, sono concessi, oltre che ai soggetti di cui all'art. 3 della citata legge, anche ad altri soggetti; in tale caso è ammessa la conservazione della destinazione d'uso del fabbricato, esistente alla data di approvazione del P.R.G., anche se in contrasto con la presente norma.

art.51 Zona E2 – Zona boschiva di tutela ambientale

La zona è destinata alla protezione dell'ambiente, alla valorizzazione del bosco ed alla conservazione delle caratteristiche paesaggistiche delle fasce alto collinari e montane con particolare riferimento alla flora, alla morfologia del terreno, al deflusso naturale delle acque.

Considerato che le aree così classificate conservano peculiari elementi naturali e presentano diffusa acclività e caratteristiche morfologiche di rilevante interesse, risultano pertanto non idonee all'edificazione di residenze, attrezzature ed impianti produttivi agricoli.

È ammessa l'attività di silvicoltura compatibilmente con la salvaguardia del sistema idrogeologico territoriale, del paesaggio e dell'equilibrio ecologico ed ambientale.

Sono pertanto vietate le opere e le trasformazioni del territorio che depauperano le risorse naturali della zona quali:

- l'asportazione di materiale lapideo e terriccio;
- il taglio indiscriminato del bosco;
- l'edificazione di recinzioni;
- il deposito di rifiuti e la creazione di discariche.

L'indagine agronomica alla Tav. 2 rappresenta nella "cartografia delle emergenze ambientali e paesaggistiche" le aree che presentano particolarità da salvaguardare nella varietà delle diversità raggruppate nel presente articolo:

- Area "a" di interesse paesaggistico ambientale rilevante con carattere prevalentemente estensivo.
- Area "b" come il precedente ma con specificità per la rilevanza e la rarità dei valori espressi.

Destinazione d'uso:

principale: valorizzazione del bosco e dell'ambiente naturale;

complementare: attività inerenti alla destinazione d'uso principale e quelle relative al tempo libero con queste compatibili.

In dette zone non è ammessa nessuna nuova edificazione residenziale per le strutture esistenti è ammissibile quanto previsto ai commi a-b-c-d dell'art. 3,

senza cambio di destinazione d'uso per il comma d, e nemmeno l'apertura di nuove strade; per le strade esistenti è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

È ammessa la sola realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli, entro e fuori terra, nel rispetto dei seguenti limiti: negli appezzamenti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 3.000 la superficie lorda di pavimento, comprensiva di eventuali portici, non potrà risultare superiore a mq.20. Detti ricoveri per attrezzi agricoli dovranno essere realizzati in legno, l'altezza media consentita non superiore a m. 2,40; con tipologia del tetto a due falde.

art.52 Zone SP1 - Istruzione

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: edifici scolastici;

complementare: attività direzionali, attrezzature sportive, attrezzature didattiche e museali, biblioteca, foresteria (*residenza per studenti*), attrezzature tecnologiche, magazzini e la residenza per la custodia e la gestione.

Densità di fabbricazione:

mc./mq. 1,50

Rapporto di copertura:

1/3.

Altezza:

non superiore a m 6,50 (2 piani fuori terra), con eccezione per particolari impianti tecnologici.

Distanza dai confini:

non inferiore a m 5,00 e comunque pari all'altezza massima dell'edificio.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m 10,00.

Altre norme:

L'attuazione potrà avvenire mediante interventi diretti dell'Amministrazione Comunale.

Elenco dei comparti edificatori:

1 Asilo infantile di Gardone Riviera

Concessi mc.100 per adeguamenti tecnologici.

art.53 Zona SP2 - Verde pubblico attrezzato

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: giardini pubblici, parchi;

complementare: verde di arredo urbano, percorsi pedonabili e ciclabili e le sistemazioni del terreno per il gioco e il tempo libero, parcheggi, modesti servizi di ristoro, ricoveri attrezzati, impianti per le reti tecnologiche pubbliche.

Densità di fabbricazione:

mc/mq 0,50

Rapporto di copertura:

1/10.

Altezza:

non superiore a mt 3,50.

Distanza dai confini:

non inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m 10,00.

Distacco fra gli edifici:

mt 10,00 per le sistemazioni del terreno per il gioco ed il tempo libero, i servizi di ristoro ed i ricoveri attrezzati.

Altre norme:

L'attuazione potrà avvenire mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale.

art.54 Zona SP3 - Attrezzature d'interesse comune

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della NA.

Destinazione d'uso:

principale: attrezzature amministrative e direzionali, attrezzature sociali e culturali, attrezzature sanitarie, attrezzature religiose, attrezzature congressuali e per lo spettacolo, attrezzature didattiche e museali, attrezzature di pubblica sicurezza, attrezzature per il tempo libero;

complementare: parcheggi ed a autorimesse interrato, giardini, attrezzature sportive, modeste attività commerciali e servizi di ristoro, foresteria, residenza per il custode, magazzini, impianti per le reti tecnologiche pubbliche.

Densità di fabbricazione:

mc/mq 1,50

Rapporto di copertura:

1/3

Altezza:

non superiore a m 6,50 <2 piani fuori terra)

Distanza dai confini:

pari all'altezza max dell'edificio e mai inferiore a m 5,00.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m 5,00.

Distacco fra gli edifici:

pari all'altezza dell'edificio più alto e non inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

Altre norme:

L'utilizzazione di queste zone potrà avvenire esclusivamente mediante interventi diretti da parte della Amministrazione Comunale o di altri Enti

istituzionalmente preposti alla realizzazione delle attrezzature ivi previste, ad eccezione di chiese, servizi parrocchiali ed istituti religiosi. La realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico potrà essere consentita anche ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali e con i programmi comunali ed avvenga nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente. Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere eseguite, saranno determinate con apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale.

art.55 Zona SP4 - Parcheggi

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: parcheggi ed autorimesse;

complementare: verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, impianti per le reti tecnologiche pubbliche.

Densità fabbricazione:

in queste zone non è consentita alcuna edificazione anche a carattere provvisorio; tuttavia, a giudizio dell'Amministrazione comunale, è ammessa la facoltà di realizzare autorimesse nel sottosuolo.

Altre norme:

L'utilizzazione di queste zone potrà avvenire esclusivamente mediante interventi diretti da parte della Amministrazione Comunale o di altri Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle attrezzature ivi previste.

La realizzazione di attrezzature ed impianti di interesse pubblico potrà essere consentita anche ad altri soggetti, a giudizio della Amministrazione Comunale, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli interessi generali e con i programmi comunali.

Le modalità di realizzazione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere eseguite, saranno determinate con apposita convenzione, approvata dal Consiglio Comunale.

I parcheggi dovranno essere alberati con essenze d'alto fusto, scelte principalmente tra quelle proposte nell'allegato "Vegetazione". La realizzazione dei singoli parcheggi deve essere preventivamente verificata in relazione alla compatibilità ambientale e comunque nel rispetto delle essenze esistenti e del profilo del terreno.

art.56 Zona SP5 - Attrezzature tecnologiche e cimiteriali

Attività edilizia:

non è ammessa nessuna nuova edificazione sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della NA.

Destinazione d'uso:

principale: impianti per le reti tecnologiche pubbliche, cimitero;

complementare: verde di arredo urbano, parcheggi, ricoveri attrezzi e punti di raccolta temporanea e serre comunali.

Altezza:

in omogeneità con le altezze degli edifici circostanti e comunque non superiore a m.9,50, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti tecnologici.

Altre norme:

L'utilizzazione di queste zone potrà avvenire esclusivamente mediante interventi diretti da parte della Amministrazione Comunale o di altri Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione delle attrezzature ivi previste.

Le attrezzature e gli impianti tecnologici per le reti dei servizi pubblici dovranno di norma risultare completamente interrati; gli interventi edilizi dovranno prevedere il recupero ambientale dei luoghi al fine di occultare comunque il più possibile i manufatti alla vista; le essenze vegetali utilizzate dovranno essere scelte principalmente tra quelle proposte nell'allegato "Vegetazione".

art.57 Zona SP6 - Attrezzature sportive

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: impianti sportivi di interesse comunale e/o di quartiere;

complementare: giardini percorsi pedonali e ciclabili, attrezzature per la ricreazione all'aria aperta, parcheggi ed autorimesse interrato, locali di ristoro, magazzini, attrezzature amministrative, residenza per il custode, impianti per le reti tecnologiche pubbliche. Dovrà essere prevalente la superficie permeabile a verde.

Densità di fabbricazione:

mc/mq 2,00

Altezza:

non superiore a m. 4,00, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali impianti (palestre, piscine, gradinate, ecc.).

Distanza dai confini:

pari all'altezza massima dell'edificio e mai inferiore a m. 5,00.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m. 10,00.

Distacco fra gli edifici:

pari all'altezza dell'edificio più alto e mai inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

art.58 Zona F1 - Attrezzature d'interesse comune di tipo speciale

Sono zone di uso pubblico che per le loro caratteristiche e rilevanza ambientale e culturale sono soggette alla presente norma specifica. Tutti gli interventi sia sul terreno che sugli edifici sono soggetti all'autorizzazione preventiva della competente Soprintendenza ai Monumenti.

72 in località Gardone Sotto

"Giardino botanico Hrùska"

Immobile sottoposto a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089.

Di questa notevole area di interesse botanico e naturalistico dovrà essere perseguita la conservazione e la valorizzazione.

È ammessa la realizzazione di una nuova serra, o l'ampliamento di quella esistente, funzionale al giardino botanico, collocata nella parte a monte ed avente una superficie non superiore a mq 300, con un'altezza massima di m 3,50.

Sull'edificio esistente, attualmente di pertinenza al giardino botanico, e classificato in zona "B - Edificazione residenziale di completamento", in deroga a quanto previsto per detta zona, è ammesso un aumento volumetrico massimo di mc 500 anziché di mc 150.

73 in località Gardone Sopra

"Il Vittoriale degli Italiani"

Immobile sottoposto a vincolo di tutela, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089.

Di questa notevole area di interesse storico, architettonico, ambientale dovrà essere perseguita la conservazione e la valorizzazione. Sono ammesse, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, tutte quelle opere e quelle attrezzature necessarie per integrare la funzionalità del teatro, del museo e delle attrezzature connesse.

art.59 Zona F2 - Attività sanitarie esistenti

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: attività sanitarie;

complementare: parcheggi ed autorimesse interrato, giardini, attrezzature sportive, servizi di ristoro, residenza per il custode, magazzini, impianti per le attrezzature tecnologiche. Non è ammessa la trasformazione degli edifici esistenti in residenza con l'eccezione dell'abitazione del custode.

Altre norme:

In tale zona gli interventi edilizi sono di norma autorizzati con singole concessioni edilizie. Sono sempre consentiti interventi di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza; norme particolari sono di seguito specificate per ogni singolo complesso sanitario.

Elenco dei complessi sanitari:

1 in località Fasano Sotto

Casa di Cura "*Villa Gemma*"

La Variante n° 7/9226 del 31.05.02 prevede: è ammesso un incremento volumetrico massimo di mc 1.000 da collocarsi dove le necessità tecnologiche e le funzioni collegate al mantenimento dell'attività lo rendano necessario e possibilmente nella parte nord dell'edificio.

2 in località Fasano Sotto

Ospedale "*S. Corona*"

La Variante n° 8/9226 del 31.05.02 prevede: Progetto in deroga: parere di C.C. con delib. n. 81 del 30 novembre 1993; decreto Presidente Regione Lombardia n. 50513 del 23 gennaio 1995. Ogni intervento edilizio dovrà avvenire nel rispetto del progetto edilizio approvato.

A tale scopo il P.R.G. fa proprie le prescrizioni e le eventuali modalità di esecuzione di detto progetto edilizio relative alla volumetria massima ammissibile, all'altezza, alla distanza dai confini, dalle strade, dagli edifici e le recepisce integralmente, anche per quanto attiene alle modalità di calcolo, nelle presenti norme.

art.60 Norme speciali per i distributori di carburante

Attività edilizia:

sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti all'art.3 della N.T.A.

Destinazione d'uso:

principale: impianti di distribuzione carburanti;

complementare: modeste attività commerciali ed artigianali di servizio, depositi attrezzi, verde di arredo urbano¹ percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi, impianti per le reti tecnologiche pubbliche.

Densità di fabbricazione:

mc./mq. 0,10.

Rapporto di copertura:

2,50 % della superficie reale del lotto d'intervento.

Distanza dai confini:

non inferiore a m. 5,00.

Altezza:

non superiore a m. 4,50, eccetto che per particolari esigenze di realizzazione di speciali attrezzature.

Distanza dalle strade:

non inferiore a m.10,00.

Distacco fra gli edifici:

non inferiore a m. 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti.

Altre norme:

L'impianto di nuove stazioni di distribuzione carburante o anche di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree adeguatamente dimensionate collocate in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente e 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 "SP" ed "F" (*salvo che siano espressamente previsti da piani attuativi*); in dette aree non è ammessa neppure l'installazione o sostituzione di chioschi o altri accessori dei distributori esistenti.

Possono essere ammessi nuovi impianti anche nelle fasce di rispetto stradale. In ogni intervento dovrà essere tutelato il verde esistente ed eventualmente prevista un'integrazione con piantumazione tipicamente locale, scelta principalmente tra le essenze proposte nell'allegato "Vegetazione".

L'Amministrazione Comunale potrà chiedere il rispetto di distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma restando l'osservanza delle leggi regionali e delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione carburante.

Non sono ammessi impianti di distribuzione carburanti nel Centro Storico e nelle strade residenziali di quartiere.

Le autorizzazioni all'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura temporanea, conseguentemente potranno essere revocate in ogni momento per apprezzabili motivi di interesse pubblico.

I predetti impianti dovranno sempre rispettare le prescrizioni dell'art. 24 del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 "*Codice della strada*" e l'art. 61 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche, integrazioni ed aggiornamenti.

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

art.61 Norme per gli insediamenti commerciali

Con l'approvazione del Piano di sviluppo e di adeguamento della rete commerciale, previsto dall'art. 11 della legge 11 giugno 1971, n. 426 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione Comunale può disporre norme particolari per:

- a)** la localizzazione degli insediamenti commerciali, in rapporto alle condizioni di viabilità e di traffico;
- b)** le quantità minime di spazi per i parcheggi in funzione delle caratteristiche dei punti di vendita, salvo l'osservanza delle quantità minime previste dal comma seguente.

Dall'adozione di detto piano commerciale, il rilascio di concessioni edilizie è subordinato al rispetto delle prescrizioni in esso contenute ed alla disponibilità di superficie per parcheggio, per ogni tipo di punto di vendita siano essi all'ingrosso o al dettaglio, in quantità non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento delle attrezzature commerciali; 50% di tali aree deve essere riservata a parcheggi di uso pubblico.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque richiedere una maggiore quantità di parcheggi per particolari esigenze di viabilità.

Ai fini di una corretta applicazione di quanto disposto dall'art. 13 della legge 11 Giugno 1971, n. 426 i nuovi insediamenti commerciali sono disciplinati dalle seguenti norme:

- 1.** nelle zone "A" e "B" i nuovi esercizi commerciali non potranno avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq. 30 e superiore a mq. 200. Tali dimensioni non sono superabili nemmeno in caso di ristrutturazione di esercizi precedenti.
- 2.** Nelle zone "C" i nuovi esercizi dovranno essere previsti in nuclei aggregati, il loro dimensionamento e la loro definizione merceologica sarà determinato in sede di piano attuativo sulla scorta di un'apposita analisi della realtà commerciale locale.

La loro dimensione dovrà tener conto del parametro minimo di mq. 0,60 di superficie commerciale lorda per abitante insediato o insediabile all'interno di un raggio di m 300.

Un'area pari al 40% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata alla circolazione pedonale, dovranno essere previsti locali per attrezzature

collettive extracommerciali con superficie pari almeno al 10% di quella relativa agli esercizi commerciali.

Le attività commerciali di nuovo insediamento, verificato il rispetto del vigente piano commerciale e quanto in precedenza prescritto, sono autorizzabili alle seguenti condizioni:

a) Nella zona "A - Centro storico" nel caso dell'esecuzione degli interventi edilizi di cui ai punti a), b), c), d) dell'art.3 delle N.T.A., sono autorizzabili gli ampliamenti dell'attività commerciale esistente, alla data di adozione del P.R.G., limitatamente ai piani terra agli interrati e/o seminterrati, in riduzione di tutte le destinazioni d'uso complementari esistenti nel fabbricato, con esclusione della destinazione d'uso principale, la residenza.

b) In caso di ampliamento di attività commerciali esistenti a piano terra, nell'interrato e/o seminterrato, con superficie utile superiore a mq 100, con riduzione della superficie destinata alla residenza, l'intervento è subordinato all'approvazione di un piano attuativo. Saranno sempre possibili in zona "A - Centro storico", mediante piani attuativi, trasformazioni di qualsiasi destinazione d'uso esistente in attività commerciale, purché collocata a piano terra, negli interrati e nei seminterrati.

c) All'esterno della zona "A - Centro storico" i cambi di destinazione d'uso a favore delle attività commerciali sono sempre ammessi, anche senza piani attuativi, limitatamente però al piano terra, al seminterrato e/o interrato.

E' sempre facoltà dell'Amministrazione Comunale subordinare a piano attuativo preventivo la realizzazione di grandi strutture di vendita, aventi le caratteristiche previste dall'art. 27 della legge 1 giugno 1971 n. 426 e successive modifiche ed integrazioni.

Parte Terza – Disposizioni paesaggistiche

TITOLO UNICO

art.62 Allegato- vegetazione

Elenco degli **alberi** spontanei presenti nell'area Gardesana e potenzialmente inseribili nell'ambiente del Comune.

Pinus montana	<i>Mugo</i>
Pinus sylvestris	<i>Pino di Scozia</i>
Cupressus sempervirens	<i>Cipresso</i>
Juniperus communis	<i>Ginepro</i>
Taxus boccata	<i>Tasso</i>
Juglans regia	<i>Noce</i>
Populus albo	<i>Pioppo bianco</i>
Populus tremula	<i>Pioppo tremolo</i>
Populus nigro italica	<i>Pioppo della Lombardia</i>
Salix pentandra	<i>Salice odoroso</i>
Salix fragilis	<i>Salice fragile</i>
Salix triandro	<i>Salice da ceste</i>
Salix alba	<i>Salice bianco</i>
Salix caprea	<i>Salicone</i>
Salix elaeagnos	<i>Salicce di ripa</i>
Alnus glutinoso	<i>Ontano nero Carpino</i>
Betula pendulo	<i>Betulla bianca</i>
Carpinus betulus	<i>Carpino</i>
Ostrya carpinifolia	<i>Carpino nero</i>
Corylus avellano	<i>Nocciolo</i>
Fagus sylvatica	<i>Faggio</i>
Castanea sativa	<i>Castagno</i>
Quercus ilex	<i>Leccio</i>
Quercus petroea	<i>RoverE</i>
Quercus robur	<i>Farnia</i>
Quercus pubescens	<i>Roverella</i>
Ulmus minor	<i>Olmo campestre</i>
Ulmus glabra	<i>Olmo montano</i>
Celtis oustralis	<i>Bagolaro</i>
Morus nigra	<i>Moro</i>
Morus Alba	<i>Gelso</i>
Ficus carica	<i>Fico Sorbo</i>
Platanus acerifolia	<i>Platano</i>
Pyrus piraster	<i>Perastro</i>
Morus Sylvestris	<i>Melo selvatico</i>
Sorbus aucuparia	<i>Sorbo degli uccellatori</i>
Sorbus domestica	<i>Sorbo</i>
Sorbus aria	<i>Sorbo montano</i>
Mespilus germanica	<i>Nespolo</i>
Prunus avium	<i>Cillegio selvatico</i>
Prunus mahaleb	<i>Cillegio canino</i>
Prunus podus	<i>Pado</i>
Cercis siliquastrum	<i>Albero di Giuda</i>
Laburnum anagyroides	<i>Laburno</i>

<i>Acer platadoides</i>	<i>Acero riccio</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Acero campestre</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Acero di monte</i>
<i>Acer monspessulanum</i>	<i>Acero minore</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Tiglio</i>
<i>Punica granatum</i>	<i>Melograno</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Ornello</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Frassino</i>
<i>Olea europea</i>	<i>Olivo</i>

Elenco indicativo di **arbusti** spontanei inseribili nel quadro ambientale detto .

<i>Ruscus aculeatus</i>	Pungitopo
<i>Clematis vitalba</i>	
<i>Clematis alpina</i>	Vitalbino dei sassi
<i>Berberis vulgaris</i>	Crespino
<i>Cotoneaster tomentosa</i>	Cotognastro
<i>Sorbus torminalis</i>	Ciavardello
<i>Amelanchier ovalis</i>	Pero corvino
<i>Rosa canina</i>	Rosa selvatica
<i>Prunus spinosa</i>	Prugnolo
<i>Spartium junceum</i>	Ginestra di Spagna
<i>Genista radiata</i>	Ginestrino
<i>Cytisus scoparius</i>	Ginestra dei carbonai
<i>Coronilla emerus</i>	Emero
<i>Colutea orborescens</i>	Coutea
<i>Ruta graveolens</i>	Ruta
<i>Cotinus coggygria</i>	Scotano
<i>Evonymus europaea</i>	Fusaggine
<i>Paliurus spina Christi</i>	Marruca
<i>Daphne mezereum</i>	Fior di stecco
<i>Hippophae rhamnoides</i>	Olivello spinoso
<i>Cornus sanguineo</i>	Songuinella
<i>Erica carnea</i>	Erica
<i>Calluno vulgaris</i>	Brugo
<i>Ligustrum vulgare</i>	Ligustro
<i>Viburnum opulus</i>	Pallone di maggio
<i>Viburnum lantana</i>	Lontana
<i>Lonicera caprifolium</i>	Madreselva
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gisilostio
<i>Laurus nobilis</i>	Alloro
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Biancospino
<i>Pistacia terebinthus</i>	Terebinto
<i>Buxus sempervirens</i>	Bosso
<i>Rhamnus alaternus</i>	Illatro
<i>Rhamnus frangula</i>	Frangok
<i>Rhamnus cathartica</i>	Spina cervino
<i>Ilex aquifolium</i>	Agrifolio
<i>Myrtus communis</i>	Mirti
<i>Cornus mas</i>	Cornioli
<i>Eriobotrya arborea</i>	Scopa grandj
<i>Arbutus unedo</i>	Corbezzoli
<i>Phillyrea media</i>	Fallire
<i>Nerium oleander</i>	Oleandro
<i>Sambucus nigra</i>	Sambuco nero

art.63 Giardini storici e botanici

La relazione agronomica contiene 5 schede relative alla tipologia e alle rilevanze botanico-vegetazionali che determinano l'importanza paesaggistica di Villa Alba, Villa Elena, Giardino Eller, Parco Hotel Bellariva e Villa Eugenia.

Per tali aree, pur rimanendo alcune di proprietà privata, è esclusa l'edificabilità e le relative superfici non concorrono a nessuna determinazione volumetrica.

È vietata la modificazione dei giardini, il taglio degli alberi di alto fusto e di ogni altro particolare significativo della zona individuata senza autorizzazione edilizia.

art.64 La quota + 150 metri

P.T.P.R. – art. 17 – comma I° - Ambito di elevata naturalità – Gardone Riviera – territorio comunale al di sopra della linea di livello di +150 metri.

Titolo III° - Disposizioni P.T.P.R. – Tutela paesistica ambiti di elevata naturalità art. 6 e 8.

Articolo 6

Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) La realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'articolo 9, comma 1 lettera a) della L.R. 23/1997;

- b) La realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale;
- c) La realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti alle strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale;
- d) Gli interventi edilizi sulle aree individuate a seguito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici generali alla nuova normativa urbanistica regionale o a varianti comunque definite sono soggetti a piani attuativi di interesse sovracomunale ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lett. A), della L.R. 23/1997.

Articolo 8

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al comma 12, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- b) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- c) Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

- d) Opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- e) Piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;
- f) Opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- g) Eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.

art.65 Edifici di interesse storico-architettonico e ambientale del XX secolo esterni alla zona A

Nelle tavole di piano sono individuati gli edifici di particolare interesse ambientale caratterizzanti il tessuto urbano.

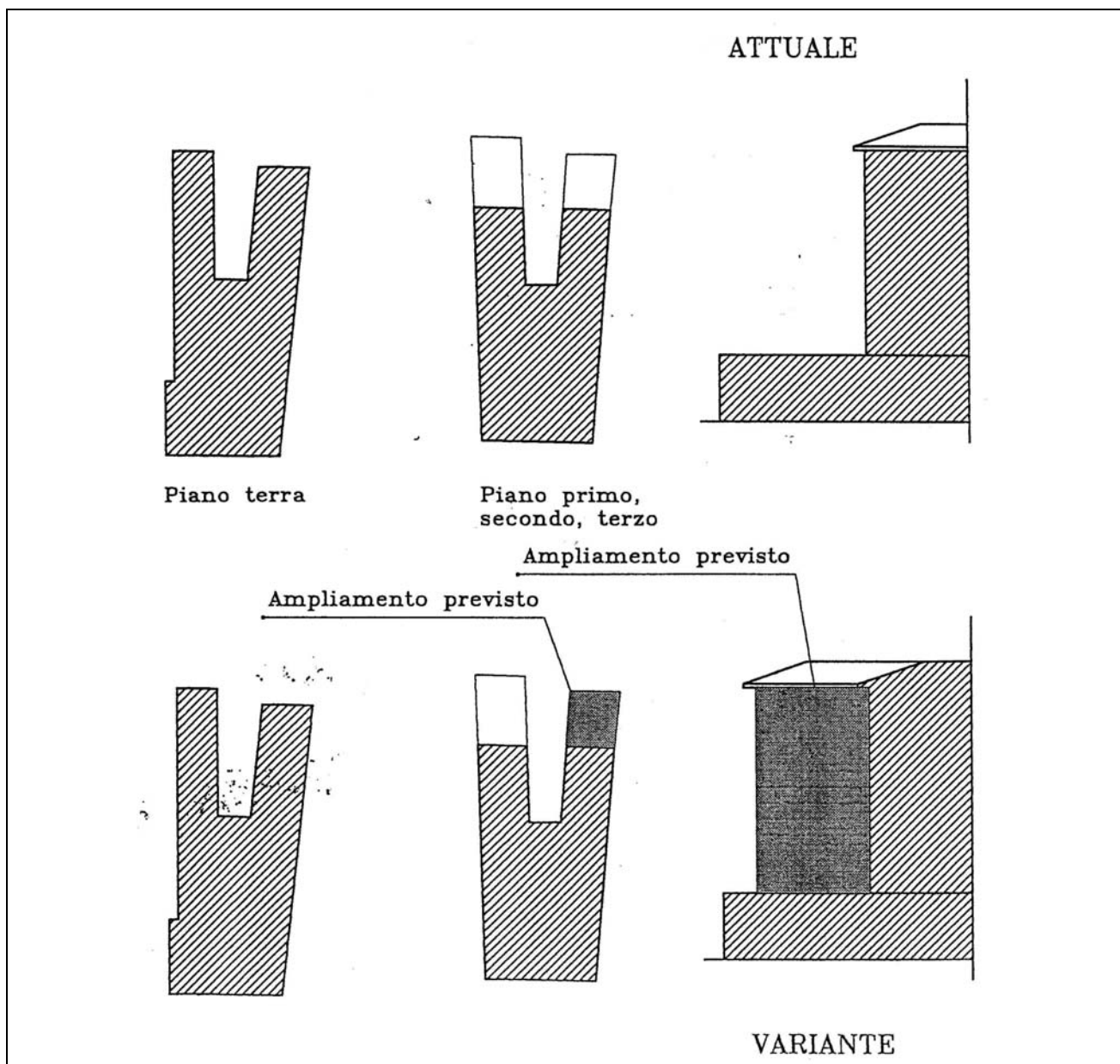
Gli interventi ammissibili su tali edifici sono quelli previsti dall'art. 3 delle norme di attuazione relativamente alle lettere a), b), c).

ALLEGATI

Schede relative alla variante D.G.R. N°9226 del 31.05.02

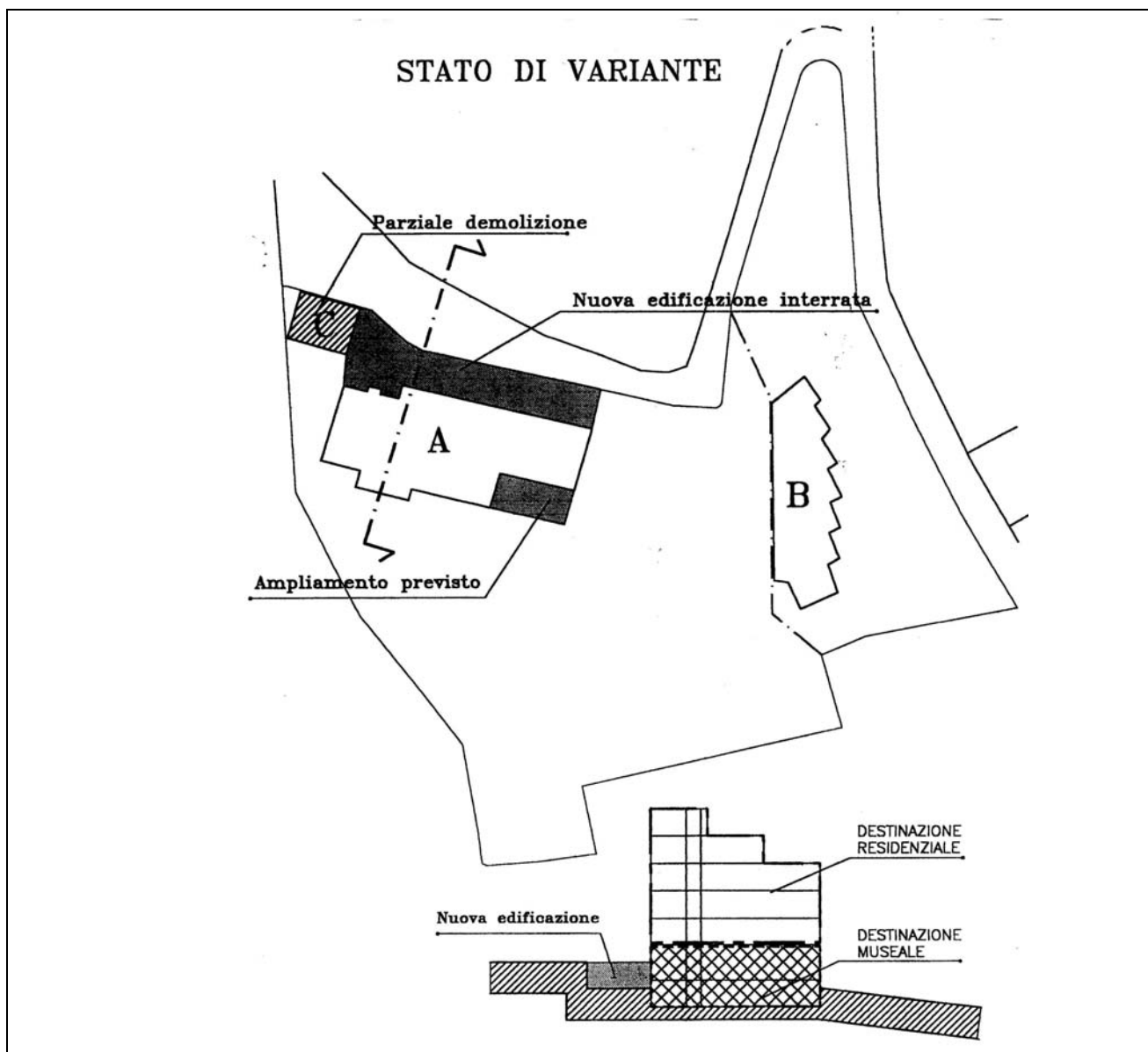
Comune di Gardone Riviera
Provincia di Brescia

SCHEDA VARIANTE N°2 -HOTEL DIANA



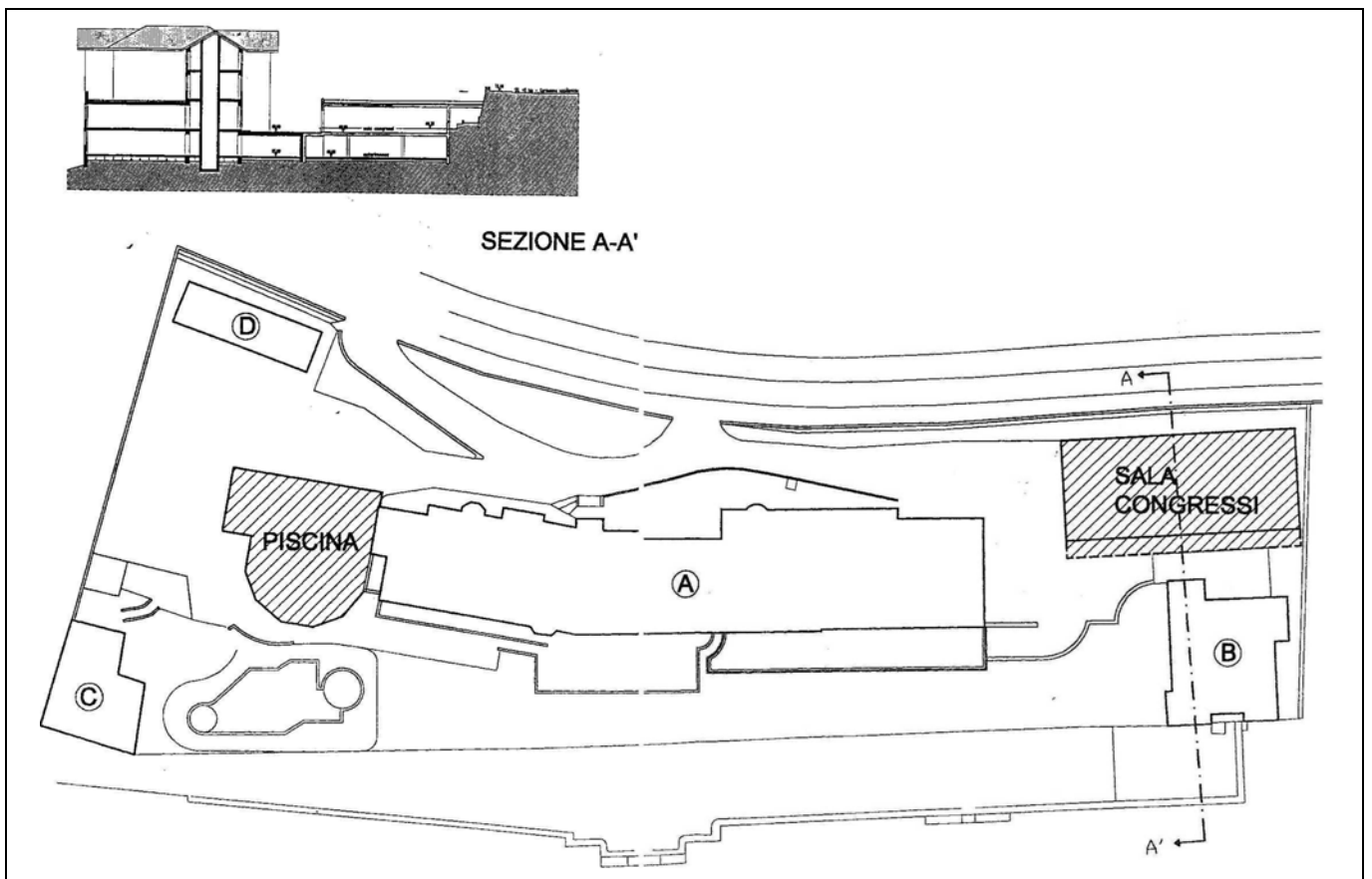
Comune di Gardone Riviera
Provincia di Brescia

SCHEDA VARIANTE N°1 - PARK HOTEL VILLA ELLA



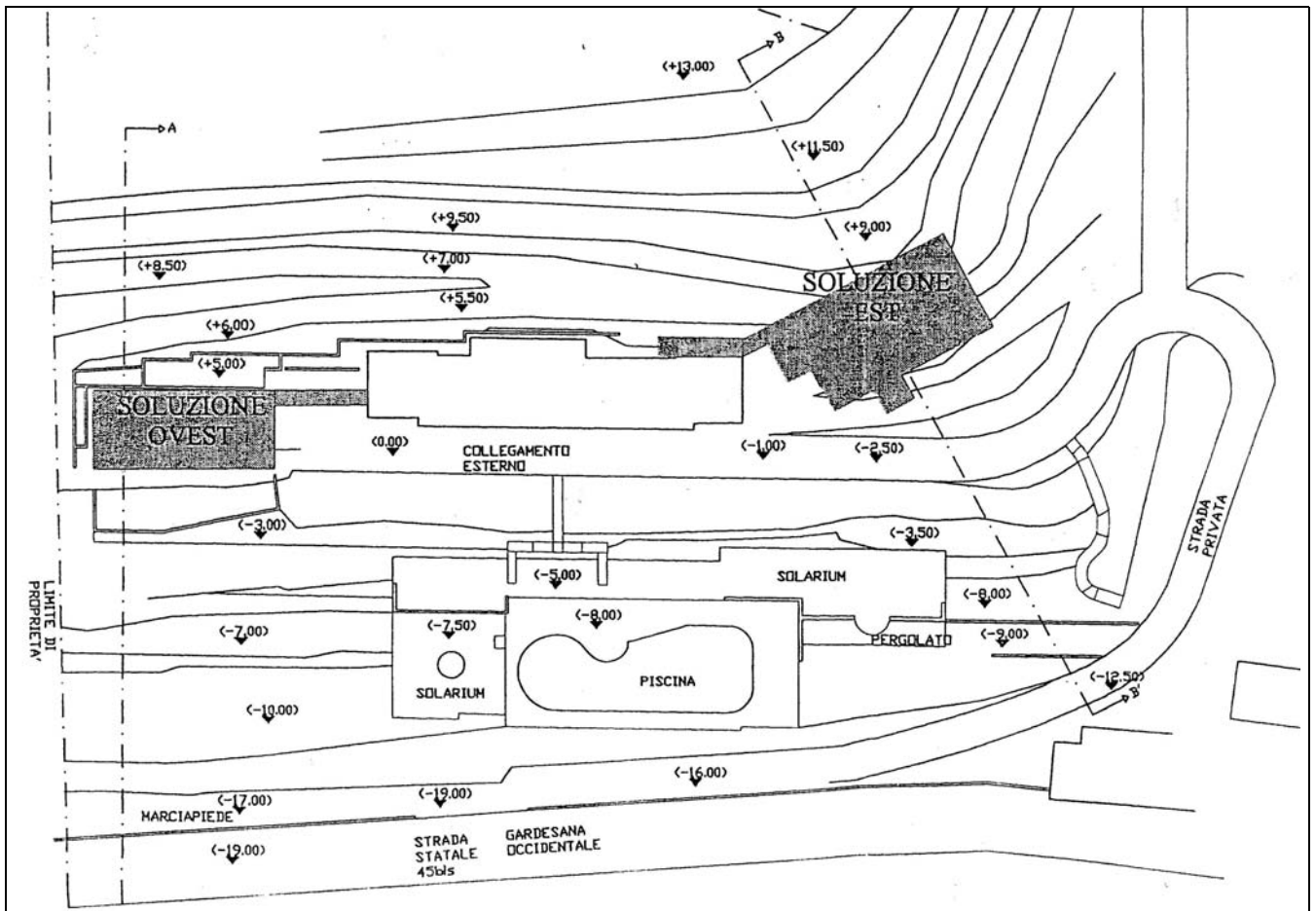
Comune di Gardone Riviera
Provincia di Brescia

SCHEDA VARIANTE N°5 - GRAND HOTEL FASANO E VILLA PRINCIPE



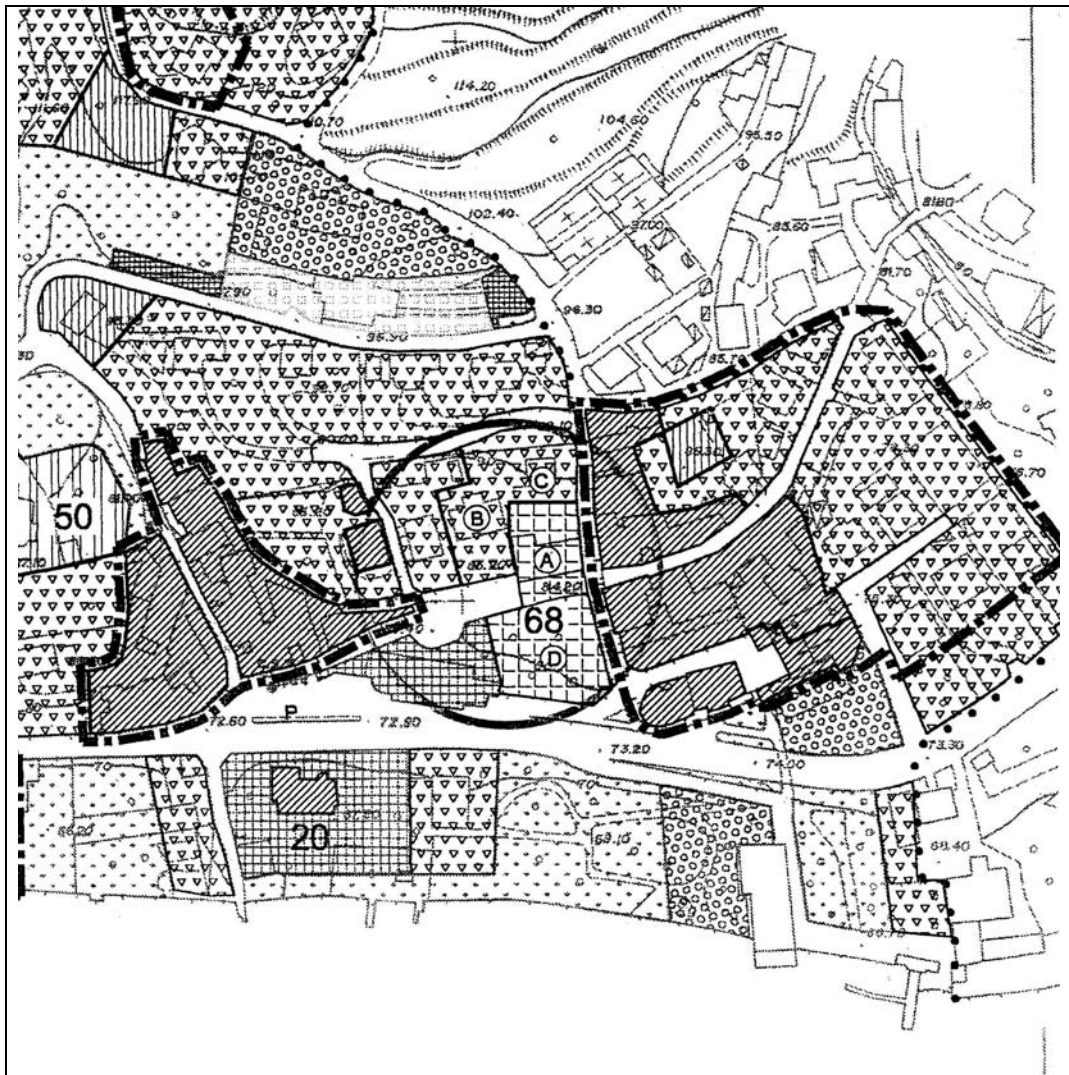
Comune di Gardone Riviera
Provincia di Brescia

SCHEDA VARIANTE N° ... -HOTEL FLORIDA



Comune di Gardone Riviera
Provincia di Brescia

**SCHEDA VARIANTE N°9 - COMPARTO N°68 ZONA "HOTEL CENTRALE"
FASANO**



ELENCO UTILIZZATORI VOLUMETRIA 150 MC ZONA B

Il successivo elenco è tratto dal Registro Comunale relativo alle concessioni di volumetrie consentite nelle disposizioni del P.R.G. del 1986 (ex art. 22 N.T.A.) per le parti utilizzabili, e per quanto ancora concedibile dalla presente variante generale.

A solo titolo indicativo vengono riportati alcuni dati per il riconoscimento di quanto concesso che fa riferimento a detto registro relativamente alle concessioni rilasciate prima dell'adozione della Variante Generale:

N°D'ORDINE	COGNOME	PRATICA
1	REGAZZINI	133/86
2	PAOLETTI	138/86
3	ESCALONA E ALTRI	31/87
4	FAVALLI	173/87
5	ORIO	1/88
6	LEVRANGI	62/88
7	DI GIOVINE	81/88
8	SCHOCHLER	82/88
9	PORRETTI	98/88
10	LAZZARONI	4/87
11	LA ROMANTICA	156/88
12	LANCINI	36/89
13	LA ROMANTICA	39/89
14	ZANE	6/90
15	PASOTTI	32/90
16	BOSSINI	10/90
17	FILIPPINI	54/90
18	PIERMARIA	132/90
19	CASTELLINI	103/91
20	ZANOLETTI	107/91
21	DOLCI	141/91
22	LIETA	167/90
23	CIPANI	49/91
24	SORGAI	174/91
25	KUZZVECHNER	7/92
26	BOCCHIO	31/91

N°D'ORDINE	COGNOME	PRATICA
27	PARE	170/90
28	ERCULIANI	77/92
29	SCOLARI	99/92
30	MELZANI	139/92
31	MINELLI	65/90
32	BAZZI	63/93
33	KARLSOHN	94/92
34	ROTTECKER	95/92
35	LUCCHINI	33/93
36	MARIANIN	177/92
37	FOGLIATA	197/92
38	TURINA	55/93
39	OLIO	167/93
40	MIZZARO	168/93
41	MOTTA	1/94
42	LAZZARONI	8/94
43	I.G.I.C.O.R.	16/94
44	PACE	17/94
45	LEVRANGI	59/94
46	SOMMADOSSI	11/94
47	FOLLONI	NO
48	PEDERCINI	20/94
49	BRESCIANI	39/94 – BIS
50	TORTELLI	57/94
51	LEVRANGI	59/94
52	LEVRANGI	59/94 – BIS

N°D'ORDINE	COGNOME	PRATICA
53	FAVALLI	99/94
54	BRESCIANI	98/94
55	CICCARELLI	118/94
56	MARTINELLI	114/94
57	MARTINELLI	114/94 – BIS
58	LANZANI	4/95
59	ARMELLINI	5/95
60	BARUFFALDI	39/95
61	SCHUCK	71/95
62	LURAGHI	49/95
63	MOSER	34/95
64	PELLIZZARI	68/95
65	ISEPPI	121/95
66	BIANCHI	102/95
67	BONZANINI	46/95
68	VAN WAVEREN	21/96
69	DOLCI	7/96
70	BOVERO	22/96
71	VERRI	57/96
72	GASTALDI	71/96
73	GAVAZZA	84/96
74	RIBOLDI	23/96
75	MARSADRI	110/96
76	PELUCHETTI	111/96
77	VARI.FORM	70/96
78	IMMOBILIARE 3Z	72/96
79	TABARELLI	49/97
80	SALETTI	91/96
81	CARTAINO	47/98
82	NIBOLI	109/98

N°D'ORDINE	COGNOME	PRATICA
83	TREVISANI	49/98
84	TAVOLLI	78/98
85	STEHNER	121/94
86	TROEGER	125/98
87	ABELEN	39/98
88	PIRLO	8/99
89	SANTORO	17/99
90	BERTELLA	20/98
91	FORMICA	137/98
92	MIRONE	64/98
93	FIDINGER	46/99
94	GIANELLI	91/99
95	CHEMEL	92/99
96	LUCIANI	76/99
97	SALARI	86/99
98	DALÈ	47/00
99	KOPEINIGG	61/00
100	OTELLI	77/98
101	BERTELLA	89/97
102	DALÈ	78/00
103	G.M.	106/00
104	BOGGINI	8/01
105	QUARZO	40/01
106	LAUDE	21/01
107	ENTEMORALE	86/01
108	DIOCESI	53/00
109	CIPANI	34/01
110	CARLUCCI	14/01
111	NESSI	30/02
112	BERTASIO	29/02