

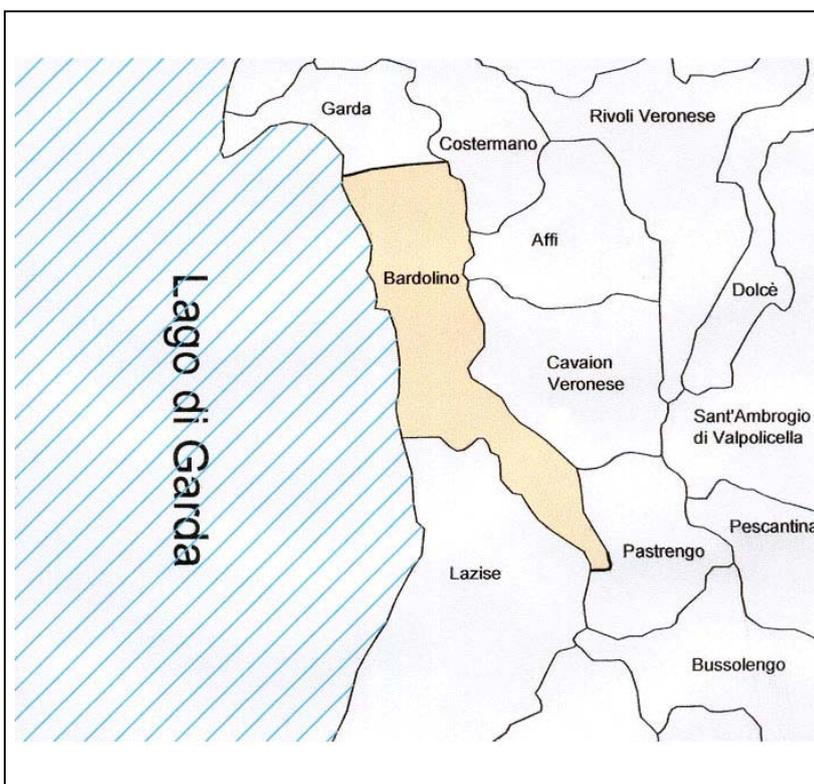
# COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

**P.I.**

Art. 17 L.R. 11/2004

## Norme Tecniche Operative



### Progettista

Arch. Pierluigi Polimeni

### Studio agronomico

Dott. Antonino Murabito

### Rapporto ambientale per la V.A.S. e V.Inc.A.

Dott.ssa Paola Modena

Dott.ssa Serena Tarocco

### Geologia e compatibilità idraulica

Dott. Pietro Zangheri

### Quadro Conoscitivo

Geom. Edoardo Nolo

### Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

**ADOTTATO:** D.C.C. n°46 del 17/12/2014

**APPROVATO:** D.C.C. n°2 del 07/04/2014  
e B.U.R. n°41 del 18/04/2014

Aggiornato  
APRILE 2014

IL PROGETTISTA

Arch. Pierluigi Polimeni

---

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO

---

DATA                    Novembre 2013

FILE                    NTO PI

---

REVISIONI             Marzo 2014

---

Studio PPS Architetti Associati  
Via Napoleone Primo, 8 - 370138 Verona - Tel 045 8101239 - Fax 045 577166  
E-mail info@studiopps.it

# INDICE GENERALE

## NORME TECNICHE OPERATIVE

### Capitolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

1. Finalità e contenuti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative	Pag.01
2. Criteri operativi e limiti di flessibilità del Piano degli Interventi	Pag.02
3. Elaborati del Piano degli Interventi, efficacia e coerenza giuridica	Pag.03
4. Modalità di attuazione del Piano degli Interventi	Pag.04
5. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica	Pag.05
6. Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica	Pag.07
7. Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio	Pag.07
8. Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva	Pag.08
9. Accordi tra soggetti pubblici e privati	Pag.08

### Capitolo II - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

10. Piani Urbanistici Attuativi	Pag.09
11. Rapporto degli strumenti attuativi col Piano degli Interventi	Pag.09
12. Interventi Edilizi Diretti (IED) previsti dal Piano degli Interventi	Pag.10
13. Convenzione	Pag.10
14. Dimensionamento e dotazione di aree per servizi (L.R. 11/2004)	Pag.11

### Capitolo III - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE E VINCOLI

15. Disposizioni generali sui vincoli	Pag.13
16. Beni paesistici di cui al Titolo I° della parte III° del D.Lgs. 42/2004	Pag.14
17. Risorse naturali ed ambientali. Ambito per l'istituzione di Parchi individuati dal P.T.R.C.	Pag.14
18. Sito di Importanza Comunitaria	Pag.15
19. Vincolo monumentale	Pag.15
20. Centri Storici	Pag.16
21. Ville Venete e relativi contesti figurativi	Pag.16
22. Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: edifici e complessi testimoniali ed ambientali, corti rurali di pregio, elementi di archeologia industriale, loro pertinenze scoperte e relativi contesti figurativi	Pag.17

23. Rete ecologica locale	Pag.17
24. Vincolo archeologico	Pag.18
25. Vincolo forestale	Pag.19
26. Cimiteri - fasce di rispetto	Pag.19
27. Elettrodotti - fasce di rispetto	Pag.20
28. Infrastrutture della viabilità - fasce di rispetto	Pag.20
29. Coni Visuali	Pag.21
30. Impianti di comunicazione elettronica, criteri di localizzazione - fasce di rispetto	Pag.22
31. Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento acustico	Pag.24
32. Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso	Pag.24
33. Vincolo Militare	Pag.25
34. Contesto figurativo del territorio collinare	Pag.25
<b>VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA:</b>	
35. Invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica	Pag.26
36. Vincolo per scopi idrogeologici (R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926)	Pag.26
37. Vincolo P.A.I. per le aree di frana attiva, aree interessate da frane attive	Pag.27
38. Compatibilità geologica	Pag.28
39. Sicurezza geologica ed idrogeologica del territorio e delle opere - Compatibilità idraulica	Pag.29
40. Aree classificate a rischio idrogeologico	Pag.31
41. Vincolo sismico	Pag.33
42. Idrografia - fasce di rispetto	Pag.33
43. Risorse idropotabili - fasce di rispetto	Pag.34
44. Fascia di rispetto lacuale	Pag.35

#### **Capitolo IV - ZONE RESIDENZIALI**

45. Norme generali per la riqualificazione dell'impianto insediativo	Pag.37
46. Ambiti territoriali omogenei	Pag.38
47. Zona Territoriale Omogenea "A" - Centro storico	Pag.39
48. Zona Territoriale Omogenea "B" Zona Territoriale Omogenea "C1/1-B1; B2; B3; B4; C1s (speciale)" - Completamento - Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente prevalentemente residenziale Zona Territoriale Omogenea "C1-B" - Completamento - Riutilizzo del patrimonio edilizio prevalentemente turistico	Pag.39

49. Zona Territoriale Omogenea "C1-T" Completamento - Riutilizzo del patrimonio turistico rado	Pag.43
50. Zona Territoriale Omogenea "B5" - Zona di recupero residenziale	Pag.45
51. Zona Territoriale Omogenea "C2" - Espansione edilizia con piano di lottizzazione convenzionato	Pag.46
52. Zona Territoriale Omogenea "C2" - Espansione edilizia futura assoggettata a piano particolareggiato	Pag.48
53. Zona Territoriale Omogenea "C2" - Espansione edilizia E.R.P. (P.E.E.P. vigente )	Pag.50
54. Zona Territoriale Omogenea "C2" - Espansione edilizia assoggettata a piano particolareggiato	Pag.52
55. Zona Territoriale Omogenea "C2" - Riqualificazione ambientale	Pag.54

## Capitolo V - ZONE PRODUTTIVE

56. Zona Territoriale Omogenea "D1/1-D1/2-D1/3" - Zona Produttiva di completamento	Pag.55
57. Zona Territoriale Omogenea "D2" - Artigianale - industriale di espansione con Strumento urbanistico attuativo approvato e Convenzionato	Pag.58
58. Zona Territoriale Omogenea "D2" - Artigianale - industriale di espansione	Pag.60
59. Zona Territoriale Omogenea "D3" - Zona di recupero alberghiero	Pag.62
60. Zona Territoriale Omogenea "D4" - Area per sosta breve dei camper	Pag.65
61. Zona Territoriale Omogenea "D5" - Complessi ricettivi all'aperto esistenti (campeggi)	Pag.65
62. Zona Territoriale Omogenea "D6; D7" - Turistico alberghiere	Pag.69
63. Zona Territoriale Omogenea "D6" - Turistico alberghiera di completamento	Pag.71
64. Zona Territoriale Omogenea "D7" - Turistico alberghiera di espansione	Pag.74

## Capitolo VI - ZONE AGRICOLE

65. Edificabilità in zona agricola	Pag.77
66. Nuclei di antica origine	Pag.92

## Capitolo V - ZONE A SERVIZI

67. Zona Territoriale Omogenea "F" - Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse	Pag.93
68. Zona Territoriale Omogenea "Fa" - Aree per l'istruzione pubblica	Pag.93
69. Zona Territoriale Omogenea "Fb" - Aree per attrezzature di interesse comune	Pag.94
70. Zona Territoriale Omogenea "Fc" - Aree attrezzate a parco, gioco e sport	Pag.94
71. Zona Territoriale Omogenea "Fd" - Aree di parcheggio	Pag.94
72. Zona Territoriale Omogenea "F" - Aree per attività private di interesse collettivo	Pag.97
73. Zona Territoriale Omogenea "F" - Zona sportiva privata	Pag.97

74. Aree di raccolta e di stoccaggio di rifiuti solidi e urbani	Pag.97
75. Zona Territoriale Omogenea "Fb" - Zone per impianti stradali	Pag.98
76. Verde privato	Pag.103
77. Criteri ed indirizzi per gli interventi negli ambiti a bassa edificabilità collocati tra il litorale gardesano ed il tracciato della S.R. 249 "Gardesana orientale" ai fini del miglioramento della qualità urbana e territoriale	Pag.104
78. Opere incongrue ed elementi di degrado	Pag.104

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

### **Titolo I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO**

1. Contenuti, limiti e validità del Regolamento Edilizio Pag.109
2. Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento Pag.109
3. Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori dei lavori e degli assuntori dei lavori. Pag.110  
Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori

### **Titolo II - AUTORIZZAZIONI E PERMESSI DI COSTRUIRE**

4. Opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire Pag.111
5. Opere soggette a permesso di costruire Pag.111
6. Opere soggette a D.I.A. e S.C.I.A. Pag.112
7. Domande di permesso di costruire e autorizzazione e di parere preliminare Pag.112
8. Norme per la presentazione dei progetti Pag.113
9. Opere da eseguirsi dal Comune e dalla Regione Pag.115
10. Opere da eseguirsi dallo Stato Pag.115
11. Permesso di costruire Pag.116
12. Ammissibilità delle domande di permesso di costruire Pag.116
13. Onerosità del permesso di costruire Pag.117
14. Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione Pag.117
15. Permesso di costruire riduzione e/o esonero spese di urbanizzazione Pag.117
16. Onerosità relativa al permesso di costruire per opere e impianti non destinati a residenza Pag.118
17. Permesso a lottizzare Pag.119
18. Evidenza del permesso di costruire o altro titolo abilitativo a costruire Pag.121
19. Validità del permesso di costruire Pag.121
20. Decadenza e annullamento del permesso di costruire Pag.122

### **Titolo III - ESAME DEI PROGETTI - COMMISSIONE EDILIZIA**

21. Esame dei progetti Pag.123
22. Attribuzioni della commissione edilizia Pag.123
23. Composizione della commissione edilizia Pag.124
24. Funzionamento della commissione edilizia Pag.125

#### **Titolo IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE**

25. Punti di linea e di livello	Pag.126
26. Inizio e conduzione lavori	Pag.127
27. Sicurezza nei cantieri e opere provvisoriale	Pag.128
28. Scavi e demolizioni	Pag.129
29. Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo	Pag.130
30. Vigilanza sulle costruzioni	Pag.131
31. Riscossione delle somme	Pag.131
32. Provvedimenti per opere eseguite senza permesso di costruire o in difformità	Pag.131

#### **Titolo V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI**

33. Ultimazione dei lavori	Pag.132
34. Collaudo, licenza d'uso, agibilità e inagibilità	Pag.132

### **PARTE SECONDA**

#### **NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE**

##### **Titolo I - CARATTERISTICHE EDILIZIE**

35. Sovrastrutture ed accessori	Pag.135
36. Rientranze e cortili	Pag.136
37. Chiostrine e cavedi	Pag.136
38. Recinzioni aree private	Pag.137
39. Volumi tecnici	Pag.139

##### **Titolo II - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI**

40. Decoro degli edifici	Pag.140
41. Decoro degli spazi e alberature	Pag.140
42. Intonaci, tinteggiature, rivestimenti	Pag.142
43. Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico	Pag.142
44. Gronde, pluviali, comignoli e sovrastrutture varie	Pag.143

##### **Titolo III - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE**

45. Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	Pag.144
46. Servitù pubbliche	Pag.144
47. Numeri civici	Pag.145

## **PARTE TERZA**

### **NORME IGIENICO - SANITARIE**

#### **Titolo I - PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE**

48. Igiene del suolo e del sottosuolo	Pag.146
49. Protezione dall'umidità	Pag.147
50. Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie	Pag.147
51. Isolamento acustico	Pag.148
52. Fumi, polveri ed esalazioni	Pag.148

#### **Titolo II - FOGNATURE**

53. Fognature	Pag.150
54. Condotti e bacini a cielo aperto	Pag.150
55. Condotti chiusi	Pag.150
56. Depurazione degli scarichi	Pag.151
57. Approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano	Pag.151
58. Allacciamenti	Pag.151
59. Prescrizioni particolari	Pag.152

#### **Titolo III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI**

60. Classificazioni dei locali	Pag.153
61. Parametri abitativi	Pag.153
62. Locali abitabili	Pag.154
63. Cucine	Pag.155
64. Locali per servizi igienici	Pag.155
65. Scale, ascensori, ringhiere e parapetti	Pag.155
66. Corridoi e disimpegni	Pag.156
67. Sotterranei, seminterrati, piani rialzati e terra	Pag.156
68. Sottotetti, mansarde, alloggi con altezze diverse	Pag.157
69. Locali destinati ad attività produttive	Pag.158

#### **Titolo IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE**

70. Edifici e locali di uso collettivo	Pag.160
71. Barriere architettoniche	Pag.160
72. Locali per autorimesse	Pag.161

## **PARTE QUARTA**

### **STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI**

#### **Titolo I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

- |   |         |
|---|---------|
| 73. Stabilità delle costruzioni               | Pag.162 |
| 74. Manutenzione degli edifici                | Pag.162 |
| 75. Provvedimenti per costruzioni pericolanti | Pag.162 |
| 76. Esecuzione lavori                         | Pag.162 |

#### **Titolo II - PREVENZIONE DAL PERICOLO DI INCENDIO**

- |   |         |
|---|---------|
| 77. Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili | Pag.163 |
| 78. Impiego di strutture lignee   | Pag.163 |
| 79. Particolari prevenzioni cautelative dal pericolo di incendio                | Pag.163 |

#### **Titolo III - RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI**

- |   |         |
|---|---------|
| 80. Sfera di applicazione   | Pag.165 |
| 81. Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati | Pag.165 |
| 82. Condensa superficiale e interstiziale                         | Pag.166 |
| 83. Verifica dei ponti termici                                    | Pag.166 |
| 84. Aperture vetrate  | Pag.166 |
| 85. Composizione degli edifici                                    | Pag.167 |
| 86. Regolazione automatica delle temperature                      | Pag.167 |
| 87. Ventilazione meccanica controllata                            | Pag.168 |
| 88. Impianti solari termici                                       | Pag.168 |
| 89. Impianti solari fotovoltaici                                  | Pag.169 |

**PARTE QUINTA**  
**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA**

**Titolo I - PARAMETRI EDILIZI**

90. Indici di fabbricazione	Pag.170
91. Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	Pag.170
92. Distanze dai confini	Pag.173
93. Misurazione delle larghezze stradali	Pag.173
94. Allineamenti e arretramenti	Pag.174
95. Accessi da strade pubbliche	Pag.174
96. Deroghe per interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag.175

**PARTE SESTA**  
**DISPOSIZIONI FINALI**

**Titolo I - DISPOSIZIONI FINALI**

97. Entrata in vigore del presente regolamento	Pag.176
98. Norme abrogate	Pag.176
99. Poteri di deroga	Pag.176
100. Vigilanza sui lavori	Pag.176
101. Diritti di sopralluogo ed occupazione e rilascio atti	Pag.177
102. Sanzioni	Pag.177
103. Norma transitoria	Pag.177



# NORME TECNICHE



## CAPITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Articolo 01 - Finalità e contenuti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative**

Il **Piano degli Interventi** (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento ed i servizi connessi.

Le **Norme Tecniche Operative** (NTO) costituiscono parte integrante della documentazione che forma il Piano degli Interventi come previsto all'art. 17 comma 5 della L.R. 11/2004.

Lo stesso PAT, al comma 3 dell'art. 13 lettera c) della L.R. 11/2004 prevede, tra la sua documentazione, Norme Tecniche che definiscono direttive, prescrizioni e vincoli, anche relativamente ai caratteri architettonici degli edifici di pregio, in correlazione con le indicazioni cartografiche.

In questa successione documentale, come in quella complessiva, è contenuta la continuità operativa per il completamento del Piano Regolatore Generale.

Alle norme del PAT e del PI, per le indicazioni regionali, vanno recuperate le norme del precedente PRG, come primo PI dopo l'approvazione del PAT e per quanto alla lettera a) comma 2 art. 17 dove il PI suddivide il territorio comunale in zone territoriali omogenee.

Su tutto questo è possibile la sovrapposizione di altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali.

Le presenti Norme Tecniche Operative attuano quindi quanto nelle direttive e nelle prescrizioni e vincoli del PAT e negli altri documenti che vanno a comporre il PRG per la parte funzionale all'operatività del Piano degli Interventi.

Rimangono, a riferimento integrativo, le norme tecniche del PAT e le norme del PRG per quanto non diversamente previsto, e consentibile, da quelle del Piano degli Interventi.

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

Quando la presente normativa non fornisce la definizione corretta dei termini utilizzati al suo interno l'interpretazione autentica è di insindacabile competenza del Consiglio Comunale.

## Articolo 02 – Criteri operativi e limiti di flessibilità del Piano degli Interventi

Il Piano degli Interventi è articolato in:

- a) Previsioni regolative;
- b) Previsioni operative;
- c) Previsioni programmatiche.

Le **previsioni regolative** sono costituite dall'insieme delle prescrizioni dirette a regolare concretamente l'attività edilizia dell'edificato esistente e del territorio aperto, in quanto inerenti all'esercizio da parte del comune della potestà conformativa propria dello strumento urbanistico generale.

Le previsioni regolative sono attuate con titolo abilitativo diretto ed hanno validità a tempo indeterminato.

Le **previsioni operative** individuano le aree e gli immobili nelle quali è possibile realizzare interventi di espansione o trasformazione dell'esistente che, sulla base di previsioni quinquennali, risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

Le **previsioni programmatiche** contengono l'indicazione degli obiettivi strutturali del PAT non inseriti nelle previsioni operative quinquennali, permettendo così una visione d'insieme del quadro delle strategie di trasformazione del territorio comunale che potranno essere rese concrete mediante successive implementazioni nel PI.

Il PI, nelle diverse articolazioni regolative, operative e programmatiche, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT.

Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 *nonies* della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.

Negli ambiti di regolazione stabiliti dai commi 2 e 3 dell'art. 17, della L.R. 11/2004, le previsioni e le norme del PI prevalgono sugli altri piani e sui regolamenti di settore di competenza comunale.

Ai sensi del comma 3, art. 3 della L.R. 11/2004, il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a) in tutti i casi specifici previsti dalle presenti norme;
- b) nella variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del *dieci per cento* della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST,

purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi.

- c) nelle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- d) limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quali attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del **quindici per cento** degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO.

### **Articolo 03 - Elaborati del Piano degli Interventi, efficacia e cogenza giuridica**

Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

1. – Norme Tecniche Operative;
2. – Relazione Tecnica;
3. – Relazione Interventi Puntuali;
4. – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
5. – Tavola del Piano degli Interventi - Intero territorio (scala 1:5.000);
6. – Tavola di dettaglio Nord – Est (scala 1:2.000);
7. – Tavola di dettaglio Bardolino (scala 1:2.000);
8. – Tavola di dettaglio Calmasino (scala 1:2.000);
9. – Tavola di dettaglio Cisano (scala 1:2.000);
10. – Tavola di dettaglio Sud – Est (scala 1:2.000);
11. – Studio per la V.Inc.A. del Piano degli Interventi;
12. – Tavola delle Aree da sottoporre a V.Inc.A.;
13. – Studio Agronomico del Piano degli Interventi;
14. – Relazione Geologica del Piano degli Interventi;
15. – Compatibilità Idraulica del Piano degli Interventi;
16. – Studio di Piano Attuativo delle zone D5 e D6 Turistico-ricettive esistenti;
17. – Schede progetto del Piano Attuativo delle zone D5 e D6 Turistico-ricettive;
18. – Rapporto Ambientale preliminare al Piano Attuativo delle zone D5 e D6 Turistico-ricettive;
19. – Tavola della Rilevanza Ambientale degli interventi del Piano Attuativo.

Nel caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.

Nel caso di contrasto tra elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevalgono nell'ordine:

- a) le disposizioni inserite nel repertorio normativo e nelle schede norma;
- b) le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati ed alle fasce di rispetto;
- c) le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica;

I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento facente parte del PI che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle norme tecniche operative.

#### **Articolo 04 – Modalità di attuazione del Piano degli Interventi**

##### **1. Il PI si attua a mezzo di Interventi Edilizi Diretti (IED).**

Gli interventi previsti si attuano:

- a) Nelle zone indicate nelle tavole di zonizzazione con apposita simbologia, esclusivamente a mezzo di schede progetto; in mancanza di detti strumenti sono consentiti solo gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse compresi gli ampliamenti necessari per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale dell'edificio stesso entro i limiti fissati dalla presente normativa per le singole zone territoriali omogenee.
- b) Per tutte le residue zone edificabili, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione avviene mediante il rilascio di apposito provvedimento nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.
- c) Con l'approvazione di ogni intervento di trasformazione urbanistica o edilizia, l'autorità preposta, può dettare particolari prescrizioni tipologiche, costruttive ed estetiche, al fine di assicurare il corretto e razionale inserimento dell'intervento nell'ambiente naturale, nel paesaggio, nel tessuto edilizio esistente e nella rete infrastrutturale.

##### **2. Il PI individua nell'allegato documento "Interventi Puntuali" iniziative attivabili attraverso interventi diretti, da sottoporre a concessione edilizia, in rapporto a tre diversi tipi di iniziative di cui:**

- a) La prima riguarda interventi relativi alle zone D1/1 insediamenti produttivi agroindustriali di completamento già inserite nel P.R.G., come documento allegato, per l'attivazione di interventi assoggettati a schedatura. Alcuni di questi trattano di modesti interventi per aggregazioni volumetriche o trasposizioni di quanto già concesso. Per una di queste, la n°05, la trasposizione in zona D1/1 per attività in zona agricola con ampliamento volumetrico. Le altre schedature del documento D1/1 del P.R.G. rimangono valide per quanto già concesso.

Le schede con modifiche:

- Scheda D1/3 n°01
  - Scheda D1/1 n°02
  - Scheda D1/1 n°03
  - Scheda D1 n°04
  - Scheda D1/1 n°05
- b) La seconda relativa alle “Opere Incongrue” sviluppate con apposito articolo 78 delle presenti Norme Operative del PI.
- c) La terza per interventi di modesti ampliamenti da attuare in zona di completamento. Trattasi in sostanza di sopraelevazioni di edifici esistenti o demolizione e ricostruzione, sul medesimo sedime, con modesti ampliamenti. Gli interventi per scheda:
- Scheda n°01 – Zona B
  - Scheda n°02 – Zona B
  - Scheda n°03 – Zona B
  - Scheda n°04 – Zona B
  - Scheda n°05 – Zona B
  - Scheda n°06 – Zona B
  - Scheda n°07 – Zona B
  - Scheda n°08 – Zona B
  - Scheda n°09 – Zona D6
  - Scheda n°10 – Zona D6
  - Scheda n°11 – Zona D6

### **Articolo 05 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica**

Il PI segue criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione solo previo provvedimento dell'Amministrazione.

A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Possono far parte di dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione.

Per tutte le aree soggette a programmazione negoziata, in ciascun atto vengono definite, le modalità di attuazione e i suoi criteri perequativi.

Il PI attua la perequazione urbanistica secondo le indicazioni dell'Articolo 4, comma 12 delle Norme Tecniche d'Attuazione del PAT relativamente ad ambiti territoriali assoggettati a Comparti Edificatori con Intervento Edilizio Diretto (IED), ambiti di perequazione ad Intervento Edilizio Diretto convenzionato e contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi ed a programmazione negoziata.

Resta in capo all'Amministrazione, con apposito provvedimento, definire il calcolo e la quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di interesse pubblico, considerato che, fatte salve diverse disposizioni delle presenti norme, l'integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.

Per un'equa ripartizione delle contribuzioni il territorio comunale di Bardolino è suddiviso in due ambiti:

- Zona a: Bardolino (ATO n°1-2-3);
- Zona b: Calmasino (ATO n°4-5).

Per quanto attinente la diversità delle destinazioni d'uso, la suddivisione è operata in rapporto a:

- Residenza;
- Attività produttive;
- Attività turistico-alberghiere (Piano Attuativo zone D5 e D6 Turistico-ricettive);
- Attività artigianali di servizio;
- Opere Incongrue.

A loro volta alcune di queste destinazioni vengono suddivise in:

- Residenza: per residenti nel Comune di Bardolino al momento della domanda;  
per non residenti nel Comune di Bardolino al momento della domanda;
- Attività produttive: per ampliamento di attività esistente;  
per artigianali di servizio, direzionali e commerciali;  
per solo cambio di destinazione d'uso.

Tabella oneri:

## a) Residenza:

Residenti (caratteristiche) :		€/mc. 0
Non Residenti	Zona a:	€/mc. 35
	Zona b:	€/mc. 25

## b) Attività Produttive:

Per Cambio d'uso	Zona a:	€/mq. 95
	Zona b:	€/mq. 65
Per Ampliamento	Zona a:	€/mq. 50
	Zona b:	€/mq. 40
Per attività produttive artigianali di servizio:		€/mq. 0
Per attività direzionali e commerciali:		€/mq. 95

Opere da Piano Attuativo delle zone D5 e D6 Turistico-ricettive

Zona a:	€/mq. 50
Zona b:	€/mq. 40

Opere Incongrue: valore stimato in scheda di riferimento.

**Articolo 06 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica**

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

**Articolo 07 – Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio**

Per **credito edilizio** si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della

qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 06 delle presenti norme.

Il credito edilizio, secondo le procedure di legge, viene anche conseguito dai proprietari di aree ed edifici appositamente individuati dal PI, riconoscendo una quantità volumetrica a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue o l'eliminazione degli elementi di degrado.

### **Articolo 08 – Criteri di determinazione della quota di monetizzazione sostitutiva**

La monetizzazione sostitutiva consiste nella corresponsione al Comune di una somma commisurata al valore degli standard urbanistici e/o edilizi non reperiti per effetto dell'applicazione di previsioni specifiche inserite nelle presenti norme, nel repertorio normativo o nelle schede norma.

La monetizzazione è autorizzata dal Comune su espressa domanda formulata dai soggetti obbligati al reperimento degli standard urbanistici e/o edilizi in sede di istanza di ottenimento del titolo abilitativo di legge degli interventi diretti o di approvazione degli interventi indiretti.

La quota di monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi di legge.

### **Articolo 09 – Accordi tra soggetti pubblici e privati e criteri per la valutazione economica del beneficio pubblico**

L'Amministrazione, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi in conformità a quanto stabilito dall'articolo 53 delle Norme di Attuazione del PAT.

Nel rispetto degli scenari qualitativi e quantitativi determinati dal PAT e con specifica attenzione alle dimensioni sociali, economiche, anche in fase evolutiva, ed ambientali nonché nel rispetto delle peculiari caratteristiche dei luoghi, il PI conferma le previsioni, accogliendo come propri i contenuti e facendone propri gli effetti contenuti negli accordi pubblico privati sottoscritti e ratificati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 già parte integrante e sostanziale del PAT.

Gli Accordi assunti in sede di PAT hanno valore strategico strutturale e sono attuati mediante la predisposizione di un PUA che può prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

## CAPITOLO II° - MODALITA' DELL'INTERVENTO CON PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

### **Articolo 10 – Piani Urbanistici Attuativi**

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) del Piano degli Interventi sono elencati all'art. 19 della L.R. 11/2004 al comma 1° lettere a), b), c), d) e f) e s.m.i.

Le procedure di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi sono normate dagli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

### **Articolo 11 – Rapporto degli strumenti attuativi col Piano degli Interventi**

Rispetto al Piano degli Interventi, i PUA possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

E' ammesso che l'amministrazione Comunale, per i Piani di iniziativa pubblica in cui emerga l'interesse pubblico, anche dovuti all'attuazione di accordi definiti ai sensi dell'art. 6 del presente PI, possa prevedere un aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti.

Attraverso apposito P.P. possono essere definiti stralci funzionali da attuare singolarmente.

Varianti al piano possono essere presentate dagli aventi titolo degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento del PUA entro i termini di efficacia e sono adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

Tutti i PUA devono essere redatti ed adottati in conformità alle disposizioni vigenti. Escluso il caso di strumento attuativo con previsioni planivolumetriche vincolanti, il volume edificabile può essere liberamente distribuito all'interno delle aree edificabili salvo il rispetto dei parametri tipologici, di altezza, di superficie coperta e di distanze.

**Articolo 12 – Interventi Edilizi Diretti (IED) previsti dal PI**

Gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, sono comunque subordinati alla verifica preventiva dell'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.

La presentazione della denuncia, segnalazione o istanza per il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di cui al comma precedente è subordinata all'asseverazione da parte del progettista che accerti l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero, alla previsione progettuale del loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico indotto dall'attuazione del progetto.

**Articolo 13 – Convenzione**

La convenzione secondo quanto previsto dall'art. 18 DPR 380/01 e s.m.i., oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nella scheda progetto che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberate dal Comune con apposito provvedimento consigliare.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatto secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

#### **Articolo 14 – Dimensionamento e dotazione di aree per servizi di cui agli artt. 31 e 32 della L.R. 11/2004**

Il Piano degli Interventi, in attuazione di quanto indicato al primo comma dell'art. 31 della LR 11/04 dettaglia la dotazione delle aree a servizi in ragione del dimensionamento teorico delle diverse destinazioni d'uso.

Tutti i valori successivamente indicati vanno riferiti alla superficie territoriale dell'ambito di ogni singolo intervento.

Per gli interventi con destinazione residenziale per nuove aree di nuova formazione attuabili con PUA e Scheda Progetto, per ogni abitante teorico da insediare le aree a servizi da riservare ammontano complessivamente a mq/abitante 33, presupponendo un equivalente volumetrico, sempre per abitante insediabile, di mc. 200.

Qualora l'intervento superi i ha. 3 o i mc. 50.000 dovranno essere ulteriormente reperiti aree a servizi per mq/abitante 10 (in attesa di definizione Regionale per quanto all'art. 46, comma 1 lettera b) della LR 11/04).

Rimane il riferimento che negli ampliamenti di edifici esistenti e per la parte di ampliamento devono essere ricavati nell'area di pertinenza o all'interno dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di mq. 1 per ogni mc. 10 di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Per le attività produttive viene inserito un duplice riferimento in rapporto alla definizione tra funzione urbanistica o uso edilizio.

Dimensionamento di aree per servizi relativamente ad attività Industriali o artigianali in rapporto a mq. 15 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dimensionamento di aree per servizi per attività commerciali e direzionali in rapporto a mq. 20 ogni mq. 100 di superficie territoriale di intervento.

Dotazioni per aree a servizi per attività turistiche per mq. 20 ogni mc. 100 di intervento edilizio.

Dotazioni per aree a servizi per complessi ricettivi all'aperto per mq. 15 ogni mq. 100 di intervento edilizio.

Vale quanto all'art. 32 comma 2 delle norme della LR 11/2004 per cui qualora all'interno dello strumento attuativo tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'art. 37 (NTA L.R.11/2004).

Per quanto dettagliato ai commi precedenti, per le differenti attribuzioni dimensionali tra aree a servizi di progetti urbanistici e aree per progetti edilizi, a questi ultimi, qualora non siano ricompresi all'interno di ambiti soggetti a P.U.A. o Schede Progetto, vanno aggiunte, per le diverse categorie d'intervento, le quantità di aree definite per il "dimensionamento urbanistico".

Nel caso di previsioni puntuali vanno sommati sia i valori del “dimensionamento” che quelle delle “dotazioni”.

## CAPITOLO III° - NORME DI TUTELA PAESAGGISTICO – AMBIENTALE E VINCOLI

### **Articolo 15 – Disposizioni generali sui vincoli**

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) evidenzia i vincoli derivanti da fonti normative statali e regionali, da strumenti di pianificazione di livello superiore o da piani settoriali prevalenti per competenza territoriale.

Il Piano degli Interventi (PI), al pari del PAT, dettaglia ulteriori vincoli derivanti da necessità approfonditive puntuali, da progetti o da particolari contingenze ambientali, a tutte o in riferimento a ipotesi trasformative o monitoraggi per specifiche salvaguardie.

La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale si prescrive che l'attuazione di tutte le previsioni avvenga nel rispetto delle norme di cui ai seguenti articoli.

Tutte le disposizioni e le norme di seguito riportate sono da ritenersi estese a tutto il territorio comunale, a prescindere dalla singola classificazione di zona e fatte salve esclusivamente le eventuali eccezioni esplicitate.

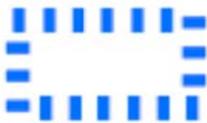
La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto e i coni visuali le indicazioni cartografiche sono da intendersi come sovrapposte alle ZTO, che non scompaiono, ma rimangono valide anche per le zone occupate da tali vincoli.

**Articolo 16 – Beni paesistici di cui al Titolo I della Parte III del D.Lgs. 42/2004**

Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dagli atti di pianificazione paesistica di cui all'art. 135 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e, nelle more, le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14/03/1996 - Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla subdelega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali - (BURV n. 75 del 20/08/1996).

È comunque fatto salvo quanto sancito dalla normativa vigente in materia di autorizzazione paesaggistica.

**Articolo 17 – Risorse naturali ed ambientali. Ambito per l'istituzione di Parchi individuati dal P.T.R.C.**

Nelle Tavole e nelle Norme Tecniche che costituiscono il PAT del Comune di Bardolino vengono individuati gli ambiti nei quali realizzare parchi e riserve naturali di interesse comunale ai sensi dell'ex art. 27 della L.R. n. 40/84 e degli artt. 34 e 35 delle Norme del P.T.R.C. del 12 dicembre 1991 e s.m.i., per quanto relativo alla formazione del "Piano ambientale" di riferimento.

Il PI promuove la formazione di quanto premesso nel PAT per quanto relativo alla conferma e al ridisegno del vincolo in rapporto a quanto ulteriormente previsto in termini di dettagli valutativi relativi a diversi indirizzi di zona contenuti nella L.R. 11/2004.

P.I. individua degli ambiti destinati alla istituzione di Parchi o Riserve naturali di interesse locale, ex Art. 27 della L.R. n° 40/84, all'interno dell'A.T.O. n° 2 "Rocca del Garda e Anfiteatro morenico" ed all'interno dell'A.T.O. n° 5 "Colline moreniche di Calmasino".

Il Parco naturale dell'Anfiteatro morenico si pone in termini complementari ed integrativi rispetto al Parco Regionale della Rocca del Garda individuato dal P.T.R.C..

Il Parco dell'Anfiteatro morenico è caratterizzato dalla commistione fra paesaggio coltivato e vaste aree boschive ad elevato livello di naturalità, all'interno di una cornice di significativa valenza paesistica nel quadro del rapporto tra la cornice morenica costituente l'Anfiteatro e lo stesso Lago di Garda.

Il Parco naturale delle Colline moreniche di Calmasino si colloca all'interno di un territorio, interamente coltivato, caratterizzato da numerosi episodi collinari fra loro collegati da brevi tratti pianeggianti.

Il Parco delle Colline moreniche ricomprende anche la porzione di territorio appartenente a Bardolino classificata, negli studi preparatori sviluppati dalla Regione Veneto in funzione del costituendo "Piano di Area del Garda-Baldo", come "Iconema delle Corti mezzadrili". Nel suo interno sono presenti numerose corti rurali e complessi a valenza testimoniale ed ambientale.

### **Articolo 18 – Sito di Importanza Comunitaria**



Il P.A.T. individua l'ambito sottoposto alle disposizioni per l'applicazione della normativa comunitaria e statale relativa ai Siti di Importanza Comunitaria di cui alle Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE, al D.P.R. 8 Settembre 1997, al D.P.R. 12 Marzo 2003, n° 357, nonché alle Deliberazioni della Giunta Regionale n° 448 del 21/02/2003 e n° 2673 del 06/08/2004.

Lo Studio di Incidenza allegato al Piano degli Interventi individua sulla Tavola 1, in seguito ad approfondimento del quadro conoscitivo delle caratteristiche naturalistiche, ecologiche e funzionali del SIC IT3210007, le aree maggiormente vulnerabili nel Sito e nelle zone contermini, ambiti in cui eventuali trasformazioni di origine antropica possono avere incidenze negative su habitat, habitat di specie e specie di interesse comunitario e/o conservazionistico.

Sono altresì individuate, sulla medesima Tavola 1 dello Studio di Incidenza del PI, anche le aree residenziali che, ai sensi della DGR 3173/2006, allegato A, lettere A e B, comma V°, possono essere escluse dalla procedura di Incidenza grazie all'approfondimento del quadro conoscitivo effettuato.

Nello Studio è riportato il Piano di monitoraggio del Sito con i parametri e gli indicatori da far oggetto di misurazione e valutazione periodica al fine delle migliori condizioni di conservazione del Sito stesso.

### **Articolo 19 - Vincolo monumentale**



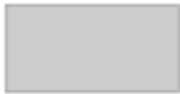
I beni vincolati sono appositamente individuati nella tavola di piano, mentre l'esatta individuazione catastale è quella contenuta negli specifici provvedimenti di vincolo.

Gli interventi sugli immobili sottoposti a tutela diretta ed indiretta, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, debbono garantire la conservazione dei caratteri dell'impianto originario, con particolare riferimento ai rapporti tra pieni e vuoti, alla tutela degli apparati decorativi sia degli esterni che degli interni, degli intonaci, degli infissi e dei portoni.

È obbligatorio prevedere il mantenimento degli impianti distributivi e strutturali originari e il divieto di apertura di nuovi lucernari ed abbaini sulle coperture. Sono fatte salve diverse prescrizioni dettate, nell'ambito di competenza dell' Ente preposto alla tutela, ai fini di una maggiore compatibilità delle operazioni di restauro e di risanamento igienico conservativo con l'organismo edilizio.

Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico-documentale caratterizzanti il sito.

### **Articolo 20 – Centri Storici**



Il P.I. integra/modifica il perimetro, individuato dal PAT, dei Centri Storici del Capoluogo e delle Frazioni di Calmasino e di Cisano e, ad integrazione dei contenuti dei Piani Particolareggiati estesi all'intero ambito dei Centri Storici del Capoluogo, di Calmasino e di Cisano, ne prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione, garantendo ad essi una adeguata presenza di standards tecnologici e sociali e la conseguente tutela del relativo contesto figurativo.

Gli interventi consentiti sono prevalentemente orientati alla conservazione ed alla valorizzazione dell'organismo urbano-storico complessivo costituito da edifici, manufatti, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, aree verdi e strade al fine di consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia di ciascun Centro Storico nonché degli ambiti ad essi funzionalmente collegati costituenti il relativo contesto figurativo.

### **Articolo 21 – Ville venete e relativi contesti figurativi**

Sono ricompresi in tali ambiti gli immobili individuati nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete nonché gli edifici di valore monumentale e testimoniale individuati dall'Amministrazione Comunale.

Per tali edifici sono vietati tutti gli interventi e le attività che possono causarne la distruzione e il danneggiamento.

**Articolo 22 – Invarianti di natura architettonica, aree a bassa trasformabilità: edifici e complessi testimoniali ed ambientali, corti rurali di pregio, elementi di archeologia industriale, loro pertinenze scoperte e relativi contesti figurativi**

Trattasi di:

- a) edifici e complessi di valore monumentale, testimoniale ed ambientale, loro pertinenze scoperte e relativo contesto figurativo;
- b) corti rurali di pregio quali corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine o manufatti, anche in legno, aventi particolari caratteristiche di bene culturale tipico della zona rurale individuate ex Art. 10 L.R. 24/85.

Gli interventi in detti nuclei sono regolati da quanto disposto dalla Variante al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.123bis del 14/07/1983 e approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 876 del 23/02/1988.

**Articolo 23 – Rete ecologica locale**

La Rete ecologica locale, individuata nelle Tavole 2 e 4 del PAT, è una infrastruttura naturale e seminaturale che persegue il fine di relazionare e connettere ambiti territoriali dotati di maggiore naturalità rispetto agli ambiti contermini. Gli elementi della rete - individuati e normati dal PAT – sono, ove non precluso da frammentazione naturale o antropica ineliminabile, messi tra loro in connessione in modo da garantire la continuità degli habitat e quindi il loro funzionamento, condizione questa fondamentale per favorire la qualità ecologica del territorio.

La rete ecologica è costituita da matrici naturali primarie in grado di costituire sorgenti di diffusione per elementi di interesse ai fini della biodiversità, da fasce di appoggio alle matrici naturali primarie e da ulteriori elementi primari e secondari. In tale contesto assumono particolare rilievo quali elementi funzionali alla coerenza della rete:

- l'area nucleo costituita dalla Rocca del Garda ed identificata nei limiti del Sito di Importanza Comunitaria;
- i corridoi ecologici corrispondenti ai corsi d'acqua ed ai cordoni morenici;
- l'area di connessione naturalistica rappresentata dall'ambito lacustre ed in particolare dalle sue rive con presenza di canneti: elementi di primario valore ambientale dell'ecosistema lacustre che vanno conservati e/o gestiti secondo le direttive della Valutazione di Incidenza;
- l'area di rinaturalizzazione corrispondente all'ambito agricolo con maggiori potenzialità alla riqualificazione paesaggistico-ambientale Tali aree si prestano ad interventi di

valorizzazione anche paesaggistica mediante incremento e riqualificazione degli elementi di delimitazione degli appezzamenti, quali siepi, filari e muretti a secco;

- le barriere ecologiche, quali luoghi di interferenza tra le infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica, per cui sono individuate nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale le migliori tecniche mitigative.

In linea generale: gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, quali filari e siepi, i canneti e la vegetazione spondale delle rive lacustri e dei corsi d'acqua vanno conservati. In particolare, i nuclei boscati e le siepi interpoderali vanno conservati quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agro ecosistemi e per la conservazione del paesaggio locale.

### **Articolo 24 – Vincolo archeologico**



Gli interventi previsti nell'ambito delle aree sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo sono subordinati ad autorizzazione della Soprintendenza Archeologica a norma del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

#### **AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**



Gli interventi previsti nell'ambito delle aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ma con alta probabilità di ritrovamenti archeologici, e con media probabilità di ritrovamenti archeologici, sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori, presso la Soprintendenza Archeologica e prima della loro presentazione in Comune. Alla DIA, SCIA o atto equivalente ed alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica.

In qualsiasi parte del territorio comunale, per i lavori rientranti nella disciplina delle opere pubbliche, è obbligatoria l'esecuzione di indagini archeologiche preliminari (art. 28 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

### **Articolo 25 – Vincolo forestale**

Il sistema forestale e boschivo trova riferimento di tutela per i molteplici aspetti di tipo ambientale, paesaggistico e idrogeologico, che il suo mantenimento riveste attraverso le indicazioni normative fornite dall'art. 134, e relativi riferimenti, del D.Lgs. 42/2004, dalla L.R. 52/78 e dal R.D. 326/23, per le implicazioni idrogeologiche e per la sua "Gestione funzionale" come indicato dal Cap. 11 di Agenda 21.

Nel sistema forestale e boschivo trovano applicazione anche le prescrizioni di polizia forestale.

In queste aree al fine di salvaguardare la sicurezza di cose e persone e prevenire ogni alterazione della stabilità dell'ambiente fisico naturale e ridurre il rischio dei danni derivanti dal dissesto, ogni progetto che riguarda opere e manufatti che insistono su tali aree dovranno essere accompagnati da una relazione tecnica che metta in luce le misure atte a prevenire ogni pericolo o danno.

Tutti gli interventi di tipo edilizio, di modifica e di sistemazione del terreno ricadenti all'interno delle aree con vincolo forestale, sono subordinati all'obbligo della richiesta di "nulla osta" alle competenti autorità.

Il progetto relativo alle opere e infrastrutture da realizzare in area forestale o boscata dovrà contemplare, oltre alle opere di mitigazione sia visive che ambientali finalizzate a eliminare gli eventuali effetti negativi derivanti dall'intervento, le opere di compensazione paesaggistica dei valori compromessi. Tali opere di compensazione dovranno consistere nella ricostituzione delle formazioni boschive eliminate, all'interno delle aree di collegamento ecologico individuate dal P.T.C.P., come ambiti per la riconnessione delle reti ecologiche.

Gli interventi di riduzione della superficie forestale, con qualunque finalità, sono sottoposti all'autorizzazione preventiva dei Servizi Forestali della Regione Veneto, come previsto dall'Art. 15 della L.R. 5219/78 e s.m.i. e dagli Artt. 146 e 159 D.Lgs. n°42 del 22/01/2004.

### **Articolo 26 – Cimiteri - fasce di rispetto**



Salvo che la normativa urbanistico edilizia di zona non risulti più restrittiva, agli interventi ricadenti nell'ambito delle aree cimiteriali e delle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni relative all'edificabilità di cui all'Art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n° 1265 e successive modifiche ed integrazioni, all'Art. 57 del D.P.R. n°285/90 nonché dell'Art. 28 della Legge 01 agosto 2002, n° 166.

## Articolo 27 – Elettrodotti - fasce di rispetto



Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, sono consentiti gli interventi ammessi dalla specifica normativa di zona a condizione che venga dimostrato, con apposite misurazioni eseguite dall'A.R.P.A.V. o da laboratori specializzati e accreditati dallo stesso ente, il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità dai campi elettrici e magnetici stabiliti dagli artt. 3 e 4 del D.P.C.M. 08 luglio 2003 riguardante la "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni dei campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti". Le misurazioni dovranno essere eseguite in conformità a quanto previsto dalla deliberazione di G.R.V. n° 3617 del 28 novembre 2003.

## Articolo 28 – Infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto



Nell'edificazione fuori dai centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal D.M. 01/04/68 n. 1404 e dal nuovo codice della strada (D.P.R. 16/12/92 n. 495 e successive modifiche). In particolare si deve seguire quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali, dal D.P.R. 16/12/1992 n.495, dal D.P.R. 26/4/1993 n.147e s.m.i..

Le distanze relative alle fasce di rispetto vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine e ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili con esclusione delle piazzole di sosta.

In tali ambiti una specifica fascia è destinata ad accogliere i necessari interventi di forestazione urbana e ambientale, al fine di garantire l'abbattimento dell'inquinamento acustico, luminoso e atmosferico ed il raggiungimento degli obiettivi dei rispettivi piani di risanamento lungo le tratte delle infrastrutture stradali (esistenti e di progetto).

Nella fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme specifiche dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico, luminoso ed atmosferico nonché gli impianti di distribuzione carburante.

I progetti di infrastrutture, possono prevedere, laddove necessario:

- il mantenimento delle alberature esistenti e la relativa messa a punto del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse;

- la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;
- la realizzazione di fasce o dune alberate che dovranno indicativamente essere costituite da essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradale, che possono essere attrezzati con panchine e manufatti similari;
- la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno o comunque integrate da elementi di verde;
- la sistemazione di aree di recupero ambientale determinate dalle aree residuali che si formano fra il ciglio stradale ed il confine degli ambiti delle aree circostanti.

Le fasce sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale, la cui sistemazione ambientale deve avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali e deve essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura stessa.

## **Articolo 29 – Coni Visuali**

Lungo la strada Gardesana al di fuori dei centri abitati e lungo i tratti delle altre strade segnalati come 'panoramici' nelle Tavole del P.I. vanno salvaguardate le visuali panoramiche da qualsiasi punto di percorrenza; pertanto in fase di progettazione e di istruttoria dei progetti tutte le nuove costruzioni e le sopraelevazioni eventualmente ammissibili vanno verificate in ordine all'altezza in modo che non possano mai interpersi tra la visuale da qualunque punto dei tratti stradali suddetti e i principali elementi naturalistici quali lo specchio del lago e le linee di crinale dei colli morenici. I percorsi pedonali sono percorsi per accedere ai centri storici e alla riva del lago dall'entroterra evitando il più possibile le strade veicolari.

Tali percorsi utilizzano parte di strade comunali, vicinali, sentieri privati e aree libere.

Per garantire la percorribilità tali percorsi devono essere liberi da ostacoli e recinzioni.

Tali percorsi sono per lo più realizzati nelle zone dei servizi lacustri, lungo la fascia di rispetto del torrente Valsorda e sue ramificazioni e lungo le fasce stradali.

## **Articolo 30 – Impianti di comunicazione elettronica – criteri di localizzazione e fasce di rispetto**



Per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), numero 1) e dell'art. 8, comma 1, lettera e) della legge 36/2001, ed ai contenuti previsti dall'art. 13, comma 1, lettera q) della L.R. 11/2004, si stabiliscono i criteri per l'individuazione dei siti per la localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico di cui al D.Lgs. 1 agosto 2003, n° 259 "Codice delle comunicazioni elettroniche" e successive modificazioni, sulla base di quanto contenuto nei successivi commi del presente Articolo.

Gli obiettivi di qualità, consistenti in criteri localizzativi, standard urbanistici, prescrizioni ed incentivazioni, orientati al rispetto delle esigenze della pianificazione nazionale degli impianti e non tali da impedire od ostacolare in modo non giustificato l'insediamento degli stessi, sono nell'ordine di importanza i seguenti:

- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su ospedali, case di cura e di riposo, scuole e asili nido ed in corrispondenza delle aree sensibili in precedenza elencate;
- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti su aree caratterizzate da particolare densità abitativa;
- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di infrastrutture e/o servizi ad elevata intensità d'uso;
- escludere, salvo i casi di documentata impossibilità di alternative, l'installazione degli impianti in presenza di immobili di dichiarato interesse storico-architettonico e paesaggistico-ambientale;
- escludere la localizzazione di impianti che per tipologia, aggregazione e/o disaggregazione, non conformità a standard urbanistici ed edilizi non prevedono l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili;
- escludere la localizzazione degli impianti che non rispondono a criteri di funzionalità delle reti e dei servizi trattandosi comunque di impianti che gravano con un impatto negativo sull'ambiente in termini di emissioni oltre che in termini di "consumo" o alterazione di risorse territoriali e ambientali;
- privilegiare la localizzazione di tali impianti nell'ambito di un piano annuale o pluriennale rispondente ai criteri che precedono, concertato secondo il vigente protocollo d'intesa sottoscritto tra Comune di Bardolino ed i soggetti gestori degli impianti.

L'installazione degli impianti segue le procedure di cui all'art. 87 del D.lgs. 01/08/2003 n. 259 ed è subordinata al rilascio di permesso di costruire nonché di autorizzazione ambientale per le zone soggette ai vincoli di cui al D. lgs. 42/2004.

I provvedimenti indicati nel comma precedente sono necessari anche per l'installazione di infrastrutture e di impianti mobili o per l'esecuzione di prove e sperimentazioni che non siano destinati a soddisfare esigenze di carattere straordinario ed imprevisto e comunque di durata superiore a giorni 30.

Il permesso di costruire sarà rilasciato previo parere favorevole reso dall'ARPAV competente per territorio in merito all'impatto ambientale delle strutture e degli impianti nonché all'osservanza dei limiti compatibili con la salute umana dei tetti di radiofrequenza e di intensità dei campi elettrici e magnetici previsti dalla legislazione vigente.

## DOCUMENTAZIONE

Le istanze per il permesso di costruire dovranno essere corredate dai seguenti documenti:

- estratto aerofotogrammetrico e di P.R.G. – P.I. in scala 1:5.000;
- estratto catastale in scala 1:2.000, relativo alla zona di intervento con individuazione dell'impianto e relative distanze da fabbricati esistenti con indicazione della loro destinazione e dalle zone omogenee di tipo A, B e C del P.R.G. – P.I.;
- progetto dell'impianto in scala 1:100 comprendente piante, sezioni, prospetti, recinzioni, il tutto opportunamente quotato;
- relazione tecnica contenente l'inquadramento urbanistico e ambientale, la descrizione del luogo con particolare riferimento ai fabbricati presenti nella zona, la descrizione delle opere, degli impianti e delle strutture, la tipologia delle antenne, i dati tecnici dell'impianto;
- documentazione fotografica e simulazione fotografica dell'intervento (fotoinserimento);
- perizia giurata circa l'intensità del campo elettromagnetico prodotto dall'impianto progettato in condizioni di massimo carico di esercizio e con riferimento alla massima potenzialità prevista;
- parere ARPAV.

## LIMITI E DIVIETI

In considerazione della vocazione turistica del territorio e dei vincoli paesaggistici esistenti, l'installazione delle infrastrutture e degli impianti oggetto del presente articolo sarà consentita all'interno (o nelle vicinanze) di alcune aree così individuate nel vigente P.R.G. – P.I.:

- isola ecologica del capoluogo, su area di proprietà comunale;
- deposito acquedotto frazione Calmasino, su area pertinenziale;

- nelle aree di pertinenza di proprietà comunale dei cimiteri del capoluogo e della frazione di Calmasino.
- zona sportiva–tamburello-bocciodromo nel capoluogo,
- nella fascia di rispetto di proprietà comunale del cimitero di Cisano.

In ogni caso è vietata l'installazione delle infrastrutture e degli impianti in oggetto nelle zone classificate dallo strumento urbanistico come aree sottoposte a vincoli di rispetto assoluto, vincolo panoramico, siti naturalistici di interesse comunitario o di interesse regionale.

Non potranno inoltre essere collocate su strutture perimetrali o di copertura di costruzioni destinate all'uso stabile e comunque con frequenza prolungata delle persone.

L'altezza massima complessiva ammissibile è di 30 ml.

### **Articolo 31 – Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento acustico**

Tutti gli interventi devono adeguarsi al Piano di zonizzazione acustica adottato dal Comune ai sensi del D.P.C.M. 01/03/91, della Legge 447/95 e del D.P.C.M. 14/11/97 nonché della L.R. 21/99 recante "Norme in materia di inquinamento acustico".

### **Articolo 32 – Indirizzi per l'abbattimento dell'inquinamento luminoso**

Tutti gli interventi devono adeguarsi al Piano dell'Illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL) ai sensi della L.R. n°17/2009.

Per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti.

Fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno una inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre. E' fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria.

Per l'illuminazione di edifici e monumenti gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro.

L'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso. Per le insegne dotate di illuminazione propria il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen. In ogni caso per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro, l'orario di chiusura dell'esercizio.

E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdano la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste.

Tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali. Nei luoghi in cui non è essenziale una accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).

E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la loro luce verso l'alto.

### **Articolo 33 – Vincolo militare**



All'interno del territorio comunale è presente una antenna denominata "Monte Moscal" oggetto di servitù militare.

Nella superficie di terreno antistante l'antenna, entro un raggio di 60 ml. dalla stessa, è vietato costruire o sopraelevare ostacoli in elevazione di qualsiasi genere o fare piantagioni di alberi a medio od alto fusto che con la loro altezza superino la quota di ml. 265 s.l.m..

### **Articolo 34 – Contesto figurativo del territorio collinare**



I contesti figurativi del territorio collinare sono costituiti da fasce di territorio individuate dal PAT, interne od esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata che, in relazione alle proprie caratteristiche morfologiche o paesistiche nonché in relazione ai processi di antropizzazione nei quali sono state coinvolte, richiedono la attivazione di particolari misure di tutela.

All'interno di questi ambiti tutti gli interventi ammissibili di ampliamento o di ristrutturazione dell'edificio esistente debbono essere contenuti all'interno della sagoma della superficie coperta dell'edificio preesistente, utilizzando eventuali parti porticate, rientranze, locali di servizio, garages e, per la volumetria eventualmente eccedente, essere limitati ad un solo piano fuori terra con altezza massima di ml. 3.00, fatti salvi i diritti dei terzi.

**VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA:****Articolo 35 – Invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica**

Il Piano degli interventi, mantiene inalterato il limite cartografico delle invarianti definite nella Tavola 2 del PAT e precisa la normativa relativa a tale presenza, ferma restando la priorità di valorizzare le peculiarità delle invarianti stesse da cui deriva il valore anche turistico del territorio comunale.

Nelle aree classificate invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica e paesaggistica non sono ammessi interventi che comportino alterazioni delle caratteristiche delle invarianti stesse.

Sono ammessi gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione delle invarianti.

Non sono ammesse attività di sterro e riporto che modifichino la geomorfologia delle morene e l'attività di cava.

Non sono ammessi scavi, esclusi quelli per opere di fondazione e per opere in sotterraneo.

**Nuove costruzioni**

Sono ammesse le nuove costruzioni previa verifica della compatibilità dell'intervento con la presenza dell'invariante geologica

**Ristrutturazione ed ampliamenti**

Sono ammesse le ristrutturazioni e gli ampliamenti

**Sistemazioni agricole**

Non sono ammessi interventi di modificazione della morfologia del suolo. Sono ammessi gli interventi finalizzati al mantenimento dei terrazzamenti esistenti. Le sistemazioni dovranno conservare la morfologia esistente. Sono ammesse modificazioni di quota entro un intervallo di 50 centimetri rispetto alla quota dello stato di fatto.

**Articolo 36 – Vincolo per scopi idrogeologici (R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926)**

Le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16/05/1926 n°1126 e dalla legislazione in materia facendo riferimento, per la perimetrazione del vincolo, alla documentazione allegata agli atti

amministrativi di imposizione del vincolo stesso, emanati nel corso del tempo, ai sensi del R.D. n°3267/23 e della L.R. n°52/78 conservati presso i competenti uffici.

Sono ammessi gli interventi di sistemazione idrogeologica e di manutenzione dei boschi.

Non sono ammesse nuove edificazioni.

È ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento dell'esistente.

Sistemazioni agricole: non sono ammessi interventi di modificazioni della morfologia del suolo.

Sono ammessi gli interventi finalizzati al mantenimento dei terrazzamenti esistenti. Le sistemazioni dovranno conservare la morfologia esistente. Sono ammesse modificazioni di quota entro un intervallo di 50 centimetri rispetto alla quota dello stato di fatto.

### **Articolo 37 – Vincolo PAI per le aree di frana attiva**



Per le aree di frana attiva (Fa) vale l'art. 9 (*Limitazioni alle attività di trasformazione e d'uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico e idrogeologico*) delle norme di salvaguardia del PAI, che indica che, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.Lgs. 12 ottobre 2000, n°279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n°365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n°457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

### **Articolo 38 – Compatibilità geologica**

#### Aree geologicamente idonee a condizione:

- Aree PG = Area con penalità geologica derivante dalla geomorfologia e/o litologia  
Nelle aree geologicamente compatibili a condizione, le nuove costruzioni e le ristrutturazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità geologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.01.2008). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento.  
Non sono ammesse modificazioni della morfologia del suolo agricolo. Sono ammessi gli interventi finalizzati al mantenimento dei terrazzamenti esistenti. Le sistemazioni dovranno conservare la morfologia esistente. Sono ammesse modificazioni di quota entro un intervallo di 50 centimetri rispetto alla quota dello stato di fatto.  
Sono ammessi gli interventi in zona agricola finalizzati a migliorare le condizioni di gestione delle acque superficiali. Le condizioni migliorative dovranno essere dimostrate da apposita relazione tecnica.
- Aree ES = Area soggetta, in passato, ad escavazione  
Gli interventi su queste aree, che possono essere state oggetto di riempimenti, sono ammessi previa verifica preventiva delle caratteristiche geologico-ambientale, al fine di verificare la qualità dei terreni e la presenza di eventuali contaminazioni del suolo. Per la verifica si consiglia di rifarsi agli standard tecnici contenuti nella DGRV 2922/2003 e 179/2013.  
I risultati della verifica dovranno essere riportati nella relazione geologica di progetto.

#### Aree geologicamente non idonee:

Nelle aree geologicamente non idonee non sono ammesse trasformazioni urbanistiche né nuove edificazioni. Sono ammessi esclusivamente interventi finalizzati alla mitigazione del rischio. Sono ammesse inoltre opere infrastrutturali lineari, previa verifica di compatibilità.

### **Articolo 39 – Sicurezza geologica ed idrogeologica del territorio e delle opere - Compatibilità idraulica**

In riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto. La relazione, parte integrante della documentazione progettuale, deve essere corredata da cartografia geologico-tecnica a scala idonea per rilevare e rappresentare le attitudini delle unità del terreno interessate con particolare riferimento alle caratteristiche litologico-tecniche, ai processi geomorfologici in atto, alle condizioni sismiche locali ed alle condizioni di rischio idrogeologico. La valutazione deve considerare un intorno di ampiezza tale da poter interagire con l'intervento in progetto.

#### Contenuti minimi della relazione geologica di progetto

Con riferimento alle condizioni del comune di Bardolino la relazione geologica dovrà avere i seguenti contenuti minimi:

- verifica di vincoli di carattere geologico
- verifica delle condizioni di pericolosità (di frana, di instabilità e di inondazione)
- risultati delle indagini in sito (rilievi, sondaggi, prove penetrometriche, indagini sismiche, etc.)
- modello geologico
- condizioni litologiche locali (successione geologico-stratigrafica a scala di sito e sua parametrizzazione)
- condizioni idrogeologiche locali (presenza di falda e sua tipologia; livelli e possibilità di interferenza con le opere; necessità di opere di drenaggio in fase di cantiere e/o definitive e, se presenti, loro definizione)
- deflusso idrico superficiale e sotterraneo e sua interferenza con le opere, con definizione delle modalità di intervento atte a garantire un corretto sgrondo delle acque senza ingenerare fenomeni di dissesto o ristagno a monte ed a valle.
- condizioni geomorfologiche
- caratterizzazione sismica con determinazione delle  $vs_{30}$
- pericolosità in assenza ed in presenza dell'opera
- giudizio complessivo sulla ammissibilità dell'opera nelle condizioni geologiche locali

In rapporto alle classificazioni riportate nella cartografia del PAT e del PI, la relazione geologica

dovrà:

- nelle *aree a dissesto idrogeologico* (tavola 3 del PAT) - specificare le modalità di intervento che garantiscono la compatibilità con le condizioni di dissesto o gli interventi che rimuovono la causa del dissesto;
- nelle *aree geologicamente idonee a condizione* (tavola 3 del PAT) - specificare le modalità di intervento che rendono compatibile la trasformazione in progetto;
- nelle *aree che ricadono in aree di salvaguardia delle captazioni idropotabili* (pozzi acquedottistici - art. 94 D.Lgs. 152/2006) - verificare ed attestare la compatibilità con i vincoli posti dal sovracitato articolo 94;
- nel caso che eventuali *terre da scavo* vengano gestite come sottoprodotto, la relazione ambientale necessaria (DGRV 179/2013) potrà anch'essa essere accorpata alla relazione geologica di progetto (fermo restando che dovrà rispondere a tutti i contenuti indicati nella normativa nazionale e regionale).

#### Applicazione del principio dell'invarianza idraulica

Ai fini della tutela e della sicurezza idrogeologica gli interventi urbanistici ed edilizi o che determinano una variazione di uso del suolo e della permeabilità dei terreni devono prevedere misure atte a garantire "l'invarianza idraulica", mediante l'attuazione di misure di compensazione. In fase di PUA è fatto obbligo di realizzazione le misure compensative previsto dallo Studio di Compatibilità Idraulica rispettando quanto previsto nello studio secondo i seguenti dimensionamenti:

- per la linea preferenziale di sviluppo a Nord di Bardolino (ATO 1 e 2) un volume di invaso di 798 mc corrispondente ad un volume specifico di invaso pari a 304 mc/ha;
- per la linea preferenziale di sviluppo a Cisano (ATO 1 e 3) un volume di invaso di 393 mc corrispondente ad un volume specifico di invaso pari a 350 mc/ha;
- per la linea preferenziale di sviluppo a Calmasino (ATO 4 e 5) un volume di invaso di 878 mc corrispondente ad un volume specifico di invaso pari a 334 mc/ha.

Gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Adige-Garda.

Alla valutazione di compatibilità idraulica si applicano le direttive fornite al punto *Tutela idrogeologica* del prontuario per la mitigazione ambientale.

## Articolo 40 – Aree classificate a rischio idrogeologico



### 1. Disciplina d'uso per le aree esondabili a basso rischio:

- Sono ammesse le nuove costruzioni. Per esse si prevede:
  - il piano di imposta dei fabbricati, deve essere fissato ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante (fatta eccezione delle strade in rilevato);
  - l'obbligo di pavimentazioni permeabili;
  - l'obbligo di garantire l'invarianza idraulica anche a scala di singolo intervento;
  - il divieto di realizzare volumi interrati, salvo motivata richiesta di deroga con allegata progettazione delle modalità tecniche di messa in sicurezza dei volumi interrati in caso di eventi alluvionali;
  - le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.09.2005). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento. Alla relazione dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

Danni economici derivanti da eventi alluvionali ad edificazioni realizzate dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, non potranno essere posti oneri a carico della finanza pubblica.

- Sono ammesse le ristrutturazioni e gli ampliamenti. Per essi si prevede:
  - il piano di imposta dei fabbricati, laddove tecnicamente ed economicamente attuabile, deve essere fissato ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante (fatta eccezione delle strade in rilevato);
  - l'obbligo di pavimentazioni permeabili;
  - l'obbligo di garantire l'invarianza idraulica anche a scala di singolo intervento;
  - la messa in sicurezza dei volumi interrati preesistenti;
  - le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.09.2005). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio

idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento. Alla relazione dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

## 2. Disciplina d'uso per le aree esondabili:

- Non sono ammesse le nuove costruzioni.
- Sono ammesse le ristrutturazioni e gli ampliamenti. Per esse si prevede:
  - il piano di imposta dei fabbricati, laddove tecnicamente ed economicamente attuabile, deve essere fissato ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante (fatta eccezione delle strade in rilevato);
  - l'obbligo di pavimentazioni permeabili;
  - l'obbligo di garantire l'invarianza idraulica anche a scala di singolo intervento;
  - la messa in sicurezza dei volumi interrati preesistenti;
  - le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.09.2005). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento. Alla relazione dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.
- Interventi in area agricola:
  - E' fatto divieto di tombinatura dei fossi esistenti.
  - Modifiche del piano campagna a fini di miglioramento fondiario sono ammesse esclusivamente se nel contempo portano ad una mitigazione del rischio che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente. Al progetto dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

## 3. Disciplina d'uso per le aree a ristagno idrico:

- Non sono ammesse le nuove costruzioni.
- Sono ammesse le ristrutturazioni e gli ampliamenti. Per esse si prevede:
  - il piano di imposta dei fabbricati, laddove tecnicamente ed economicamente attuabile, deve essere fissato ad una quota superiore di almeno 50 cm rispetto alla massima quota tra il piano stradale e il piano di campagna medio subito circostante (fatta eccezione delle strade in rilevato);
  - l'obbligo di pavimentazioni permeabili;

- l'obbligo di garantire l'invarianza idraulica anche a scala di singolo intervento;
  - la messa in sicurezza dei volumi interrati preesistenti;
  - le trasformazioni sono ammesse esclusivamente previa verifica della compatibilità idrogeologica dell'intervento che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente (D.M. 11.03.1988 e D.M. 14.09.2005). A tal fine deve essere verificata sia la sicurezza dell'insieme opera-terreno, sia l'effetto sull'equilibrio idrogeologico dell'area potenzialmente interessata dall'intervento. Alla relazione dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.
- Interventi in area agricola:
- E' fatto divieto di tombinatura dei fossi esistenti.
  - Modifiche geomorfologiche del piano campagna a fini di miglioramento fondiario sono ammessi esclusivamente se nel contempo portano ad una mitigazione del rischio che deve risultare dai contenuti della relazione geologica prevista dalla normativa vigente. Al progetto dovrà essere allegata asseverazione di compatibilità dell'intervento con le condizioni di rischio.

#### **Articolo 41 – Vincolo sismico**

L'intero territorio comunale è classificato in zona sismica 3, per effetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 03 dicembre 2003 n° 67, della Ordinanza 20 marzo 2003 n. 3274, dell'Ordinanza 28 aprile 2006 n. 3518 e del Decreto della Giunta Regionale n. 71 del 22 gennaio 2008 (con accelerazioni comprese tra 0,150 e 0,175 g). In esso si applicano le relative norme di comportamento. (D.M. 14 gennaio 2008 – *Norme tecniche sulle costruzioni*)

In tali ambiti valgono le norme definite dall'Autorità preposta alla tutela del vincolo.

#### **Articolo 21 – Idrografia – fasce di rispetto**

Il Piano degli Interventi (PI) individua le zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali naturali ed artificiali, anche a fini di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idrogeologico. In sintonia con L.R. 11/2004 - comma 1° lettera g) dell'art. 41 ("Zone di tutela e fasce di rispetto") le zone di tutela sono:

una fascia di profondità di almeno:

- 1) m. 30 dal ciglio dei fiumi, torrenti, canali, compresi nei territori classificati montani;
- 2) m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili;
- 3) m. 100 dal limite demaniale dei laghi naturali o artificiali e, nei restanti territori non montani,

dalle zone umide e dal limite demaniale dei fiumi, delle loro golene, torrenti e canali;

4) m. 300 dal piede esterno degli argini maestri, e m. 100 dal limite esterno della zona golenale del fiume Po;

5) m. 200 dal limite demaniale della spiaggia per le coste marine; (...)

All'interno delle zone di tutela di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:

- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b), c), d) del D.P.R. 380/2001;
- dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004, in conformità ai criteri di cui alla D.G.R.V. n° 3178 del 18/10/2004; limitatamente a quanto previsto dall'Art. 44, comma 4, lett. a), mediante recupero dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
- ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
- opere pubbliche compatibili;
- al di fuori dei centri storici ed escluse le corti rurali, la demolizione e ricostruzione fuori sedime.

Nell'intero territorio comunale si applicano i limiti all'attività edilizia previsti dalle norme vigenti in materia di Polizia Idraulica e di tutela dal rischio idrogeologico. Le fasce di rispetto di 4 e 10 m vengono calcolate dall'unghia esterna dell'argine principale (qualora esistente) per i fiumi, torrenti e canali arginati e canali navigabili e, negli altri casi, dall'alveo.

Gli elaborati di progetto dovranno riportare in apposita cartografia a grande scala, la delimitazione delle fasce di rispetto.

### **Articolo 43 – Risorse idropotabili - fasce di rispetto**



Trattasi delle zone rientranti nella disciplina dell'art. 94 del Decreto Legislativo 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Alle zone di rispetto delle opere di captazione idropotabile, si applicano le norme di tutela e salvaguardia previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e del Piano Regionale di Tutela delle Acque.

Sono ammessi gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione ed ampliamento. In questi casi, la relazione geologica di progetto conterrà la valutazione della interferenza dell'intervento con i

vincoli posti dall'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e si concluderà con dichiarazione motivata della compatibilità dell'opera e degli interventi previsti.

Non sono ammessi, per gli scarichi domestici non recapitanti in pubblica fognatura, sistemi di smaltimento quali subirrigazioni, pozzi perdenti od altri che prevedano la dispersione dei liquami a valle della vasca Imhoff nei terreni. Gli scarichi dovranno recapitare su un volume stagno che non permetta la percolazione delle acque di scarico nel sottosuolo.

Nelle nuove edificazioni per le condotte fognarie all'interno delle zone di rispetto è richiesta un'alta affidabilità relativamente alla tenuta, che deve essere garantita per tutta la durata dell'esercizio e periodicamente controllata.

#### **Articolo 44 – Fascia di rispetto lacuale**



E' la zona ubicata nell'immediata adiacenza del Lago, comprendente gli ambiti dei canneti a *Phragmites* esistenti. La sua profondità dal limite demaniale è indicata negli elaborati grafici. Al fine di consentire la valorizzazione delle forme ambientali e degli aspetti visivi e paesistici, verranno conservate le formazioni di ripa, migliorandone la qualità e la disposizione degli elementi arboreo arbustivi mediante la messa a dimora di elementi appartenenti a specie autoctone ed adatte alle condizioni stagionali desumibili dagli elenchi del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

Nuovi interventi: sono ammessi tutti gli interventi consentiti nelle rispettive zone territoriali omogenee, ad esclusione della zona agricola in cui sono consentiti solo gli interventi individuati puntualmente nel PI.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dalle lett. a), b) c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 oltre agli ampliamenti, che dovranno integrarsi armonicamente nel contesto circostante.

E' altresì vietata la costruzione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche, ad eccezione degli allacciamenti, e l'installazione di impianti pubblicitari.



## CAPITOLO IV° - ZONE RESIDENZIALI

### **Articolo 45 – Norme generali per la riqualificazione dell’impianto insediativo**

Le prescrizioni di seguito riportate disciplinano le modalità di intervento sul territorio e sul tessuto consolidato; attraverso l'applicazione di tali norme si vuole promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

In tutti gli insediamenti di nuovo impianto è prescritto che gli edifici e gli aggregati edilizi siano localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e la realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si prescrive il rispetto delle seguenti norme:

- a) tutti gli interventi edilizi ammessi sia su edifici preesistenti sia per quelli di nuova edificazione, devono avvenire nel rispetto delle tipologie, dei materiali, dei colori, delle tecniche costruttive e, in generale, di tutti i caratteri architettonico - formali tipici del luogo e dell'edificato preesistente;
- b) il disegno dei nuovi tessuti urbani deve essere sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, l'inserimento dei nuovi edifici non deve cancellare i segni fisici esistenti, ma mantenere come riferimento progettuale gli appoderamenti attuali, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, fontane, lavatoi, alberature, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico, ecc.;
- c) i nuovi insediamenti devono essere progettati e realizzati prevedendo l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare il delicato equilibrio ambientale ed idrogeologico presente attuale;
- d) il progetto di ampliamento degli insediamenti esistenti in tessuti urbani consolidati deve prevedere:
  - un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, prevedendone una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone e/o naturalizzate;
  - la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;

- il riordino delle diverse quinte edilizie, prevedendo il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
  - l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;
- e) vanno conservate, nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati;
- f) nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate;
- g) per la pavimentazione di percorsi non carrabili a servizio dell'impianto urbano è fatto divieto dell'uso di asfaltature, mentre è consentito l'utilizzo di elementi grigliati autobloccanti;
- h) per i fabbricati esistenti, nelle ZTO B e C, stabilmente abitati da residenti da almeno cinque anni è consentito un ampliamento "una tantum" di 200 metri cubi per ogni componente in aggiunta al nucleo originario (coppia genitoriale, padre e madre). Verrà prodotto certificato di stato di famiglia storico, attestante la composizione del nucleo familiare. La residenza anagrafica del beneficiario dovrà essere mantenuta nei 24 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. Tale ampliamento è da considerarsi in aggiunta ad eventuali benefici di Legge sovraordinati (es. Piano Casa), senza tuttavia andare in deroga ai parametri urbanistici di zona esistenti.

#### **Articolo 46 – Ambiti Territoriali Omogenei – A.T.O.**



Per A.T.O. s'intendono le porzioni di territorio in riferimento alle quali possono essere unitariamente considerati in termini sistemici, individuando le conseguenti politiche di intervento, l'insieme dei problemi di scala urbana e territoriale esistenti, con le loro specifiche caratterizzazioni di assetto funzionale ed urbanistico.

Gli Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) in cui è suddiviso il territorio comunale sono individuati per specifici contesti territoriali sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico ed insediativo. All'interno del Comune di Bardolino gli A.T.O. sono i seguenti:

A.T.O. n° 1 "Sistema insediativo di Bardolino-Cisano"

A.T.O. n° 2 "Rocca del Garda e Anfiteatro morenico"

A.T.O. n° 3 “Valle del Dugale”

A.T.O. n° 4 “Sistema insediativo di Calmasino”

A.T.O. n° 5 “Colline moreniche di Calmasino”.

#### **Articolo 47 – Z.T.O. “A” – Centro Storico**



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

Gli interventi di dette parti del territorio restano regolate per quanto riguarda il Capoluogo e le frazioni di Cisano e Calmasino dai rispettivi Piani Particolareggiati dei Centri Storici.

Ai sensi della L.R. 9 Agosto 1999, n. 37 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto" all'art. 13 "vincoli di natura urbanistica e standard" si prevede che in relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali" per le aree di centro storico o eventualmente in aree limitrofe, devono essere reperiti parcheggi nella misura di 0,2 mq/mq superficie di pavimento in relazione al complesso delle strutture commerciali".

#### **Articolo 48 – Z.T.O. “B”**



**Z.T.O. “C1/1-B1; B2; B3; B4; C1s (speciale)” – Completamento – Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente prevalentemente residenziale**



**Z.T.O. “C1-B” – Completamento – Riutilizzo del patrimonio edilizio esistente prevalentemente turistico**

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente prevalentemente residenziale e classificate come Z.T.O C1/1, quelle che allo stato attuale presentano un indice fondiario  $\leq 1,5$  mc/mq e Z.T.O. B1; B2;B3; B4 quelle con un indice fondiario  $\geq 1,5$  mc/mq.

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente prevalentemente turistica e classificate come C1 e B, quelle che allo stato attuale presentano rispettivamente un indice fondiario  $\leq 1,5$  mc/mq e  $\geq 1,5$  mc/mq.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, unifamiliari o bifamiliari, a schiera o in linea con fronte massimo di 30 ml. a corte o a borgo, fuorché nelle zone C1s in cui sono ammessi solo edifici isolati uni e bifamiliari.

Le nuove costruzioni devono adattarsi all'andamento del terreno, limitando al minimo scavi o sbancamenti ed essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici e in particolare nelle zone C1s non interferire con i coni visuali delle costruzioni esistenti.

Le nuove unità abitative e quelle ricavate dalla suddivisione dei volumi esistenti devono in ogni caso avere superficie utile calpestabile non inferiore a mq. 45 ciascuna. Quando la superficie residenziale complessiva di ciascun edificio superi i 150 mq e comprenda più di un alloggio, almeno un alloggio dovrà sempre avere due camere da letto (2 doppie o 1 doppia e 1 singola); quando superi i 220 mq e contenga più di due alloggi, gli alloggi con due camere dovranno essere almeno due.

A tali aree viene assegnato un indice di edificabilità teorico di 0,8 mc/mq. salvo nelle zone C1s che rimangono più rade.

In singoli ambiti di queste zone il P.R.G. individua dei lotti inedificati con la sigla LL (lotti liberi), sui quali è ammessa la costruzione di un edificio residenziale con indice di edificabilità fondiaria di mc/mq 0,8 ed entro un massimo di mc 500 compresa la volumetria eventualmente esistente. Per tali costruzioni valgono tutte le altre norme di cui ai commi precedenti e successivi del presente articolo e della Tabella 1.

Al fine di consentire interventi di adeguamento igienicosanitario, l'ampliamento del volume preesistente in deroga alla densità fondiaria massima, può essere concesso, per una sola volta, ed è assegnato ad ogni singola unità edilizia abitativa, nella misura massima di 30 mc.. L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, delle altezze, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra fabbricati e dalle strade.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero carenti, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere carenti.

La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.

Negli ampliamenti di edifici esistenti e per la parte ampliata devono essere ricavati nell'area di pertinenza o all'interno dell'edificio stesso, spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Per le aree individuate nelle tavole come Z.T.O. - COMPLETAMENTO - RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE vale quanto disposto nella seguente tabella 1, lettera "a" per le Z.T.O C1/1 e B1; tabella 1 lettera "b" per le Z.T.O. B2; tabella 1 lettera "c" per le Z.T.O. B3; tabella 1 lettera "d" per le Z.T.O. B4; tabella 1, lettera s) per le zone C1s.

Per le aree individuate nelle tavole. come Z.T.O. - COMPLETAMENTO - RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PREVALENTEMENTE TURISTICO vale quanto disposto nella seguente tabella 1 lettera "a" per le Z.T.O. C1-B.

TABELLA 1						
Z.T.O. 'C1/1-B1; B2; B3; B4; C1s' Completamento–riutilizzo del patrimonio edilizio residenziale esistente						
Z.T.O. 'C1-B' Completamento–riutilizzo del patrimonio edilizio turistico esistente		a	b	c	d	s
		C1/1-B1 C1-B	B2	B3	B4	C1s
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0,80	1,50	1,60	2,00	<b>0,30</b>
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-	-	-	-	-
Area coperta massima	$A = mq$	-	-	-	-	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	-	-	-	-	-
Numero massimo dei piani	N°	2	3	3	3	<b>1</b>
Altezza max dei fabbricati	H= ml	6,50	9,50	9,50	9,50	<b>3,00</b>
Distanza minima da asse stradale						
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00	5,00	5,00	5,00	<b>5,00</b>
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$R_s = Da/H$	1/1	1/1	1/1	1/1	<b>1/1</b>
Distanza min. da confini	$D_c = ml$	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza	<b>5,00 o in aderenza</b>
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$D_f = ml$	10,00	10,00	10,00	10,00	<b>10,00</b>
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$R_f = D_f/H$	1/1	1/1	1/1	1/1	<b>1/1</b>
Cavedi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	<b>esclusi</b>
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi	esclusi	<b>esclusi</b>
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	80%	80%	80%	80%	<b>80%</b>
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	20%	20%	20%	20%	<b>20%</b>

**Articolo 49 – Z.T.O. “C1-T” – Completamento – Riutilizzo del patrimonio turistico rado**

Sono aree occupate da edifici esistenti, prevalentemente costituenti residenze a carattere stagionale, al cui interno sono talvolta rilevabili aree scoperte comuni destinate ad attrezzature di tipo turistico (verde, piscine ecc.).

In esse sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), f) dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i..

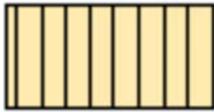
Per gli edifici residenziali esistenti viene consentito un aumento una tantum del 20% della volumetria con un massimo di volume costruibile di mc. 150, per necessità di adeguamento igienico - sanitario ed ampliamento dell'esistente abitazione con il rispetto delle distanze di legge e per gli edifici stabilmente abitati da residenti da almeno cinque anni.

E' ammesso l'accorpamento di unità edilizie, poste su lotti contigui, in unità avente volume non superiore alla somma dei volumi esistenti.

Nelle aree scoperte e comuni all'interno dei villaggi turistici delle zone così individuate è sempre possibile la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, quali piscine, campi da tennis ed altre attrezzature turistico-sportive all'aperto, sia ex novo sia come integrazione o ampliamento di quelle esistenti per un massimo del 70% dell'area disponibile.

Per le aree individuate nelle tavole come Z.T.O. 'C1-T' – COMPLETAMENTO – RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO TURISTICO RADO vale quanto disposto nella seguente tabella 2.

TABELLA 2		
<b>ZONA 'C1-T'</b> <b>Completamento – riutilizzo del patrimonio edilizio turistico rado</b>		
		C1-T
Volume realizzabile		20% dell'esistente, max 150 mc
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	-
Numero massimo dei piani	$N^\circ$	2
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6,50
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	-
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da H$	1/1
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df H$	1/1
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e Giardini	$mq / mq$	80%
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	20%
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	10%

**Articolo 50 – Z.T.O. “B5” – Zona di recupero residenziale**

Si tratta di un'unica zona, contraddistinta con la sigla B5-1/1, sulla quale insistono le strutture di una attività produttiva dismessa.

In tale zona è ammessa la demolizione delle costruzioni esistenti e la successiva costruzione di edifici ad uso residenziale, direzionale, commerciale, sulla scorta di una progettazione unitaria che comprenda l'intero ambito di zona, benché la realizzazione possa avvenire anche per stralci. La tipologia edilizia ammessa è quella delle zone B, definita al precedente art. 50, compresa la dimensione minima degli alloggi e la composizione degli edifici con riguardo alla dimensione degli alloggi.

Gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo, esteso all'intero ambito, che preveda le opere di urbanizzazione ed applichi gli standard urbanistici di cui all'art. 14 delle presenti Norme (per le destinazioni commerciali gli standard dovranno essere quelli della L.R. 15/2004 e s.m.i.).

Trattandosi di “zona B di recupero residenziale”, per essa valgono i parametri disposti nella precedente Tabella 1 lettera a); per quanto in questa non detto, come la distanza dai corsi d'acqua, vale quanto disposto dalle leggi vigenti.

## **Articolo 51 – Z.T.O. “C2” – Espansione edilizia con piano di lottizzazione convenzionato**



Trattasi di zone già destinate a nuovi complessi insediativi, per le quali esiste un Piano di Lottizzazione approvato e convenzionato in attuazione del previgente strumento generale.

E' ammesso l'intervento diretto. Per dette zone restano in vigore le normative dei piani di lottizzazione già approvati.

Per le aree individuate nelle tavole come:

Z.T.O. C2-1/1 la normativa è quella del P. di L. approvato con il precedente strumento generale (Convenzione del 22/02/1985).

Z.T.O. C2-1/4 la normativa è quella del P.di L. approvato con il precedente strumento generale (Convenzione del 01/02/2001).

Z.T.O. C2-2/1 la normativa è quella del P. di L. approvato con il precedente strumento generale (Convenzione del 23/09/1983).

Z.T.O. C2-3/1 la normativa è quella del P. di L. approvato (Convenzione del 04/04/1995).

Per le aree individuate nelle tavole come Z.T.O. "Espansione edilizia con piano di lottizzazione convenzionato" e contraddistinte con le sigle:

Z.T.O. C2-1/4 vale quanto disposto nella tabella n. 3 lettera a

Z.T.O. C2-1/1 vale quanto disposto nella tabella n. 3 lettera b

Z.T.O. C2-2/1 vale quanto disposto nella tabella n. 3 lettera c

C2-3/1

TABELLA 3				
Z.T.O. 'C2'				
Espansione edilizia con piano di lottizzazione convenzionato		a	b	c
		C2-1/4	C2-1/1	C2-2/1 C2-3/1
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0,80	1,00	1,50
Superf. minima del lotto	$S = mq$	600	600	500
Area coperta massima	$A = mq$	250	-	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	15%	20%	20%
Numero massimo dei piani	N°	2	-	-
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6,50	9,80	9,80
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	8,00	9,00	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	1/1	1/1	1/1
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00	5,00	5,00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00	10,00	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	1/1	1/1	1/1
Cavedi		esclusi	ammessi	ammessi
Cortili chiusi		esclusi	esclusi	esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	60%	50%	50%
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	40%	50%	50%
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	10%	10%	10%

## **Articolo 52 – Z.T.O. “C2” – Espansione edilizia futura assoggettata a piano particolareggiato**



Trattasi della parte ad ovest, posizionata a valle, dell'area individuata nelle tavole come zona “C2” di espansione edilizia e contraddistinta con la sigla C2-1/5.

La tipologia ammessa è quella di edifici isolati unifamiliari, bifamiliari, in linea con fronte massimo di 30 mt., a cortina, a corte. La scelta deve essere subordinata ad un'analisi morfologica del terreno in modo tale da produrre il minor impatto ambientale possibile. Le nuove unità abitative devono in ogni caso avere superficie utile calpestabile non inferiore a mq. 45 ciascuna. Quando la superficie residenziale complessiva di ciascun edificio superi i 150 mq e comprenda più di un alloggio, almeno un alloggio dovrà sempre avere due camere da letto (2 doppie o 1 doppia e 1 singola); quando superi i 220 mq e contenga più di due alloggi, gli alloggi con due camere dovranno essere almeno due.

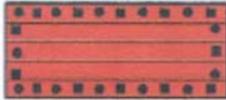
Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Il nuovo intervento e le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento della Variante Generale al P.R.G..

Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/06/85 n. 61, così come modificata dalla L.R.1/9/93 n. 47. La percentuale delle destinazioni d'uso, previste dall'articolo sulle zone residenziali delle presenti norme, e da realizzare nei fabbricati oggetto di strumenti attuativi dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

Per la suddetta area individuata nelle tavole come parte della zona “C2” di espansione edilizia e contraddistinta con la sigla C2-1/5:

vale quanto disposto nella seguente tabella 4.

TABELLA 4		
<b>Z.T.O. 'C2'</b> <b>Espansione edilizia futura</b> <b>assoggettata a Piano</b> <b>Particolareggiato</b>		
	V = mc.	C2-1/5
Volume massimo ammissibile	$I = V/S$	9.000
Indice di edificabilità massima fondiaria	$S = mq$	-
Superf. minima del lotto	$A = mq$	-
Area coperta massima	$M = A/S$	-
Massimo rapporto di copertura	$N^\circ$	-
Numero massimo dei piani	$H = ml$	-
Altezza max dei fabbricati	$Da = ml$	9,80
Distanza minima da asse stradale	$Db = ml$	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Rs = Da/H$	5,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Dc = ml$	1/1
Distanza min. da confini	$Df = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$ $Rf = Df/H$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza		1/1
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi	$mq / mq$	esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	50%
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	50%
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	10%

**Articolo 53 – Z.T.O. “C2” – Espansione edilizia E.R.P. (P.E.E.P. vigente)**

Trattasi di zone destinate a complessi insediativi riservati all'edilizia economico popolare per le quali esiste uno strumento urbanistico attuativo approvato.

Per le aree individuate nelle tavole come zona 'C2' di espansione edilizia (P.E.E.P. vigente) e contraddistinte con le sigle:

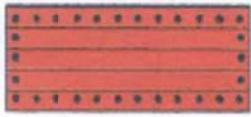
C2-1/2 (approvato per decorrenza dei termini d.c.c. n°20 del 09/04/87);

C2-2/2 (approvato con d.g.r. n. 4795 del 05/10/78 con modifica approvata con d.c.c. del 28/10/76 n. 95);

C2-3/2 (approvato con d.g.r. del 05/10/78 n. 4795).

Le nuove unità abitative devono in ogni caso avere superficie utile calpestabile non inferiore a mq. 45 ciascuna. Quando la superficie residenziale complessiva di ciascun edificio superi i 150 mq e comprenda più di un alloggio, almeno un alloggio dovrà sempre avere due camere da letto (2 doppie o 1 doppia e 1 singola); quando superi i 220 mq e contenga più di due alloggi, gli alloggi con due camere dovranno essere almeno due.

Vale quanto disposto nella seguente tabella n. 5 lettera 'a' per la C2-3/2 e tabella n. 5 lettera 'b' per le: C2-1/2 e C2-2/2.

TABELLA 5			
<b>ZONA 'C2'</b> <b>Espansione edilizia Convenzionata</b>			
		a	b
		C2-3/2	C2-1/2 C2-2/2
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	0,8	1,5
Superf. minima del lotto	$S = mq$	600	500
Area coperta massima	$A = mq$	250	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	15%	20%
Numero massimo dei piani	N°	2	-
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	6,50	9,80
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	8,00	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00	5,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	1/1	1/1
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	1/1	1/1
Cavedi		esclusi	esclusi
Cortili chiusi		esclusi	esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	60%	50%
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	40%	50%
Costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	10%	10%

## **Articolo 54 – Z.T.O. “C2” – Espansione edilizia assoggettata a piano particolareggiato**



L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato), in sede di Piano Particolareggiato il Comune potrà definire una quota di edilizia residenziale vincolata ad ERP ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77, prevedendo inoltre i soggetti attuatori.

Il piano particolareggiato sarà attuato secondo le modalità previste dagli artt. 57, quarto comma, e 62, quarto comma della L.R. 27 giugno 1985, n. 61.

La tipologia ammessa è quella di edifici isolati unifamiliari, bifamiliari, a schiera, in linea, a cortina, a corte, le unità immobiliari dovranno avere una superficie minima, al netto delle murature, di mq. 45, esclusi accessori, garages.

Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

Gli edifici devono adattarsi all'andamento del terreno, limitando al minimo scavi o sbancamenti ed essere ubicati in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

L'intervento dovrà rispettare, per quanto possibile, le previsioni della Variante Generale al P.R.G..

Le eventuali varianti alla viabilità sia pedonale che veicolare non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento della Variante Generale al P.R.G..

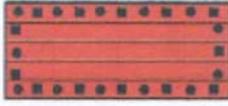
Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27/06/85 n. 61.

Per le aree individuate nelle tavole come zona 'C2' di espansione edilizia (assoggettata a Piano Particolareggiato) e contraddistinte con le sigle:

C2-1/3; C2-2/3; C2-3/3                   vale quanto disposto nella seguente tabella 6.

Per la parte ad est, posizionata a monte per una superficie pari a mq. 25.000, individuata nelle tavole come zona 'C2' di espansione edilizia (assoggettata a Piano Particolareggiato) e contraddistinta con la sigla:

C2-1/5                                       vale quanto disposto nella seguente tabella 6.

TABELLA 6			
<b>ZONA 'C2'</b>  <b>ESPANSIONE EDILIZIA</b> <b>Assoggettata a Piano</b> <b>Particolareggiato</b>			
		C2-1/3; C2-2/3; C2-3/3	C2-1/5
Volume massimo ammissibile	$V = mc.$	-	19.000
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	1,20	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	600	-
Area coperta massima	$A = mq$	-	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	20%	-
Numero massimo dei piani	N°	-	-
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	9,80	9,80
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	9,00	9,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00	5,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	1/1	1/1
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	1/1	1/1
Cavedi		Esclusi	Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi	Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	50%	50%
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	50%	50%
Costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	10%	10%

**Articolo 55 – Z.T.O. “C2” – Riqualificazione ambientale**

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato), in sede di Piano Particolareggiato il Comune potrà definire una quota di edilizia residenziale vincolata ad ERP ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 10/77, prevedendo inoltre i soggetti attuatori

## CAPITOLO V° - ZONE PRODUTTIVE

### Articolo 56 – Z.T.O. “D1” – Zona produttiva di completamento



Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi in cui l'intervento diretto è ammesso solo se esistono o se vengono reperite le opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Queste zone vengono così suddivise:

- Z.T.O. D1/1 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi di tipo agroalimentare;
- Z.T.O. D1/3 sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi di altro tipo.

In tali zone è ammesso l'insediamento di attività artigianali di produzione e di servizio, attività agroindustriali, magazzini e depositi, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona, comprese le strutture di vendita di prodotti di consumo per le aziende e di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, a condizione che siano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento. All'interno di tali ambiti, in aggiunta e ad integrazione degli insediamenti ammissibili individuati nei punti richiamati, sono ammessi insediamenti di carattere direzionale e pubblici esercizi. Non è ammessa la vendita di prodotti alimentari, con l'esclusione della carne già macellata, e dei prodotti agricoli (frutta e verdura).

Sono altresì ammesse, ad integrazione di quanto già individuato dalle norme citate, le attività commerciali normate dall'art. 7, comma 1°, lettera a), punto 2) e comma 4°, punti b) e c) della L.R. 13 Agosto 2004 n° 15 recante “Norme per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto” e s.m.i..

Sono inoltre ammesse le seguenti attività:

agenzie di mediazione immobiliare, agenzie di viaggi e turismo, agenzie disbrigo pratiche, attività dei centri di assistenza fiscale, attività di autonoleggio, autoscuole, bar e caffè, bottiglierie ed enoteche, gestione di piscine e/o palestre sportive, laboratori di analisi cliniche, laboratori e studi fotografici, laboratori odontotecnici, lavanderie e tintorie, noleggio barche da diporto, noleggio dvd, parrucchieri e barbieri, riparazione di autoveicoli e/o motocicli e ciclomotori, riparazione sostituzione e vendita pneumatici, ristoranti trattorie pizzerie osterie con cucina, rosticcerie e pizzerie al taglio, scuole private, servizi degli istituti di bellezza, servizi di pompe funebri, servizi di pulizia, studi di radiologia e radioterapia, tappezzeri, videoscrittura stenografie e fotocopiatrice.

Non sono ammesse le seguenti attività:

agriturismi, alberghi e pensioni, autorimesse, case di cura, case di riposo, discoteche, sale da ballo, night clubs e simili, sale giochi e biliardi.

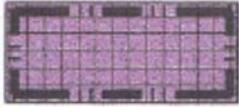
Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, o del custode, nella misura di 300 mc. ogni 500 mq. di attività.

La fascia di rispetto inedificabile lungo le strade pubbliche deve essere convenientemente sistemata a verde arborato.

Intorno alle zone produttive, sia di completamento che di espansione, in occasione dei singoli interventi diretti o nelle previsioni dei piani attuativi, potranno essere richieste opportune schermature verdi costituite da quinte di vegetazione (siepi, filari o macchie, anche su zone filtro in riporti rialzati) che coprano per quanto possibile la vista degli impianti produttivi dalle visuali più comuni sulle strade pubbliche nei dintorni; le essenze da mettere a dimora saranno scelte tra quelle tipiche della vegetazione boschiva o riparia nel territorio (Vedi art. 41 R.E.).

Il PI conferma gli ambiti a destinazione produttiva individuati nel Titolo 4°, "Zone produttive", ai punti 4.1, 4.2, 4.3 delle N.d.A. del P.R.G. vigente al momento della adozione del PAT.

TABELLA 7		
<b>ZONA 'D1-3' PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	$I = V/S$	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	-
Numero massimo dei piani	N°	-
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	uguale all'attuale
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	6,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	-
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	-
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	-
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	-
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-

**Articolo 57 – Z.T.O. “D2” – Zona artigianale – industriale di espansione con strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato**

Si tratta di zone attuate o in fase di attuazione sulla base delle previsioni di strumenti urbanistici attuativi (P.d.L. o P.I.P.) approvati e convenzionati ai sensi dei precedenti strumenti generali.

E' ammesso l'intervento diretto.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario e del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per volume edificato.

Ai fini del rilascio delle concessioni si applicano le definizioni urbanistiche ed edilizie comprese nelle presenti Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio.

Per le aree individuate nella Variante Generale al P.R.G. come zona "D2" artigianale di espansione P.I.P. e contraddistinte con le sigle:

D2-1/1

gli indici stereometrici sono quelli riportati nelle tavole di progetto dell'intervento approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4133 del 30/08/1983. E' fatto salvo il disposto dell'art. 34 della Legge 22/10/71 n. 865 e dell'art. 31 della L.R. 27/06/1985 n. 61.

Per l'area individuata nella Variante Generale al P.R.G. come zona "D2" industria-artigianato di espansione e contraddistinta con la sigla:

D2-3/1

la normativa è quella del piano di lottizzazione già approvato con il precedente strumento generale: convenzione del 19/08/1988.

Per tutte e due queste aree vale quanto disposto nella seguente tabella n. 8.

Intorno alle zone produttive, sia di completamento che di espansione, in occasione dei singoli interventi diretti o nelle previsioni dei piani attuativi, potranno essere richieste opportune schermature verdi costituite da quinte di vegetazione (siepi, filari o macchie, anche su zone filtro in riporti rialzati) che coprano per quanto possibile la vista degli impianti produttivi dalle visuali più comuni sulle strade pubbliche nei dintorni; le essenze da mettere a dimora saranno scelte tra quelle tipiche della vegetazione boschiva o riparia nel territorio (Vedi art. 41 R.E.).

TABELLA 8			
<b>ZONA 'D2' ARTIGIANALE – INDUSTRIALE DI ESPANSIONE CON STRUMENTO ATTUATIVO APPROVATO E CONVENZIONATO</b>			
		D2-1/1	D2-3/1
Indice di edificabilità fondiaria	$I = V/S$	-	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-	-
Area coperta massima	$A = mq$	-	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	50%	50%
Numero massimo dei piani	N°	-	-
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	8,00	8,00
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	10,00	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	6,00	6,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	-	-
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	-	-
Cavedi		Esclusi	Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi	Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	-	-
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	-	-
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-	-

**Articolo 58 – Z.T.O. “D2” – Zona artigianale – industriale di espansione**

Sono zone di nuova edificazione destinate all'insediamento di industrie e attività artigianali di produzione e di servizio, magazzini e depositi, nonché delle strutture di interesse collettivo al servizio della zona, comprese le strutture di vendita di prodotti di consumo per le aziende e di prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio, a condizione che siano rispettate tutte le norme in materia di inquinamento.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o del custode sino ad un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva.

L'intervento in tali zone è subordinato alla redazione di un P.d.L., conseguente convenzionamento e ai sensi della presente normativa e secondo quanto previsto nelle tavole.

Il P.diL. può anche non riguardare la totalità dell'ambito, resta comunque fissata una superficie minima dell'intervento del piano attuativo di mq 10.000 a condizione che lo stralcio attuativo oltre a contenere gli standards previsti consenta la razionale attuazione della parte rimanente.

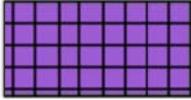
Le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 61/85, così come modificata dalla L.R.1/9/93 n.47 sono ammesse limitatamente all'ambito territoriale destinato ad attività produttive.

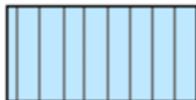
Per l'area individuata nella Variante Generale al P.R.G. come zona "D2" industria-artigianato di produzione di espansione e contraddistinta con la sigla:

D2-3/2                    vale quanto disposto nella seguente tabella 9.

Il piano attuativo per la zona D2 - 3/2 dovrà contenere una indagine conoscitiva per determinare, con la necessaria precisione, i limiti dell'area della cava colmata, la sua profondità, l'eventuale presenza della falda idrica, la natura dei materiali di colmata ed ogni altro utile elemento. In ogni caso l'area della ex cava dovrà essere destinata a verde e parcheggi con esclusione di interventi edificatori. Indipendentemente dall'estensione di tale area rispetto agli standard da applicare, lungo la strada comunale in fregio alla zona potrà essere richiesta la creazione di una quinta verde, su area pubblica o privata, sufficientemente alta e densa da mitigare sensibilmente l'impatto visivo della zona rispetto alle visuali dalla strada provinciale.

Intorno alle zone produttive, sia di completamento che di espansione, in occasione dei singoli interventi diretti o nelle previsioni dei piani attuativi, potranno essere richieste opportune schermature verdi costituite da quinte di vegetazione (siepi, filari o macchie, anche su zone filtro in riporti rialzati) che coprano per quanto possibile la vista degli impianti produttivi dalle visuali più comuni sulle strade pubbliche nei dintorni; le essenze da mettere a dimora saranno scelte tra quelle tipiche della vegetazione boschiva o riparia nel territorio (Vedi art. 41 R.E.).

TABELLA 9		
<b>ZONA 'D2' ARTIGINALE - INDUSTRIALE</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	$I = V/S$	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	50%
Numero massimo dei piani	$N^\circ$	-
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	8,00
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	-
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	-
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	-
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	-
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	-
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-

**Articolo 59 – Z.T.O. “D3” – Zona di recupero alberghiero**

Si tratta di due zone produttive individuate come Z.T.O. D3-1/1; D3-2/1 ed occupate totalmente o parzialmente da attività produttive oramai dismesse e per le quali è previsto il recupero ad uso turistico previa redazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.R.).

In particolare:

- per l'area D3-1/1

l'intervento prevede la ricostruzione con recupero del 60% del volume esistente ad uso turistico - ricettivo ed un'altezza massima di ml. 9,50 e l'obbligo di destinare, nella misura del 30% della superficie territoriale un'area a verde e parcheggio privati ma aperti al pubblico utilizzo, con l'onere della manutenzione e del mantenimento a carico della proprietà privata.

Viene consentita l'edificazione di una volumetria oltre al 60% del recupero dell'esistente, da destinarsi esclusivamente a stabilimento termale con uso convenzionato; il volume massimo ammesso per tali funzioni è pari a mc. 4.500 fuori terra, ed è destinato esclusivamente a servizi termali intesi come:

- piscine a temperature variabili per cure termali con balnoterapia,

quali:

- sale per bagni di vapore;
- sale per l'assunzione di acque per cure idopiniche;
- sale per inalazioni;
- servizi medici;
- servizi correlati e spazi di relax (ecc.)

Tale volume resta esclusivamente vincolato alle destinazioni connesse alle attività termali e legate all'utilizzo delle fonti presenti in sito.

- per l'area classificata come D3-2/1 sono previste le seguenti norme attuative:

1. è ammesso il recupero integrale delle volumetrie esistenti sul lotto;
2. è ammessa solo ed esclusivamente la destinazione turistico – ricettiva;
3. è ammesso il ripristino dell'andamento clivometrico originale sulla base della ricomposizione sulla quota della statale n°249 Gardesana orientale e la strada comunale detta di S. Cristina;
4. l'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata; le superfici da destinare a standard urbanistici sono valutate complessivamente in mq. 2.000 da adibire a parcheggio. In assenza di piano attuativo sono sempre comunque

ammessi gli interventi diretti, sui volumi esistenti, di cui all'art. 31 della Legge n. 457/78 fino alla lettera 'd';

5. viene consentita l'edificazione di una volumetria oltre all'esistente da destinarsi esclusivamente a stabilimento termale con uso convenzionato; il volume massimo ammesso per tali funzioni è pari a mc. 4.500 fuori terra, ed è destinato esclusivamente a servizi termali intesi come:

- piscine a temperature variabili per cure termali con balneoterapia, quali:
  - sale per bagni di vapore;
  - sale per l'assunzione di acque e cure idropiniche;
  - sale per inalazioni;
  - servizi medici;
  - servizi correlati e spazi di relax (ecc.).

Tale volume resta esclusivamente vincolato alle destinazioni connesse alle attività termali e legate all'utilizzo delle fonti presenti in sito.

La realizzazione di tali strutture resta vincolata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti i tempi di realizzazione, (anche per modalità a stralci) l'accesso e la tariffazione agevolata a tali strutture per i residenti nel comune, secondo quanto deliberato dall'Amministrazione Comunale.

Le volumetrie sono da ritenersi quelle emergenti dalla linea di ricomposizione dell'andamento clivometrico e pertanto restano escluse dal computo quelle situate nel sottosuolo o comunque sotto la linea di progetto.

In tali zone il certificato di agibilità verrà rilasciato soltanto

- se il complesso immobiliare sarà accatastato come immobile di categoria "D2-pensioni ed alberghi";
- se l'accatastamento dell'immobile avrà riguardo ad un solo numero mappale con limitazione dei subalterni ai vani accessori e di servizio, nonché all'area di pertinenza.

L'utilizzazione del complesso immobiliare dovrà avvenire mediante gestione unitaria nelle forme del pubblico esercizio.

E' vietata la modifica di destinazione d'uso dell'immobile o di sue parti da alberghiera a residenziale, anche in assenza di esecuzione di opere, dovendosi considerare integrato il mutamento di destinazione anche in caso di eventuale vendita frazionata non accompagnata dall'obbligo espresso della destinazione alberghiera: la modifica di destinazione attuata costituirà variazione essenziale del permesso di costruire.

Per tali aree, fatto salvo quanto previsto in modo specifico dalle disposizioni di cui sopra, vale quanto indicato nella seguente tabella 10.

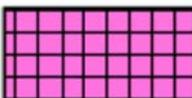
TABELLA 10		
<b>ZONA 'D3' RECUPERO ALBERGHIERO</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	$I = V/S$	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	50%
Numero massimo dei piani	$N^{\circ}$	-
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	8,00
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	6,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	-
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	-
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	-
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	-
Costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-

**Articolo 60 – Z.T.O. “D4” – Area per sosta breve dei camper**

Trattasi di zona dove è consentita la sosta breve dei camper.

Tale area è dotata di illuminazione, di raccolta rifiuti e di allacciamenti per permettere l'uso dell'acqua potabile e dello scarico delle acque reflue.

L'accesso a detta zona e tutti gli interventi saranno regolamentati da apposita convenzione da stipularsi e trascriversi con il Comune.

**Articolo 61 – Z.T.O. “D5” – Complessi ricettivi all'aperto esistenti (campeggi)**

1. Sono Campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite e attrezzate su aree recintate destinate alla sosta e al soggiorno di turisti in prevalenza provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.
2. I Campeggi di Bardolino sono sette, così denominati:
  - Camping La Rocca
  - Camping Serenella
  - Camping Continental
  - Campeggio Comunale S. Nicolò
  - Camping Europa
  - Camping Cisano
  - Camping S. VitoLe relative aree sono comprese nella zona di PRG definita "Z.T.O. D5 CAMPEGGI".
3. Non è ammesso l'allestimento di nuovi campeggi.
4. I Campeggi possono essere ampliati fino a un massimo del 20% della superficie attuale utilizzando aree contigue che ricadano all'interno del Consolidato Urbano di PAT. I singoli ampliamenti devono essere progettati e normati mediante un Progetto Unitario (P.U.) che preveda l'adeguamento dell'intera struttura alla presente normativa.
5. Per i turisti sprovvisti di propri mezzi di pernottamento i Campeggi possono disporre di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, autocaravan o camper, e anche di unità abitative fisse, nei limiti e con le prescrizioni che seguono:

## A - unità abitative mobili

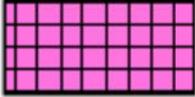
- a) gli allestimenti mobili di pernottamento, come sopra elencati, non sono soggetti a permesso di costruire o altro titolo edilizio e a tal fine devono:
- conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
  - non possedere alcun collegamento permanente al terreno e gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento;
- b) le mobilhome, in base alla capienza per cui sono tarate, non devono superare il soddisfacimento del 50 % della ricettività stabilita per il Campeggio; di ciò si terrà conto anche in caso di sostituzione delle esistenti;
- c) le roulotte o caravan e i camper o autocaravan, che non siano di proprietà del campeggio (cosiddetti stanziali), devono essere rimossi dalle aree dei Campeggi nei periodi di inattività degli stessi, e ciò ad iniziare dalla scadenza di due anni (24 mesi) dopo l'approvazione del primo P.I.

## B - unità abitative fisse

- a) in nessun campeggio possono essere edificate o installate nuove unità abitative fisse;
- b) le unità abitative fisse presenti nei campeggi e regolarmente assentite, secondo lo studio eseguito dall'Ufficio Tecnico comunale nel 2006, sono:
- n. 10 nel Camping La Rocca;
  - n. 19 nel Camping Continental;
  - n. 6 nel Camping Europa;
  - n. 91 nel Camping Cisano;
- è possibile che alla distinta testé riportata si aggiungano unità che hanno ottenuto il titolo edilizio in sanatoria dopo il 2006;
- c) le unità abitative fisse esistenti e regolarmente assentite possono essere ristrutturare e anche ricostruite con adeguamento allo standard di superficie minima stabilito dall'art. 30 della l.r. 33/02, ossia mq 28 (ventotto) di superficie interna netta, con annesso in aderenza portico aperto almeno su due lati e di superficie max mq 9 (nove), sempre che con tali incrementi non venga superato l'indice massimo di copertura territoriale (0,12 mq/mq) riservato alle unità abitative e nemmeno l'indice massimo di copertura della somma di tutte le costruzioni nel campeggio, corrispondente al 10 % dell'area complessiva dell'impianto; in caso contrario sarà diminuito il numero delle unità;
- d) l'altezza delle unità fisse non deve superare un piano f.t. e m. 3,00;
- e) l'eventuale riposizionamento delle unità fisse deve essere previsto nel P.U. per il campeggio nel suo insieme; tale progetto unitario è tenuto a seguire le indicazioni di localizzazione e le

altre eventuali prescrizioni precisate nelle schede-progetto elaborate per ciascun campeggio nello studio sulle strutture turistiche esistenti assunto nel P.I.

6. Nei Campeggi è ammessa la ristrutturazione o la ricostruzione delle strutture di servizio esistenti, con la possibilità di ampliamento fino a un massimo del 10% della superficie utile complessiva, computata anche su più piani, purché rimanga entro la copertura territoriale max del 10 %. In caso di riposizionamento nell'ambito del campeggio l'intervento deve essere compreso in un P. U. che, oltre alla funzionalità della struttura, valuti l'incidenza sull'ambiente e il paesaggio. In ogni caso le ricostruzioni e gli eventuali ampliamenti dovranno mantenersi a distanza di min. m 10 dalla strada-passeggiata lungolago e l'altezza massima sarà di piani uno (m 3,00).
7. L'attrezzatura all'aperto di piscine, aree sportive, campi gioco e parcheggi è sempre ammessa senza limite di superficie, purché non comporti diminuzione di alberature e preveda anzi il rinfoltimento del verde e in ogni caso il riposizionamento di ulivi o alberi d'alto fusto. Anche i parcheggi dovranno essere alberati e schermati il più possibile da siepi.

TABELLA 11		
<b>ZONA 'D5'</b> <b>COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO ESISTENTI (CAMPEGGI)</b>		
Indice di edificabilità territoriale Su=Superficie utile St=Superficie territoriale	$I = Su/St$	0,12
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	<b>10% di S</b>
Numero massimo dei piani	N°	1
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	3,00
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	7,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	3/1
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	7,00
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	3/1
Cavedi		esclusi
Cortili chiusi		esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	-
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	-
Costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-

**Articolo 62 – Z.T.O. “D6 –D7” – Turistico alberghiere**

Per tutte le zone turistico – alberghiere vale quanto disposto dalla L.R. n. 33 del 04/11/2002 e s.m.i..

Sono zone turistico alberghiere le zone territoriali omogenee:

Z.T.O. D6 - Turistico alberghiera di completamento

Z.T.O. D7 - Turistico alberghiera di espansione

1) Norme di carattere generale

Le norme che seguono, inerenti standards urbanistici e rapporti di dimensionamento interni delle strutture alberghiere, hanno validità generale salvo quanto successivamente ed esplicitamente indicato di seguito per le singole attrezzature alberghiere.

a) Standards urbanistici:

1. Per gli alberghi esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G. – P.I. per ogni posto letto sono assegnati mq. 6,00 di verde privato; in tale computo rientrano anche gli spazi occupati dalle piscine scoperte;
2. Per ogni posto letto mq. 10,00 di parcheggio. Tali superfici minime dovranno preferibilmente essere ricavate all'interno del lotto, sia all'aperto sia in autorimesse interrate, e nel realizzare ciò dovrà essere posta la massima cura al rispetto delle caratteristiche paesaggistiche e ambientali del contesto.

E' tuttavia ammesso reperire tali superfici in aree esterne al lotto di pertinenza, sia su proprietà privata sia su proprietà pubblica (in tal caso previa apposita convenzione).

I posti macchina potranno essere ricavati sia a piano campagna, sia all'interno di parcheggi a silos interrati o in elevazione, secondo le norme della zona interessata.

Tali aree dovranno comunque essere individuate nel raggio massimo di 500 metri.

N.B.: per aree a verde si intendono, oltre al verde effettivo, anche aree a verde attrezzato sportivo e non, nonché le superfici esterne anche pavimentate purché a effettiva disposizione e accessibili dalla clientela dell'esercizio; non sono quindi da computare aree di uso esclusivo dei gestori e dei proprietari e aree di "risultato" di fatto non utilizzabili dagli ospiti.

3. Per gli alberghi esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G. – P.I. sono assegnati per ogni posto letto mq. 2,00 per spazi comuni quali: hall, atrio, reception, bar caffetteria, sala Colazioni, soggiorno, sala lettura, sala TV.

Oltre agli spazi sopra identificati, in ogni struttura alberghiera è obbligatoria la presenza della cucina; della stessa non vengono forniti i parametri dimensionali minimi poiché soggetti a normative sanitarie vincolanti redatte in base alle specifiche lavorazioni svolte

all'interno delle stesse, al tipo di servizio fornito (precotti ecc.) ed al numero di pasti preparati.

b) Norme edilizie - rapporti di dimensionamento interni

Tali norme vanno applicate, oltre che nell'ipotesi di aumento del numero di stanze, anche in caso di ristrutturazione senza aumento di stanze, così come intesa al punto d) dell'art. 3 del DPR 380/2001, e nel caso di demolizione e ricostruzione con il medesimo volume, quando ciò sia permesso dalle norme di zona.

- Volume minimo delle camere:
  - mc. 42 per camere doppie
  - mc. 24 per camere singole.

Tutte le stanze dovranno essere dotate di servizio igienico, areato naturalmente o artificialmente, con le seguenti dotazioni minime: lavabo, wc, bidet, doccia o vasca; la superficie del locale a servizio non potrà essere inferiore a mq. 3,20, **fatto salvo quanto previsto per le strutture ricettive nel D.M. 236/89 e s.m.i., nella L. 104/1992 e s.m.i. e nel D.G.R.V. 509/2010 e s.m.i..**

Potranno essere utilizzati i sottotetti che presentano un'altezza media di ml. 2,40 ed un'altezza minima di ml. 1,80.

2) Disposizioni varie

E' sempre possibile un aumento della volumetria fino ad un massimo del 5% del volume esistente, finalizzato all'abbattimento delle barriere architettoniche o degli impianti tecnologici.

E' sempre ammesso ricavare all'interno dei corpi edilizi ad uso alberghiero una abitazione per il proprietario o gestore fino ad un massimo di mc. 500.

Gli interventi di miglioramento delle strutture con ampliamenti si applicano solo alle seguenti strutture: alberghi, hotels, motels, evidenziati nelle tavole di Variante Generale al P.R.G. – P.I. con specifica zonizzazione, con esclusione di residence, affittacamere, villaggi albergo.

In tali zone il certificato di agibilità verrà rilasciato soltanto:

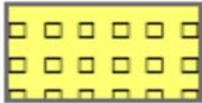
- se il complesso immobiliare sarà accatastato come immobile di categoria "D2-pensioni ed alberghi";
- se l'accatastamento dell'immobile avrà riguardo ad un solo numero mappale con limitazione dei subalterni ai vani accessori e di servizio, nonché all'area di pertinenza.

L'utilizzazione del complesso immobiliare dovrà avvenire mediante gestione unitaria nelle forme del pubblico esercizio.

E' vietata la modifica di destinazione d'uso dell'immobile o di sue parti da alberghiera a residenziale, anche in assenza di esecuzione di opere, dovendosi considerare integrato il

mutamento di destinazione anche in caso di eventuale vendita frazionata non accompagnata dall'obbligo espresso della destinazione alberghiera: la modifica di destinazione attuata costituirà variazione essenziale del permesso di costruire.

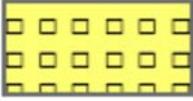
### **Articolo 63 – Z.T.O. “D6” – Turistico alberghiera di completamento**



1. Sono aree che ospitano strutture turistico-ricettive esistenti di tipo alberghiero limitatamente a quelle definite come "alberghi" alla lettera a) dell'art. 22 della l.r. 04.11.2003 n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successivamente come "strutture ricettive alberghiere" agli artt. 24 e 25 della l.r. 14.06.2013 n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".
2. Sugli edifici esistenti in tali aree sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3 c.1 lettere a) b) c) d) del DPR 06.06.2001 n. 380.
3. Gli ampliamenti teoricamente ammessi dalla norma di P.R.G. relativa alle Z.T.O. D6 "turistico alberghiera di completamento" e da questa definiti solo in base alla dimensione attuale degli alberghi in termini di posti letto, sono stati verificati dallo Studio di Piano Attuativo per la ricettività turistica, adottato dal Comune, con riguardo:
  - a) all'estensione delle aree di pertinenza comprese in zona,
  - b) al contesto ambientale e urbanistico dei singoli impianti,
  - c) ai valori paesaggistici e alle emergenze di pregio storico-artistico dei siti specifici.Di conseguenza, nelle singole zone e sui singoli impianti esistenti possono essere ammessi interventi di ampliamento, o comunque diversi da quelli citati nel comma precedente, secondo quanto stabilito nello studio di Piano Attuativo una volta che sia divenuto parte del Piano degli Interventi del Comune di Bardolino ai sensi della l.r. n. 11/04. In particolare è fatto riferimento alle singole schede-progetto relative ad ogni impianto trattato, che sono normative sia con riguardo alle superfici e/o volumi ammessi in ampliamento, sia con riguardo alla posizione nel lotto e all'altezza massima degli stessi.
4. Gli ampliamenti eventualmente ammessi, relativamente alla sola parte ampliata, così come eventuali nuove costruzioni e/o demolizioni con ricostruzione, dovranno rispettare i parametri urbanistici delle disposizioni generali e quelli edilizi secondo la norma generale per le zone turistico-alberghiere (Art. 4.7. Z.T.O. D6-D7 delle Norme di Attuazione del P.R.G.), se ancora in vigore, o la nuova normativa del P.I., comprese le disposizioni relative alle distanze dalle strade, dai confini e da altri fabbricati. In singoli casi, contemplati e dichiarati esplicitamente nelle relative

schede-progetto, sono ammesse distanze inferiori a quelle minime di norma, secondo le indicazioni date dalle schede stesse, e ciò in applicazione dell'art. 17 comma 3 lettera b) della l.r. 11/04 riguardante gli interventi nei piani attuativi e gli interventi puntuali nei P.I.

5. Gli interventi di ampliamento dovranno in primo luogo e per quanto possibile integrare eventuali carenze di aree per servizi interni in base allo standard definito dalla norma generale di P.R.G. o di P.I. sulle strutture ricettive; nei casi di ampliamento che contempli un aumento di camere e/o posti letto, anche i servizi interni dovranno essere verificati in base alla capienza complessiva.
6. Con riguardo alle aree di servizio esterne (verde attrezzato, parcheggio), quando non sia possibile adeguare gli impianti agli standard, nemmeno con parti interrato, la quota di area per parcheggio mancante potrà essere monetizzata in base ai regolamenti comunali.
7. Le prescrizioni contenute nelle schede-progetto e relative al riordino o ricomposizione ambientale degli edifici e delle aree hanno valore normativo e quindi i progetti dovranno contenere proposte in questo senso. Altre indicazioni di tipo progettuale, così come eventuali disegni di distribuzione interna o di prospetto, hanno solo carattere descrittivo o di verifica per simulazione, ma non sono prescrittive se non nei casi esplicitamente dichiarati nelle schede stesse.
8. Per tutti gli interventi ammessi e quindi in tutti i casi è richiesta attenzione agli aspetti di ambientazione, come uso dei materiali e tinteggiature. Attenzione particolare va riservata, già in fase di progettazione, alle alberature e in genere al verde.

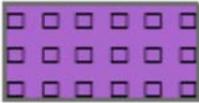
TABELLA 12		
<b>ZONA 'D6'</b>  <b>TURISTICO – ALBERGHIERA DI COMPLETAMENTO</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	$I = V/S$	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	-
Numero massimo dei piani	N°	Media dell'isolato o uguale all'attuale
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	Media dell'isolato o uguale all'attuale
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	10,00
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	-
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	-
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	-
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	-
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-

**Articolo 64 – Z.T.O. “D7” – Turistico alberghiera di espansione**

Tali zone sono destinate a ospitare esclusivamente strutture ricettive alberghiere come definite all'art. 22 della Legge Regionale 04.11.2002 n. 33 “Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”, le quali resteranno vincolate alla funzione originaria fino a che non intervenga una destinazione urbanistica eventualmente diversa. Non solo le tipologie prettamente alberghiere, ma anche le residenze turistico-alberghiere e i villaggi-albergo che eventualmente vengano realizzati, devono, comunque nel rispetto di quanto prevede la vigente legislazione in materia, rimanere soggetti alla gestione unitaria di una azienda turistica, con esclusione di gestioni tipo multiproprietà e similari; ed è escluso che le singole unità residenziali, ancorché aventi le caratteristiche dimensionali delle abitazioni stabili, possano essere frazionate e alienate separatamente, e tanto meno le parti comuni e le attrezzature di servizio, sempre che ciò non contrasti con la legislazione vigente in materia. E' vietata la modifica di destinazione d'uso dell'immobile o di sue parti da alberghiera a residenziale, anche in assenza di esecuzione di opere, dovendosi considerare integrato il mutamento di destinazione anche in caso di vendita frazionata non accompagnata dall'obbligo espresso della destinazione alberghiera: la modifica di destinazione attuata costituirà variazione essenziale del permesso di costruire.

Tali aree sono soggette a quanto indicato nella seguente tabella 11 e dovranno essere sottoposte a Piano Urbanistico Attuativo che prenda in esame l'intera area delimitata dalla Variante Generale al P.R.G. - P.I. compresa quella a verde pubblico attrezzato da cedersi gratuitamente al Comune. Nella convenzione del Piano Attuativo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria calcolate sull'area edificabile dovranno seguire le indicazioni dell'art. 14 delle presenti norme.

I parametri di cubatura, distanza ecc., come indicati dalla seguente tabella 11, vanno computati nell'area edificabile.

TABELLA 13		
<b>ZONA 'D7'</b> <b>TURISTICO – ALBERGHIERA DI ESPANSIONE</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	$I = V/S$	1,20 (per la sola Z.T.O. D7 – 1/1)
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	-
Numero massimo dei piani	N°	2+1 avente sup. +30% area di sedime
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	9,50
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	-
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	5,00 (salvo maggiori distanze delle fasce di rispetto stradale)
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	-
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	-
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardi-ni (minimo)	$mq / mq$	60%
Idem a passaggi pavimentati (massimo)	$mq / mq$	40%
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-



## CAPITOLO VI° - ZONE AGRICOLE

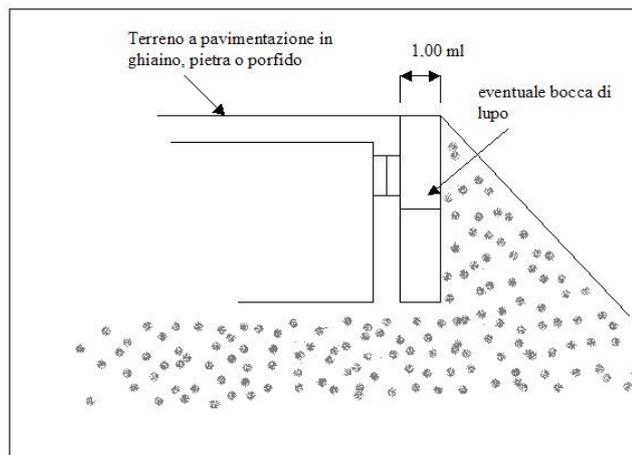
### Articolo 65 – Edificabilità in zona agricola



1. Il territorio agricolo è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, utilizzato sotto il profilo agro-produttivo e silvo-pastorale, dove sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal P.A.T., esclusivamente interventi edilizi al servizio delle aziende agricole, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, come indicato negli articoli 42 e 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio di Bardolino.
2. Ogni intervento in applicazione di normative edilizie nel settore agricolo, si tratti di nuova realizzazione od ampliamento dell'esistente, è consentito esclusivamente nei casi previsti dalle presenti norme.
  - 2.1 L'edificazione, residenziale e/o produttiva, al servizio delle aziende agricole è subordinata al soddisfacimento dei seguenti requisiti :
    - 2.1.1.aziende agricole con sede aziendale nel territorio di Bardolino (unità tecnico economica indicata nella scheda AVEPA);
    - 2.2.2.superficie agricola in proprietà superiore o pari a due ettari in territorio di Bardolino; la proprietà dei terreni deve essere:
      - 1) del titolare dell'azienda;
      - 2) dei familiari, entro il terzo grado di parentela;
      - 3) nel caso di società costituite da almeno cinque anni, la proprietà può essere dei soci o di società di persone che siano riconducibili ai soci dell'Azienda Agricola o dei familiari dei soci dell'Azienda Agricola entro il terzo grado di parentela.
    - 2.2.3.i terreni, costituenti la superficie aziendale in proprietà, devono essere ubicati in Comune di Bardolino o nei Comuni limitrofi. Nel caso di aziende agricole che conducono terreni situati anche in Comuni limitrofi, la superficie agricola in Comune di Bardolino deve risultare maggiore della somma delle superfici ubicate negli altri Comuni;
    - 2.2.4.presentazione del piano aziendale approvato da AVEPA, come previsto dall'articolo 44 della L.R. 11/04 e successive modificazioni ed integrazioni;
    - 2.2.5.approvazione della scheda aziendale da parte dell'Amministrazione Comunale, scheda indicata al punto 4.2 dell'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. comunale. La scheda viene allegata al P.I. vigente. Le schede sono redatte in

occasione della predisposizione del P.I.. Ogni anno successivo all'approvazione del P.I., sono soggetti a revisione gli ambiti delle aziende agricole esistenti e, se necessario, vengono compilate nuove schede aziendali che, approvate dal Consiglio Comunale, entrano a far parte del P.I. vigente. L'inserimento della scheda aziendale nel P.I. non costituisce, tuttavia, atto autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale alla realizzazione del progetto edilizio.

3. La nuova edificazione, a fini produttivi e/o residenziali, è consentita solo all'interno del centro aziendale. Per centro aziendale si intende:
  - 3.1. il complesso di edifici, situati tra di loro ad una distanza non superiore a 50 metri, destinati ad abitazione della famiglia coltivatrice e dei loro dipendenti, nonché le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola, come definito al punto 2.2 dell'articolo 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT comunale;
  - 3.2. nei siti con edificazione preesistente, la scheda al punto 2.2.5 delle presenti norme può prevedere l'edificazione in prossimità di fabbricati già presenti.
  - 3.3. all'interno del territorio comunale non sono ammessi allevamenti a carattere intensivo, così come definiti dagli Atti di Indirizzo della L.R. 11/04, dall'Allegato A alla Dgr n. 856 del 15 maggio 2012, e s.m.i..
4. La costruzione di nuovi fabbricati residenziali in zona agricola, qualora non esistenti nell'azienda agricola, è consentita solamente in funzione della conduzione del fondo, fino ad un limite di 600 mc. per ogni impresa agricola, ampliabili di 100 mc. per ogni familiare e/o addetto regolarmente occupato come unità lavoro, documentabile con l'iscrizione agli specifici ruoli previdenziali presso l'INPS, e comunque non oltre 1.200 mc. Per i nuovi fabbricati residenziali è consentita un'altezza massima pari a 6,50 mt.
  - 4.1. La realizzazione di superfici interrato, accessorie alla residenza, è ammessa nel limite del 30% del volume fuori terra. L'area sotto il sedime dei fabbricati stessi non viene computata. Si precisa che tali vani dovranno essere completamente interrati sui quattro lati ed in riferimento all'attuale piano di campagna, con esclusione di un solo accesso al manufatto (carraio e pedonale). Qualora la struttura interrata abbia uno o più lati paralleli ad una scarpata, questi ultimi dovranno distare almeno ml. 1,00 dalla sommità della medesima. Eventuali prese d'aria dovranno essere verticali.



4.2. Nelle nuove abitazioni è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse; mentre resta vietata la costruzione di garage isolati quando non di pertinenza di un fabbricato, e tanto più l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali.

4.3. La legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", all'articolo 45 stabilisce che all'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove edificazioni ad uso abitativo è istituito, a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. La norma prevede, altresì, che le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza.

La legge regionale riconosce il diritto all'edificazione, in zona agricola, esclusivamente in favore dell'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola contraddistinta dal possesso dei requisiti minimi di iscrizione all'Anagrafe regionale, occupazione regolare e permanente di addetti iscritti all'INPS, redditività uguale o superiore a valori di riferimento, e solo a condizione che gli interventi edilizi risultino funzionali all'attività agricola medesima. Da questi presupposti discendono due distinte tipologie di vincoli relativi agli edifici realizzati dall'imprenditore in zona agricola.

4.4. Il primo riguarda la destinazione d'uso agricola degli edifici realizzati sia per la residenza della famiglia dell'imprenditore/i e/o di altri occupati regolari dell'azienda agricola, che per le strutture agricolo- produttive. Il vincolo di destinazione d'uso sorge all'atto del rilascio del permesso di costruire e viene iscritto in un registro fondiario, appositamente predisposto e aggiornato dal Comune.

4.5. Nel caso di realizzazione di nuova abitazione, i fabbricati residenziali di pertinenza del fondo agricolo in oggetto, estendono il vincolo di non edificazione, a partire dal 1985. Dovrà essere prodotta relazione attestante l'assenza di tali vincoli sui terreni da vincolare

per la nuova edificazione, ai sensi della L.R. 11/4. Per quanto concerne i terreni da vincolare per la nuova edificazione, si precisa che dette particelle dovranno obbligatoriamente ricomprendere il mappale su cui inserire il fabbricato in progetto e progressivamente quelle più vicine al suddetto mappale. I terreni sui quali sarà costituito il vincolo non edificandi al fine della nuova edificazione dovranno essere in proprietà, come precisato al punto 2.2.2. delle presenti norme.

4.6. Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti commi e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree, vincolate ad edifici costruiti nel proprio territorio; nel caso di terreni ubicati in altri Comuni, dovrà essere prodotta, a cura del richiedente, autocertificazione attestante i caratteri urbanistici dei terreni stessi.

5. Ampliamenti di fabbricati residenziali esistenti in zona agricola: per i fabbricati esistenti stabilmente abitati da residenti da almeno cinque anni è consentito un ampliamento “una tantum” di 200 metri cubi per ogni componente in aggiunta al nucleo originario (coppia genitoriale, padre e madre).

Verrà prodotto certificato di stato di famiglia storico, attestante la composizione del nucleo familiare. La residenza anagrafica del beneficiario dovrà essere mantenuta nei 24 mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità. L'altezza di tali ampliamenti non può superare l'altezza del fabbricato esistente.

5.1. Interventi su fabbricati residenziali esistenti: al fine di consentire una messa a norma dei fabbricati esistenti in zona agricola ed una riqualificazione energetica e statica degli stessi si concede la possibilità, a seguito di demolizione e ricostruzione, di risagomare i fabbricati e di spostarsi dal sedime attuale lambendo comunque sempre il perimetro attuale.

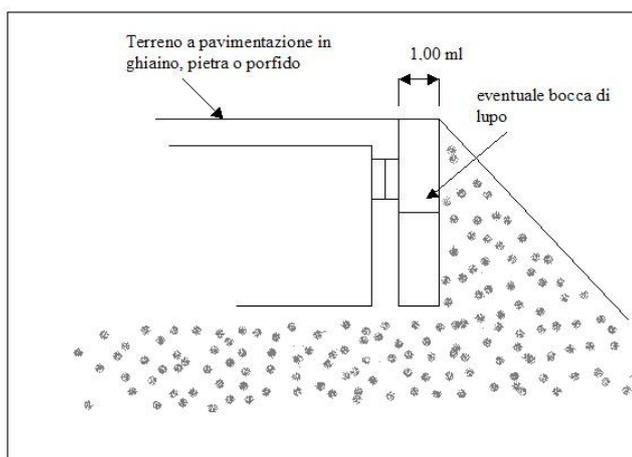
6. Fabbricati agricoli-produttivi: sono da considerare fabbricati agricolo – produttivi:

- strutture e manufatti per l'allevamento di animali o per la coltivazione, la protezione o la forzatura delle colture;
- strutture per il ricovero di macchine ed attrezzature agricole, officine di manutenzione e magazzini utensili per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale;
- manufatti ed impianti per il deposito e/o la conservazione delle materie prime (mangimi, lettimi, foraggi, imballaggi, fertilizzanti, prodotti veterinari e fitosanitari, ecc.);
- manufatti ed impianti per la sosta, la prima lavorazione, la trasformazione, la conservazione o la valorizzazione dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali;
- strutture ed impianti per l'esposizione, la promozione, la degustazione e la vendita dei prodotti aziendali;

- strutture ed impianti aziendali per attività di ricezione con finalità ricreative, culturali e didattiche, comunque in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività aziendali;
- locali da adibire ad uffici, mense, spogliatoi, servizi da utilizzarsi esclusivamente da parte di dipendenti dell'impresa agricola;
- opere ed impianti aziendali destinati all'approvvigionamento idrico ed energetico, alla regimazione delle acque, alla bonifica e alla viabilità;
- opere ed impianti destinati allo stoccaggio e/o trattamento delle deiezioni zootecniche e dei residui delle attività di trasformazione aziendali.

6.1. Non sono considerati come strutture agricole - produttive gli insediamenti di tipo agro-industriale, complesso di strutture edilizie ed impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli. Pertanto, non è consentita la realizzazione di nuove strutture tipo agro-industriale.

6.2. La costruzione di annessi rustici è ammessa nel limite massimo di una superficie lorda di pavimento (esistente e di progetto) pari al 3 % del rapporto di copertura del fondo rustico. Al fine del calcolo dell'indice di copertura, si considera per intero la superficie lorda fuori terra degli annessi produttivi esistenti e di progetto, al 50 % la superficie lorda di strutture produttive interrato esistenti e di progetto. Si precisa che per strutture produttive interrato è intesa la realizzazione di manufatti interrati su tre lati. Qualora la struttura interrato abbia uno o più lati paralleli ad una scarpata, questi ultimi dovranno distare almeno ml. 1,00 dalla sommità della medesima. Eventuali prese d'aria dovranno essere verticali.



L'altezza massima dei fabbricati produttivi è prevista in 6,50 metri. Nel caso di copertura dei vasi vinari, l'altezza massima concessa è di 8 metri.

7. Serre fisse e mobili: Definizione di serra fissa: come indicato nell'Allegato A del Dgr n. 172 del 03/02/2010 sono: "serre con fondazioni permanenti che una volta rimosse non possono essere più reimpiegate perché, all'atto della rimozione, le stesse vengono demolite o in ogni caso rese non più idonee per lo stesso scopo".
  - 7.1. L'installazione di serre fisse è consentita solo alle aziende floro-vivaiste, come indicate nella Legge regionale 12 aprile 1999, n. 19 (BUR n. 33/1999) e s.m.i., e con sede aziendale in Comune di Bardolino.
  - 7.2. Le serre fisse sono ammesse nel limite di un rapporto di copertura del 20% del fondo in conduzione del florovivaista.
  - 7.3. Le serre fisse hanno altezza massima pari a 6,50 metri; per gli altri aspetti si rimanda a quanto indicato nel DGR 172/2010 " Individuazione delle caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento" contenente:
    - Allegato A – "La serra", viene definita la struttura serra, con specifico riferimento agli elementi costitutivi che la contraddistinguono, nonché alle caratteristiche funzionali;
    - Allegato B – "Approfondimenti tecnici", contiene specifici riferimenti alle definizioni di serra secondo le norme UNI-EN per la definizione degli standard costruttivi delle serre, nonché approfondimenti relativi alle caratteristiche costruttive, ai materiali di copertura, al condizionamento dell'ambiente termico, alla radiazione solare e all'effetto serra;
    - Allegato C – "Il complesso serricolo", estende l'analisi relativa alla struttura serricola, facendo riferimento all'organizzazione di spazi, strutture ed impianti che caratterizzano un'attività ad indirizzo ortoflorovivaistico.
  - 7.4. Serre mobili: L'installazione di serre mobili è consentita solo alle aziende floro-vivaiste, come indicate nella Legge regionale 12 aprile 1999, n. 19 (BUR n. 33/1999) e s.m.i., ed aventi sede aziendale in Comune di Bardolino. Le serre mobili con struttura leggera e teli volte alla protezione o forzatura delle colture aventi un'altezza massima inferiore a m. 3,50, possono essere installate senza l'obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di rapporto di copertura, fermo restando nelle l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui al D.Lvo n° 42/2004.
8. Recinzioni: Non è consentita la recinzione del territorio aperto, ad eccezione dei casi indicati ai punti 8.1. (recinzioni aree pertinenziali) e 8.2. (recinzioni lungo i tracciati stradali).
  - 8.1. le recinzioni delle aree pertinenziali (intese come superfici scoperte ad esclusivo servizio e/o fruizione di uno o più fabbricati) agli edifici ed ai complessi agricoli – produttivi sono preferibilmente realizzate mediante apposite quinte arboree composte da essenze tipiche

del paesaggio gardesano o con elementi murari in pietra realizzati con materiali e tecniche tipiche dei luoghi al fine di stabilire un corretto rapporto con gli elementi del paesaggio circostante.

Le recinzioni potranno essere realizzate con siepe continua, ovvero con rete metallica o profilati metallici di semplice fattura, posti su un muretto di altezza massima di cm. 30, se non di sostegno.

8.2. le recinzioni lungo i tracciati stradali sono realizzate con reti metalliche tinteggiate in colore verde, per un'altezza massima di 120 cm., dotate di accorgimenti atti a garantire penetrabilità di passaggio alle specie animali.

8.3. Nel caso di realizzazione di muri di sostegno in c.a., questi vanno rivestiti utilizzando materiali di provenienza locale, pietra o ciottoli. Sono ammesse strutture di sostegno a secco, con esclusione di frantumati in pietra bianca. L'altezza dei muri di sostegno potrà essere valutata in relazione alla morfologia e caratteristiche del territorio interessato.

#### 9. Fabbricati non funzionali:



Il P.I. individua, tramite scheda normata e relazione tecnica, gli annessi rustici non più funzionali all'attività agricola. La scheda stabilisce il tipo di intervento e la o le nuove destinazioni ammesse.

Sono sempre esclusi ampliamenti; le parti porticate aperte su almeno due lati potranno rimanere aperte o essere chiuse, se ammesso nella scheda.

E' possibile la demolizione e ricostruzione di tali fabbricati, mantenendo la cubatura esistente.

E' concessa la ripermetrazione e risagomatura del nuovo edificio, che deve essere comunque contiguo all'area di sedime esistente, mantenendo lo stesso volume edilizio.

L'esistenza di un fabbricato non più funzionale non pregiudica la possibilità di realizzare nuovi annessi rustici al servizio dell'azienda agricola.

La proposta di recupero degli edifici schedati è ammissibile solo nel caso che gli stessi siano stati regolarmente assentiti; pertanto non potranno essere trattati edifici che non siano legittimi o legittimati.

Le stesse disposizioni si applicano a fabbricati, o parti di fabbricati, con destinazione produttiva diversa da quella agricola, da reputarsi dismessi in ragione della cessazione ultrannuale e continuativa di ogni attività produttiva al loro interno.

9.1 Le schede relative a fabbricati non più funzionali all'attività agricola, siti nell'ambito di itinerari ciclo-pedonali o di località di particolare interesse ambientale o turistico, possono

consentire il cambio d'uso finalizzato all'installazione di pubblici esercizi, soggetti alle seguenti caratteristiche e limitazioni:

- la denominazione e le insegne dell'esercizio dovranno contenere l'espressione "punto di ristoro", e non le espressioni "bar" e/o "ristorante" e/o "trattoria" e/o "osteria" o simili;
- potranno essere utilizzati nella denominazione e nelle insegne esclusivamente aggettivi tipo "rurale", "agricolo", "km 0" o simili;
- gli orari di apertura e di chiusura dell'esercizio dovranno rispettare quelli, giornalieri, settimanali e/o annuali, previsti per i pubblici esercizi della zona ridotti del 25%, tranne durante i fine settimana e le festività;
- dovranno essere utilizzate materie prime, vini ed oli di produzione prevalentemente locale, e la gastronomia dovrà fare riferimento alle tradizioni del luogo".
- la superficie, interna ai fabbricati, destinata a tale attività non può superare i 50 metri quadri, esclusi i locali di servizio.

10. Miglioramenti fondiari: Non sono ammessi interventi di miglioramento fondiario, con movimenti tra sterro e riporto superiori a mt. 1,00, riferiti alla quota di campagna esistente ante miglioramento. Il valore limite indicato può essere superato solo nel caso di provati fenomeni di carenza drenaggio dei suoli, in ragione di una morfologia subpianeggiante o concava degli stessi (territorio a carattere vallivo).

Il progetto dovrà indicare, con planimetrie adeguate e relazione tecnica, la prevista regimazione delle acque meteoriche e di superficie, così da evitare qualunque fenomeno di ruscellamento o ristagno idrico e sversamento di acque su fondo altrui.

11. Porticati: E' consentita la realizzazione in aderenza di porticati aperti nella misura massima del 25% della superficie coperta degli edifici esistenti alla data di approvazione del PI ed esclusivamente per gli usi residenziali. I porticati devono avere il lato maggiore parallelo ed adiacente al fabbricato esistente.

Non sono ammessi porticati staccati da edifici residenziali.

12. Pergolati: E' consentita la realizzazione di pergolati, esclusivamente per gli usi residenziali e con almeno un lato in aderenza al fabbricato abitativo.

12.1. Al fine di ottenere una corretta esecuzione si precisa che :

- non dovrà essere usato ferro zincato se non verniciato;
- non potranno essere poste in essere forme di copertura se non rete antigrandine occultata dal verde e mai lasciata a vista; è escluso l'utilizzo di teli ombreggianti di colore verde;
- gli elementi in ferro dovranno essere di colorazione scura e comunque tale da integrarsi nell'ambiente circostante:

- l'intera struttura dovrà essere esile e garantire un buon grado di trasparenza; gli elementi di sostegno non dovranno superare il lato od il diametro di 10 centimetri.
- la muratura può essere ammessa solo se richiesta da una specifica connotazione architettonica e valutata, caso per caso, dalla Commissione Ambientale

13. Area di particolare tutela in zona agricola:



Nel territorio individuato come “area di particolare tutela ” nella Tavola del Piano degli Interventi non sono ammesse :

- 1) la costruzione di nuove residenze rurali;
  - 2) la realizzazione di fabbricati produttivi fuori terra, sono ammessi esclusivamente annessi rustici interrati;
  - 3) l'installazione di serre fisse;
  - 4) sono ammessi ampliamenti di fabbricati, residenziali rurali e/o produttivi, già esistenti, nei limiti di quanto indicato agli articoli precedenti.
14. Norme di buona pratica agricola e di tutela del paesaggio: All'interno della Zone Agricola, il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetro dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora di essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.
- 14.1. Dovranno essere rispettati i coni visuali per le principali strade panoramiche, indicate nella planimetria del Piano degli Interventi; per le altre strade comunali e vicinali che percorrono l'entroterra collinare si eviteranno sensibili allargamenti delle sezioni attuali e si preferiranno pavimentazioni in materiali permeabili o drenanti.
- 14.2. Nei punti di belvedere, compatibilmente con le caratteristiche dei terreni, potranno essere ricavate delle piazzole di sosta complete di panchine, vietando però la sosta prolungata a camper e caravan e l'accensione di fuochi. Su tutte queste strade (panoramiche e collinari) è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari, e quelli riportanti informazioni turistiche dovranno essere autorizzati dal Comune.
- 14.3. Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, è fatto

divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Vanno però prese tutte le misure necessarie a scongiurare eventi dannosi: in particolare deve essere assicurato il deflusso regolare delle acque e costantemente curata la manutenzione delle opere di imbrigliamento dei torrenti, dei passaggi a guado, dei ponti, delle condotte intubate o pensili, onde evitare sensibili riduzioni delle sezioni o perdite d'acqua e dilavamenti. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, ecc.), nel rispetto delle vigenti normative di legge.

15. Caratteristiche tipologiche, costruttive e formali dell'edificazione in zona agricola: Tutti i nuovi edifici realizzabili all'interno della Zona a prevalente destinazione agricola, siano essi facenti parte di un aggregato rurale che isolati, devono rispettare le norme e le indicazioni contenute nel "Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo", redatto ai sensi dell'Art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004 (All. "B" alle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.).

15.1. Come indicazione normativa, si danno per le scelte progettuali le seguenti direttive:

- a) ubicazione: il sito in cui dovrà sorgere il nuovo edificio residenziale in zona agricola sarà scelto in modo da evitare, da qualunque visuale, il defilarsi dell'edificio stesso contro il cielo: sono dunque esclusi i crinali delle colline, le sommità di alture isolate e in genere le posizioni molto esposte; si preferiranno i siti protetti sotto costa e le zone pianeggianti. Con assoluta preferenza le nuove case sorgeranno contigue ai nuclei preesistenti, formando con questi un unico complesso secondo i moduli aggregativi tradizionali della corte e della schiera.

I nuovi annessi rustici, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista funzionale che formale. Sono da evitare i silos all'aperto.

La costruzione di nuovi edifici rustici comporta sempre l'obbligo della demolizione o rimozione di altri elementi di intaso delle corti agricole: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.

- b) ambientazione: la progettazione degli edifici dovrà mirare all'integrazione dei nuovi manufatti nell'ambiente rurale, tenendo conto delle preesistenze edificate e delle caratteristiche del sito. Si dovranno rispettare le alberature d'alto fusto esistenti, le zone boschive e la vegetazione ripariale lungo torrenti e fossi di scolo, i segni delle antiche suddivisioni poderali, i percorsi delle strade comunali e vicinali, e tutti gli altri elementi che danno carattere e pregio all'ambiente.

Sono da evitare in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna, l'abbattimento di alberi d'alto fusto e ulivi, e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

- c) composizione: l'assimilazione dei moduli dell'architettura rurale tradizionale della zona, in una interpretazione attualizzata che tenga pur conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno anche in campagna. Sono da evitare falsi stilistici con effetto rustico affidato a singoli elementi costruttivi o decorativi come portici, archi ecc. e ugualmente camuffamenti di tipologie urbane sotto scenografie rurali. Gli obiettivi da perseguire sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, distribuzione dei volumi a corte o in linea, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture; restano estranei e da evitare elementi come grandi terrazze, vetrate, coperture piane, mansarde, forme bizzarre di camini, abbaini.
- d) strutture: si preferiranno sempre, salvo giustificati motivi, strutture continue: murature pietrame o laterizi; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde con manto in coppi di laterizio a pendenza massima del 30%. L'eventuale uso di strutture prefabbricate per gli annessi rustici dovrà essere mitigato dai tamponamenti, dalle coperture e dagli elementi di finitura.
- e) le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura, mentre la sporgenza sarà limitata o nulla sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde). Saranno realizzate negli stessi materiali di orditura del tetto o con mensole in pietra o intonacate.
- f) finiture: si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché verniciati o opportunamente trattati. Non sono prescritti contorni alle aperture, ma sono vietati i marmi di spessore inferiore agli 8 cm.

Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès o ceramica, in vetrocemento ecc. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista quando non si tratti di rivestimenti. Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare. Le tinteggiature adotteranno colori chiari e caldi.

16. Attività agrituristiche: Le attività agrituristiche sono disciplinate dalla Legge Regionale 28 del 10 agosto 2012 "Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo" e s.m.i.

16.1. Per gli usi agrituristiche, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della vigente Normativa Regionale e del suo Regolamento di Attuazione, il limite volumetrico massimo di

ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1.200, assoggettando i volumi eccedenti il limite previsto al punto 4 del presente articolo a vincolo ventennale d'uso per attività agrituristica.

16.2. Attività di ristorazione:



Le attività di ristorazione esistenti, non inquadrabili nella citata normativa sull'agriturismo ma individuate come tali nella Tavola del Piano degli Interventi, in caso di intervento per adeguamento igienico-sanitario delle strutture e abbattimento delle barriere architettoniche imposto dall'ASL competente per territorio, possono usufruire una tantum di un aumento di superficie netta fino a un massimo di mq 200, comprese cucine, depositi e servizi, ricavando tali spazi da costruzioni adiacenti con altra destinazione o in ampliamento su area contigua, nel rispetto dei parametri della tabella 14 (ristoranti omologati alle abitazioni).

16.3. Agricampeggio: si tratta di ospitalità in spazi aperti delle aziende agrituristiche e svolta in aree allestite e attrezzate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di propri mezzi mobili di pernottamento. A partire dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi, non è consentito dotare l'agricampeggio di unità abitative mobili, quali tende, roulotte o caravan, autocaravan o camper, per la sosta e il soggiorno di turisti sprovvisti di propri mezzi mobili di pernottamento.

17. Invarianti geologiche – cordone morenico:



Sul territorio agricolo, laddove siano presenti invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica e paesaggistica, si applica, congiuntamente alle norme del presente articolo, quanto previsto all'articolo 35 delle presenti N.T.O.

Nelle aree classificate invarianti di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica e paesaggistica non sono ammessi interventi che comportino modifiche delle caratteristiche delle invarianti stesse. Sono ammessi gli interventi finalizzati alla tutela e valorizzazione delle invarianti.

18. Fasce di rispetto stradale e zone umide:

Gli interventi previsti per gli edifici in fregio alle strade e alle zone umide limitatamente ai primi due commi dell'art.7 della Legge Regionale n° 24/85 e all'art. 34 della L.R. 11/2004.

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente Piano degli Interventi ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al DM 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale e alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

TABELLA 14/a		
<b>ZONA AGRICOLA</b>		
Indice di edificabilità fondiaria	$I = V/S$	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	-
Numero massimo dei piani	N°	2+1 (avente sup. <15% area di sedime) solo per abitazioni
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	<b>8,00</b> (9,00 massima per sup. <15% area di sedime) solo per abitazioni
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	-
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	D.P.R. n°495/92 e s.m.i.
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da/H$	-
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	10,00 o in aderenza
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df/H$	-
Cavedi		Esclusi
Cortili chiusi		Esclusi
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$mq / mq$	-
Idem a passaggi pavimentati	$mq / mq$	-
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$mq / mq$	-

TABELLA 14/b		
<b>ZONA DI PARTICOLARE TUTELA IN ZONA AGRICOLA</b>		
Superf. minima dell'azienda agricola	S = ha	2 di proprietà
Nuovi fabbricati residenziali		Non consentiti
Ampliamento di fabbricati residenziali in zona agricola:	V = mc	200 per ogni familiare in aggiunta al nucleo originario
Numero massimo dei piani	N°	2
Altezza max dei fabbricati	H = ml	6,50
Volumi interrati accessorie	V = mc	Max 30% del volume fuori terra
Nuovi fabbricati agricolo – produttivi: strutture fuori terra		Non consentiti
Ampliamenti fabbricati agricolo – produttivi: rapporto di copertura del fondo rustico	S = mq	Superficie lorda di pavimento (esistente e di progetto) max 3%
Fabbricati agricolo – produttivi: strutture interrate	S = mq	Considerate al 50% della superficie lorda (esistente e di progetto)
Altezza max dei fabbricati agricolo - produttivi	H = ml	<b>6,50</b> – (8,00 solo per copertura vasi vinari)
Serre fisse		Non consentite
Serre mobili: altezza max	H = ml	3,50
Distanza minima dal ciglio stradale	Db = ml	D.P.R. n°495/92 e s.m.i.
Distanza min. da confini	Dc = ml	5,00 o in aderenza
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	Df = ml	10,00 o in aderenza
Cavedi	mq / mq	Esclusi
Cortili chiusi	mq / mq	Esclusi

**Articolo 66 – Nuclei di antica origine di cui all'art. 10 della L.R. 24/85**

Trattasi di complessi edilizi o di nuclei rurali di antica origine che conservano i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali e culturali.

Gli interventi in detti nuclei sono regolati da quanto disposto dalla Variante al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.123bis del 14/07/1983 e approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 876 del 23/02/1988.

## CAPITOLO VII° - ZONE A SERVIZI

### **Articolo 67 – Z.T.O. “F” – Attrezzature pubbliche o di pubblico interesse**

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Per il dimensionamento degli edifici vale quanto riportato sul progetto di opera pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.

L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

### **Articolo 68 – Z.T.O. “Fa” – Aree per l'istruzione pubblica**

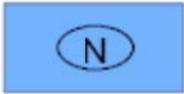


Sono aree destinate alla realizzazione o ampliamento di edifici per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole dell'obbligo, scuole superiori o specializzate.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia purché organicamente inserite nell'edificio fino ad un massimo di 300 mc.

Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le normative esistenti.

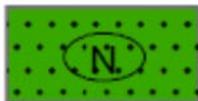
Per il dimensionamento degli edifici vale quanto riportato sul progetto di opera pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale.

**Articolo 69 – Z.T.O. “Fb” – Aree per attrezzature di interesse comune**

Sono aree destinate alla realizzazione o ampliamento di edifici pubblici di interesse comune: chiese, musei, biblioteche, uffici pubblici, cinema, case per anziani, municipi, circoli nautici.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia purché organicamente inserite fino ad un massimo di 300 mc.

Per il dimensionamento degli edifici vale quanto riportato sul progetto di opera pubblica approvato dall'Amministrazione Comunale.

**Articolo 70 – Z.T.O. “Fc” – Aree attrezzate a parco, gioco, sport**

Sono aree destinate alla realizzazione o ampliamento di impianti quali: aree gioco bambini, giardino pubblico di quartiere, impianti sportivi di base, impianti sportivi agonistici, parchi urbani, ecc.

Sono ammesse le costruzioni funzionali allo svolgersi di attività sportive.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia purché organicamente inserite e per un massimo di mc. 300.

Nel realizzare le opere sopra descritte il 20% delle superfici scoperte dovrà essere destinato a parcheggio. Gli interventi dovranno essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, ecc.

**Articolo 71 – Z.T.O. “Fd” – Aree di parcheggio**

Sono aree destinate alla realizzazione di parcheggi per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone, fatti salvi superiori pareri delle autorità competenti, è ammessa la possibilità da parte dei privati di realizzare tali attrezzature e destinarle all'uso pubblico o edificare autorimesse private interrate alla condizione che sia ceduto gratuitamente il diritto di superficie dell'area soprastante completa delle opere necessarie per l'uso a parcheggio pubblico nonché delle aree e delle opere relative all'accesso dalla pubblica via.

Le possibilità di intervento di cui al comma precedente devono essere garantite dalla stipula con il Comune di apposita convenzione da registrare e trascrivere.

All'interno delle aree adibite a parcheggio, solo se di superficie superiore a mq 2.000, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di servizio alla utenza quali uffici per la gestione del parcheggio o per l'informazione turistica, servizi igienici per il personale e per il pubblico, servizio bar, da realizzarsi con i limiti quantitativi di cui alla tabella 15.

Quanto indicato nel precedente comma non si applica in riferimento ai parcheggi classificati come "Fd -1/10" sito in Strada di Sem e "Fd – 1/11" sito in via Montavoletta.

Le aree destinate a parcheggio pubblico, o ad uso pubblico, dovranno essere opportunamente arredate, dotate di filari alberati e di verde a valenza ambientale.

Nella realizzazione dei parcheggi, fatte salve altre eventuali specifiche prescrizioni e laddove ciò sia possibile, dovranno essere utilizzati preferibilmente blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde allo scopo di limitare al massimo le superfici impermeabili.

TABELLA 15		
ZONA 'F'		
Parcheggio		PARK di <b>sup. min. mq 2000</b>
Indice di edificabilità massima fondiaria	$I = V/S$	-
Superf. minima del lotto	$S = mq$	-
Area coperta massima	$A = mq$	-
Massimo rapporto di copertura	$M = A/S$	<b>5%</b>
Numero massimo dei piani	N°	<b>1</b>
Altezza max dei fabbricati	$H = ml$	<b>4,00</b>
Distanza minima da asse stradale	$Da = ml$	<b>10,00</b>
Distanza minima dal ciglio stradale	$Db = ml$	<b>5,00</b>
Rapporto min. tra distanza da asse stradale e altezza	$Rs = Da / H$	<b>1</b>
Distanza min. da confini	$Dc = ml$	<b>5,00</b>
Distacchi minimi tra fabbricati diversi e tra differenti corpi di fabbrica d'uno stesso edificio	$Df = ml$	<b>10,00</b>
Rapporto min. tra distanza fra fabbricati e altezza	$Rf = Df / H$	<b>1</b>
Cavedi		-
Cortili chiusi		-
Destinazione delle superfici scoperte a colture e giardini	$Mq/mq$	-
Idem a passaggi pavimentati	$Mq/mq$	-
Superficie massima delle costruzioni accessorie in rapporto a quelle dell'edificio principale	$Mq/mq$	-

**Articolo 72 – Z.T.O. “F” – Aree per attività private di interesse collettivo**

Trattasi di zone destinate ad attrezzature private di interesse collettivo a servizio di collegi, convitti, conventi, scuole private, case di riposo.

In dette zone sono ammessi interventi sull'esistente limitati all'art. 3 lettere a), b), c), d) ed e) del D.P.R. n°380/2001 e s.m.i., nonché il cambio di destinazione d'uso tra le diverse destinazioni d'uso ammesse dal comma precedente.

Sono sempre ammesse costruzioni interrato a servizio dell'esistente.

**Articolo 73 – Z.T.O. “F” – Zona sportiva privata**

Trattasi di zone destinate ad attrezzature sportive a servizio della collettività a carattere privato (minigolf, pesca sportiva, ecc.).

In queste zone è ammessa l'installazione di chioschi, box per spogliatoi o servizi igienici, previa presentazione di un progetto di sistemazione ambientale, nei limiti strettamente necessari all'attività esistente, con un indice di edificabilità territoriale massimo di 0,1 mc./mq., un'altezza massima di 3,00 mt. ed un numero massimo dei piani pari ad 1 (uno).

In queste zone l'intervento di iniziativa privata è normato da apposita convenzione con il Comune, che garantisce la fruibilità da parte anche dei residenti.

E' ammesso nella sola area limitrofa al cimitero di Cisano l'intervento privato mediante convenzione con il Comune registrata e trascritta.

**Articolo 74 – Aree di raccolta e di stoccaggio di rifiuti solidi e urbani**

Trattasi di un'area destinata a centro di raccolta e stoccaggio rifiuti solidi e urbani.

In tali aree sono ammesse anche strutture edilizie purché necessarie per la funzione svolta.

L'isola ecologica deve essere contornata da alta siepe, anche disposta su zona filtro rilevata, e quindi schermata rispetto ai percorsi comuni.

**Articolo 75 – Z.T.O. “Fb” – Zone per impianti stradali****I.S.**

Sono aree attualmente occupate da impianti di distribuzione carburanti e servizi annessi, soggette al D.Lgs 11/02/1998, n.32, alla L.R. 23 del 23/10/2003 e s.m.i. e DGR 1562/2004 e s.m.i..

**1 - Tipologie minime di impianto**

come definite all'art. 3 della legge reg. 28.06.1988 n. 33:

**a) chiosco:**

- presenza di almeno due colonnine a semplice o doppia erogazione oppure una colonnina a multipla erogazione con idoneo spazio (da computarsi nell'area di pertinenza dell'impianto al di fuori della sede stradale) per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle colonnine stesse;
- presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- presenza di una pensilina a copertura delle sole colonnine;
- presenza di un locale per addetti, dotato di servizio igienico.

**b) stazione di rifornimento:**

- presenza di almeno tre colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (nel senso precedentemente indicato) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse;
- presenza di un punto aria e un punto acqua;
- presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- presenza di un locale per addetti con annesso spogliatoio, servizi igienici a disposizione anche degli automobilisti con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole.

**c) stazione di servizio:**

- presenza di almeno quattro colonnine a semplice o doppia erogazione oppure due colonnine a multipla erogazione con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento (nel senso precedentemente indicato) in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse;
- presenza di un punto aria e di un punto acqua;
- presenza di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;
- presenza di una superficie coperta nella misura minima di 30 mq. per locali destinati agli addetti con relativo spogliatoio, servizi igienici per gli stessi e per gli automobilisti, magazzino, deposito per l'olio lubrificante, lavaggio e/o grassaggio e/o gommista e/o elettrauto e/o officina riparazioni con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole.

## 2 - Zone omogenee comunali

Zona omogenea 1: Centri storici.

Zona omogenea 2: Zona residenziale: corrisponde alle Z.T.O. "B" e "C".

Zona omogenea 3: Zone per insediamenti produttivi, commerciali e turistici: corrisponde alle Z.T.O. "D".

Zona omogenea 4: Zona agricola.

Con riferimento alle zone omogenee e alla tipologia degli impianti come sopra definiti, nel territorio comunale non è ammessa l'installazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti; è ammessa la ristrutturazione e il trasferimento degli esistenti secondo i seguenti criteri:

a) nella Zona omogenea 1: Centri storici, in considerazione delle caratteristiche dei centri e della necessaria tutela ambientale, **non è ammessa né l'installazione di nuovi impianti né il trasferimento di impianti esistenti** nel Comune;

b) nella Zona omogenea 2: Zona residenziale, in base alle seguenti considerazioni:

- breve distanza fra i centri abitati,
- attiguità di questi alle altre zone servite,
- necessaria tutela dei centri dall'inquinamento, dal traffico e dal rumore, **non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti né il trasferimento di quelli esistenti** nel Comune;

è ammessa la permanenza degli impianti esistenti purché siano adeguati o si adeguino ai requisiti di cui ai commi seguenti, con particolare riguardo alle misure preventive antinquinamento e alle norme di sicurezza;

sono ammessi altresì la ristrutturazione e il potenziamento, compatibilmente con gli indirizzi regionali sulla soglia funzionale, degli impianti esistenti purché adeguati agli stessi requisiti;

c) nella Zona omogenea 3: Zone per insediamenti produttivi, commerciali e turistici, **non sono ammessi** nuovi impianti ma **solo il trasferimento** di quelli esistenti nel Comune, ad esclusione delle zone turistico-alberghiere D6 e D7 essendo poste in zone panoramiche e protette dai rumori;

in tali zone gli impianti avranno preferibilmente caratteristiche di stazioni di servizio integrate con altri esercizi commerciali e pubblici;

nelle zone F **non sono ammessi** impianti sia a motivo della loro posizione centrale, sia per non sottrarre area alle attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico su di esse previsti;

d) nella Zona omogenea 4: Zona agricola, **non è ammessa** l'installazione di nuovi impianti ma solo **l'eventuale trasferimento** di quelli esistenti nel Comune con i seguenti criteri:

- sia data la preferenza all'installazione lungo gli assi stradali principali (Superstrada, strade statali e provinciali),
- siano evitati i tratti panoramici delle strade segnalati in P.R.G.,
- siano rispettati i coni visuali dalle strade verso emergenze naturali o storiche e verso fondali panoramici, ossia verso tutti i beni ambientali e culturali segnalati nelle Tavole di P.R.G.;
- siano evitate le zone con vincolo panoramico di rispetto assoluto;
- siano rispettate le norme del Codice della Strada relative alle intersezioni stradali e alle distanze di tutti i manufatti, comprese recinzioni, siepi, insegne e cartelli di indicazione;
- gli interventi non comportino sensibile alterazione delle quote del terreno, con esclusione di rilevati e riempimenti per portare le relative aree di impianto in quota con le strade.

Gli impianti ammissibili nella zona 4 saranno posizionati nelle fasce di rispetto stradale; tuttavia è consentito, al fine di ottemperare alla misura minima delle aree e di dare all'impianto le caratteristiche tipologiche opportune, di debordare dalla fascia di rispetto sia con le aree di impianto che con le costruzioni, e ciò in deroga, per motivi di interesse pubblico, alle norme sull'edificabilità nelle zone agricole.

L'insediamento degli impianti ammessi dovrà attenersi ai seguenti parametri normativi:

#### 1 - Distanza minima fra impianti

Gli impianti riposizionati dovranno rispettare tra loro le distanze minime come definite, salvo deroga nella misura massima del 10%, dalla seguente tabella (distanze in metri):

	zona 2	zona 3	zona 4
zona 2	400	600	800
zona 3	600	1.000	1.500
zona 4	800	1.500	2.000

#### 2 - Superficie minima e forma delle aree per gli impianti

La superficie minima di insediamento degli impianti di distribuzione carburanti, in relazione con la zonizzazione del territorio comunale, è quella derivante dalla seguente tabella:

tipo di impianto	zona 2	zona 3	zona 4
stazione di servizio	mq. 1.000	mq. 1.500	mq. 2.500
stazione di rifornimento	mq. 800	mq. 1.200	mq. 2.000
chiosco	mq. 600	mq. 800	mq. 1.000

Sulla superficie minima del lotto è ammessa una tolleranza massima del 10%.

La forma del lotto deve essere accorpata; se rettangolare, la dimensione minore non deve essere inferiore a metà dell'altra. L'affaccio su strada deve consentire due accessi di entrata e uscita per gli autoveicoli con carreggiata non inferiore a ml. 6.

### 3 - Edificabilità dell'area di impianto

Nei casi di trasferimenti nelle zone omogenee 3, l'edificabilità dell'area è quella stabilita dagli indici edilizi di zona. Allo stesso modo si applicheranno gli altri indici stereometrici di zona per quanto attiene alle distanze da confini e fabbricati. Se l'impianto viene a ricadere in zona soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, anche l'impianto dovrà sottostare a tale norma.

Nei casi di trasferimenti nella zona 4, gli impianti ammessi si realizzano per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Superficie coperta: per l'impianto, non determinata  
per altri servizi ammessi: max mq 150

Altezza massima: per l'impianto, non determinata  
per altri servizi ammessi: ml. 3,50

Distanza da strade: pompe di erogazione, ml. 5,00  
strutture, ml. 7,50

Distanza delle strutture da confini: ml. 5,00

Distanza delle strutture da fabbricati: ml. 10,00

Limitatamente alle opere di impianto vero e proprio, compreso il locale di servizio per il personale e il deposito olio, gli impianti sono esonerati dal ricavare all'interno dell'area superfici per aree a standard. Nel caso vengano affiancati al distributore altri esercizi commerciali o pubblici, mentre la loro area di sedime può far parte del lotto, gli spazi liberi a verde e parcheggi al loro servizio saranno in più rispetto all'area minima. Anche trattandosi di attività minute, come rivendita di giornali o piccolo bar, lo spazio minimo a parcheggio sarà di mq. 200, e uguale alla superficie operativa in caso di esercizi con superficie operativa superiore ai mq. 200.

### 4 - Servizi annessi agli impianti

Agli impianti corrispondenti alle tipologie "stazione di rifornimento" e "stazione di servizio" possono essere annessi, su richiesta degli interessati e autorizzazione comunale, esercizi commerciali e laboratori di riparazione e assistenza, rivolti sia a rendere servizi alla persona (edicola, bar, negozio gadget) sia agli autoveicoli (officina riparazioni, elettrauto, gommista, negozio accessori), sempre nei limiti di superficie coperta e di volume sopra indicati.

### 5 - Adeguamenti e ristrutturazioni

In caso di opere di adeguamento o di ristrutturazione degli impianti esistenti nelle zone omogenee 2 e 3, dovrà essere fatto ogni sforzo per portare l'impianto alle caratteristiche stabilite dalle presenti norme per gli impianti trasferiti.

Quando non sia materialmente possibile portare l'area del lotto alla misura minima, sarà ammessa una superficie minima non inferiore al 60% di quella prevista nella zona corrispondente.

In particolare gli accessi non dovranno interferire con incroci stradali.

Il rilascio del permesso a costruire per l'installazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti avviene contestualmente all'autorizzazione all'apertura.

Allo scopo, la domanda di autorizzazione per l'apertura di un nuovo impianto, corredata anche della documentazione necessaria prevista dalla normativa edilizia per il rilascio del permesso di costruire, va presentata al protocollo del comune che provvederà a trasmetterla agli uffici competenti; questi, mediante conferenza di servizi, stabiliranno di comune accordo i tempi necessari per il rilascio del permesso a costruire, comunicando al richiedente il responsabile unico del procedimento, ai sensi della legge 241/90.

Nell'ambito delle aree interessate all'insediamento di impianti di distribuzione carburanti, in coincidenza con il rilascio dell'autorizzazione, possono essere rilasciate autorizzazioni amministrative per l'insediamento all'interno degli impianti stradali di edicole, pubblici esercizi di somministrazione cibi e bevande, anche in deroga al numero eventualmente previsto da disposizioni in vigore nell'ambito del Comune.

Permessi di costruire per laboratori artigianali di servizio, pure ammessi in concomitanza dei distributori su aree connesse ma in aggiunta alle aree minime per gli impianti e in deroga alla normativa per le zone agricole, seguiranno invece il normale iter amministrativo.

Le aree di servizio alle attività autorizzate non devono essere inferiori a mq. 300, di cui non inferiori a mq. 200 quelle destinate a parcheggio; dette aree devono risultare in aggiunta alla superficie minima prevista per l'area destinata all'impianto e devono essere organizzate in modo tale da non interferire con il livello di sicurezza e funzionalità dell'impianto.

Gli impianti di lavaggio delle autovetture costituiscono un'attività a parte rispetto ai servizi di cui sopra. Essi possono essere autorizzati in unione con i distributori nelle sottozone 3 e 4, ma vanno autorizzati a parte e controllati nelle misure antinquinamento. Le relative aree per il lavaggio e la sosta degli autoveicoli in attesa vanno calcolate in aggiunta alle aree minime per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Nelle autocertificazioni e nelle perizie giurate da rendere per l'ottenimento dell'autorizzazione agli impianti, gli interessati dovranno fare esplicito riferimento alle misure di sicurezza, antincendio, antinquinamento e di tutela del lavoro previste dalle leggi che regolano l'attività.

### **Articolo 76 – Verde privato**



Sono aree occupate da parchi e giardini o di spazi a colture di cui interessa la conservazione ed in cui viene fatto divieto di nuove costruzioni o di fabbricati di particolare pregio.

Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.

In queste aree sono consentite le destinazioni d'uso delle zone di completamento ed inoltre:

- a) per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di restauro conservativo ai sensi della lettera c) ed interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi della lettera d) dell'art. 3 della Legge n°380/2001 e s.m.i., con conservazione dei volumi, altezze, caratteristiche architettoniche ed ambientali;
- b) recinzioni, muri di sostegno ed altre opere che non costituiscano volume e che, sempre nel rispetto dell'ambiente circostante, siano necessarie per la conservazione di detto ambiente;
- c) piscine, campi da tennis e simili, autorimesse e locali interrati pertinenziali, pavimentazioni di percorsi, aiuole ecc. che non modifichino la fisionomia ambientale precostituita e che devono essere strettamente attinenti e collegate all'edificio a cui servono e che non modifichino la fisionomia ambientale precostituita e che migliorino la godibilità delle situazioni attuali, sempre nella tutela assoluta della vegetazione e dell'ambiente.

E' fatto obbligo di conservare le alberature di alto fusto o di essenza pregiata, provvedendo alla sostituzione delle piante morte con altre adulte della stessa essenza.

Gli interventi sopra menzionati dovranno escludere il ricorso ad ogni tipo di copertura.

Sono fatte salve in ogni caso le norme di cui al D.L.vo n. 42/2004 e s.m.i..

**Articolo 77 - Criteri ed indirizzi per gli interventi negli ambiti a bassa edificabilità collocati fra il litorale gardesano ed il tracciato della S.R. 249 “Gardesana Orientale” ai fini del miglioramento della qualità urbana e territoriale**



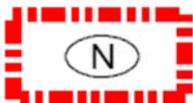
Trattasi di ambiti identificati nel PRG vigente come sottozona rurali E/1 speciali – vincolo panoramico di rispetto assoluto.

Decaduta l’indicazione di sottozona E/1, rimane il vincolo panoramico e per quanto indicato dall’art. 46 delle NTA del PAT, le due aree presenti sono oggetto di riqualificazione o riconversione ai fini del miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Trattasi di aree sostanzialmente consolidate all’interno delle quali eventuali interventi sono consentiti mediante redazione di una scheda urbanistica normata o di un successivo PUA estesi all’intero ambito o ad una sua porzione omogenea, oltre alla riqualificazione urbanistica ed ambientale, senza incremento della volumetria esistente, con l’esclusione delle volumetrie realizzabili nelle parti interrato, sulla base delle indicazioni contenute nelle schede urbanistiche stesse.

In tali aree, in assenza di una scheda, nonché di un PUA conforme, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti, senza cambio di destinazione d’uso, nei limiti di cui alle lettere a), b), c) e d), comma 1, art. 3 del DPR 380/2001.

**Articolo 78 – Opere incongrue ed elementi di degrado**



Il P.A.T. ha individuato, condiviso e definito negli aspetti dimensionali, n° 10 “Opere Incongrue o elementi di degrado” costituenti costruzioni o manufatti che ledono il valore paesaggistico, architettonico e funzionale dei luoghi in cui sorgono e dei loro dintorni.

Il P.A.T. ha inoltre definito i parametri con i quali la trasformazione dell’esistente fosse sottoposta a recupero per destinazione residenziale, turistica o commerciale.

Le schede, definite nell'allegato "Interventi Puntuali" hanno per riferimento quello già approvato nel P.A.T.:

Sito	Sup. Tot. (mq.)	Vol. Tot. (mc.)
Scheda n°01	mq. 1.620	mc. 5.567
Scheda n°02	mq. 180	mc. 540
Scheda n° 03/a–b	mq. 618	mc. 3.918
Scheda n°04. a)	mq. 3.915	mc. 23.255
b)	mq. 1.110	mc. 3.706
Scheda n°05	mq. 300	mc. 1.266
Scheda n°06	mq. 3.250	mc. 9.450
Scheda n°07	mq. 50	mc. 200

Ogni intervento di trasformazione di queste opere incongrue deve essere accompagnato dal "Prontuario di mitigazione ambientale", come individuato dalla V.A.S. ai sensi dell'Art. 19 L.R. 11/04 che, sulla base delle analisi condotte sulla flora e sulla vegetazione naturale e coltivata, sul suolo e sottosuolo, sul paesaggio, sugli aspetti antropici nel sito e nell'area dell'intorno, sugli aspetti viabilistici, potrà operare una previsione delle potenziali interferenze degli elementi progettuali con i suddetti componenti e fattori.

Nel caso di sottrazione di elementi ecorelazionali quali siepi, filari o grandi alberi, in sede di progettazione debbono essere individuate e progettate le opportune misure compensative atte a ricostituire, in altra sede, pari o superiore quantitativo di formazioni vegetali sottratte. Tale progettazione di neo-ecosistemi – effettuata da professionalità competente in ambito naturalistico – dovrà avere coerenza funzionale con il sistema ecorelazionale locale.

L'insieme degli elaborati progettuali costituisce parte integrante dei Prontuari di mitigazione ambientale dei Piani attuativi.

Indicazioni più dettagliate su ogni singolo progetto sono inserite nel documento "Interventi puntuali" allegato al PI.



# REGOLAMENTO EDILIZIO



## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### TITOLO I

#### NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

##### **Articolo 1 – Contenuto, limiti e validità del regolamento edilizio**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione, di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico e della sua qualità, di utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo e i relativi controlli sull'esecuzione e la destinazione d'uso.

Il presente Regolamento obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari, cioè con leggi statali, regionali e atti aventi forza di Legge.

Le norme del presente regolamento prevalgono, in materia di edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune, in precedenza emanati.

**I richiami alla legislazione riportati, in particolare con riferimento ai titoli abilitativi devono essere riferiti alla nuova normativa intervenuta in seguito all'entrata in vigore del D.P.R. n. 380/2001 e della L.R. 01.08.2003, n. 16.**

##### **Articolo 2 – Richiamo a disposizioni di legge e di regolamento**

L'attività urbanistica ed edilizia è disciplinata dalle disposizioni del presente Regolamento, dalle Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di:

- urbanistica;
- regime dei suoli;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico, storico ed archeologico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- terreni soggetti al vincolo idrogeologico;
- acque pubbliche;
- proprietà termiche, igrometriche, di ventilazione e di illuminazione delle costruzioni edilizie;

- impianti di ascensori e montacarichi;
- acquedotti ed elettrodotti;
- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- imposta sull'incremento del valore degli immobili;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ferroviari, ecc.;
- servitù.

### **Articolo 3 – Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori**

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari dell'autorizzazione o del permesso, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, periti agrari e dottori in agraria, iscritti ai rispettivi ordini, collegi e albi professionali.

Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità nei riguardi della società e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, l'Amministrazione Comunale può deferire ai rispettivi Ordini e Collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

## TITOLO II

### AUTORIZZAZIONI E PERMESSI DI COSTRUIRE

#### **Articolo 4 – Opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire**

Le opere non soggette ad autorizzazione e/o permesso di costruire sono quelle di cui all'art. 6 del DPR 380/2001, sue eventuali modifiche e integrazioni.

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Responsabile Area Tecnica;
- b) interventi di manutenzione ordinaria;
- c) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) la costruzione di baracche e attrezzature da cantiere;
- e) le protezioni stagionali (tende e/o ombrelloni a protezione di plateatici, serre e fioriere stagionale, ed opere similari);
- f) le mostre campionarie provvisorie all'aperto;
- g) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato; nonché i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola, ai miglioramenti fondiari di tipo agronomico e alla coltivazione di cave e torbiere.

#### **Articolo 5 – Opere soggette a permesso di costruire**

Per eseguire le opere previste dall'art. 10 del DPR 380/01, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Responsabile dell'Area Tecnica di apposito Permesso di Costruire. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia **che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e** che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

## **Articolo 6 – Opere soggette a D.I.A. e S.C.I.A.**

Per eseguire le opere di cui all'art. 22 comma 3° del DPR 380/01 (D.I.A.) e quelle relativa all'art. 22 comma 1 e 2 del DPR 380/01 (S.C.I.A.) , nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva comunicazione al Responsabile dell'Area Tecnica.

Quando si intendano apportare varianti a progetti approvati, soggetti a Permesso di Costruire o D.I.A./S.C.I.A., dovrà essere prodotto un elaborato con il progetto approvato e a lato o in basso lo stesso con l'aggiunta delle varianti richieste, evidenziate queste ultime in colore rosso indelebile.

E' facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica, chiedere per una sola volta, motivata, ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera, piani-volumetrici, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la permesso di costruire o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

Prima del rilascio della Permesso di Costruire a edificare e della D.I.A./S.C.I.A. devono essere prodotti a cura del richiedente i seguenti documenti:

- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in merito al titolo a presentare l'istanza;
- eventuali Nulla-Osta degli Enti interessati dall'intervento;
- prova dell'avvenuto versamento di tutti i diritti e contributi Comunali e/o statali previsti.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato il progetto inerente all'isolamento termico degli edifici di nuova costruzione e/o ampliamenti di edifici, ai sensi del D.Lgs. 311/2006 del 29.12.2006 e s.m.i.

## **Articolo 7 – Domande di permesso di costruire e autorizzazione e di giudizio preliminare**

Le domande di Permesso di Costruire o di Autorizzazione o di D.I.A. e S.C.I.A., bollate a termini di legge, redatte su modelli predisposti dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti comunali, debbono essere indirizzate al Comune con allegati i disegni, compilati secondo le norme elencate nel successivo art. 8 con ogni altra documentazione richiesta.

Il Responsabile dell'Area Tecnica può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati e i particolari costruttivi in adeguata scala.

La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente, dal Proprietario dell'area, o Titolare di idoneo diritto, dal Progettista, dal Direttore dei Lavori e dall'Assuntore dei Lavori e contenere il loro domicilio ed i loro codici fiscali.

I nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei lavori possono essere comunicati all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori .

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge o regolamento, e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto autorizzativo.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Richiedente, del Proprietario, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Responsabile dell'Area Tecnica mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno dagli interessati subentrati o all'indirizzo di posta elettronica certificata.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risulti incompleta, viene data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza in conformità al D.P.R. 380/2001 e sue modificazione ed integrazioni.

Il Responsabile dell'Area Tecnica chiede, ove ritenuto necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli organi competenti (1) e ne da comunicazione al Richiedente.

- (1) Regione, Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, A.N.A.S., Vigili del Fuoco, ASL, Consorzi di Bonifica, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, Questura, Ispettorato del Lavoro, Medico e Veterinario Provinciale, Ente Nazionale Previdenza Infortuni, Associazione Nazionale Controllo Combustione, Ispettorato Forestale, E.N.E.L., ecc.

## **Articolo 8 – Norme per la presentazione dei progetti**

Con riferimento alle singole opere, i progetti dovranno essere costituiti da tavole grafiche piegate in formato 21 x 30 nel numero di copie indicato nei modelli di richiesta presenti nel sito del Comune di Bardolino e contenenti quanto indicato nei punti successivi:

1. intestazione contenente le firme del richiedente e del progettista e apposito spazio bianco per l'apposizione di timbri comunali;
2. estratto del P.R.G. o P.I. e delle tavole n. 1 - 2 - 3 - 4 del P.A.T. con indicata la posizione dell'immobile oggetto di intervento;
3. estratto mappale catastale (1:2000) con inserimento dell' immobile interessato e di tutte le costruzioni esistenti nella zona per un raggio di almeno ml. 100;
4. planimetria generale dello stato di fatto in scala opportuna 1:500 o 1:200 e per una distanza minima di 50 mt. oltre la proprietà indicante:
  - ubicazione dell'immobile;
  - strada di accesso con indicata la classificazione ed il diritto giuridico di godimento;
  - sovrapposizione delle linee di zonizzazione del PRG - PI (nel caso in cui ricadano più zone urbanistiche, comprese le fasce di rispetto);

5. planimetria generale dello stato di progetto in scala opportuna 1:500 o 1:200 e per una distanza minima di 50 mt. oltre la proprietà indicante:
  - ubicazione dell'intervento;
  - strada di accesso con indicata la classificazione ed il diritto giuridico di godimento;
  - sovrapposizione delle linee di zonizzazione del PRG - PI (nel caso in cui ricadano più zone urbanistiche, comprese le fasce di rispetto);
6. planimetria dello stato di fatto in scala 1:500 o 1:200 dell'insieme dell'area e del fabbricato quotata, con quote da riferire ad un caposaldo di livellazione (C.S.L.), in questo ingrandimento dovranno essere segnate le larghezze delle strade confinanti con il lotto o isolato oggetto dell'intervento, le distanze precise dell'intervento da tutti i confini e dai fabbricati esistenti nei lotti confinanti nonché le distanze da eventuali aree demaniali, tutto ciò nel raggio di 50 ml. dalla costruzione in progetto;
7. planimetria dello stato di progetto in scala 1:500 o 1:200 dell'insieme dell'area e del fabbricato quotata, con quote da riferire ad un caposaldo di livellazione (C.S.L.), in questo ingrandimento dovranno essere segnate le larghezze delle strade confinanti con il lotto o isolato oggetto dell'intervento, le distanze precise dell'intervento da tutti i confini e dai fabbricati esistenti nei lotti confinanti nonché le distanze da eventuali aree demaniali, tutto ciò nel raggio di 50 ml. dalla costruzione in progetto;
8. piante in scala 1:100 quotate di tutti i piani, compresi gli interrati, i sottotetti se praticabili e la copertura in cui dovranno essere indicate le destinazione d'uso, i rapporti aeroilluminanti e le superfici utili di ogni vano; nei balconi, portici e terrazze dovrà essere indicata la superficie di calpestio; nel caso di interventi con preesistenze (ristrutturazioni o ampliamenti) la rappresentazione grafica dovrà essere prodotta nello stato di fatto dell'immobile e nello stato modificato come indicato nel seguente schema:
  - linee di sezione (minimo due: trasversale e longitudinale) quotate riferita all'intera area di pertinenza del fabbricato con evidenziato l'andamento attuale con colore rosso sovrapposto al modificato seguendo lo schema rappresentativo di cui al punto 8.;
  - prospetti di tutte le fronti visibili esterne ed interne in scala 1:100 seguendo lo schema rappresentativo di cui al punto 8.;
  - particolari e dettagli costruttivi, ove richiesto, in scala opportuna;
  - progetto dell'eventuale recinzione (scala 1:200) e dettagli (scala 1:20) con l'ubicazione ed indicazione degli accessi da strade pubbliche nonché descrizione del materiale per la pavimentazione ed una sezione trasversale della pubblica via allo stato attuale e modificato con la nuova opera; dovrà essere indicato il sistema di deflusso delle acque meteoriche e garantito che nessun sversamento avverrà sulla pubblica via.

Le istanze relative ad edifici compresi in aree soggette a pianificazione puntuale ed altro strumento urbanistico attuativo, dovranno essere corredate degli estratti di tali strumenti (stralcio planimetrico e normativa), raffrontato ai dati progettuali.

Tutte le istanze dovranno essere corredate dei dati stereometrici di seguito elencati:

- area del lotto con dimostrazione analitica della superficie sovrapposta alla zonizzazione del PRG - PI;
- calcolo analitico della superficie coperta e relativo rapporto di copertura;
- altezza massima ed altezza media dei fabbricati come definita dal presente regolamento;
- volume esistente e di progetto calcolato analiticamente secondo la metodologia del presente regolamento.

Si precisa che nel caso di interventi su fabbricati esistenti la rappresentazione grafica dovrà essere eseguita riportando le due situazioni affacciate per singolo titolo ed una tavola comparativa con evidenziato con il colore giallo le demolizioni ed il rosso le ricostruzioni.

### **Articolo 9 – Opere da eseguirsi dal Comune e dalla Regione**

Per le opere da eseguire da parte del Comune va sentito il parere della Commissione Edilizia e del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., oltre agli organi amministrativi superiori, se prescritti. L'approvazione da parte del Consiglio Comunale sostituisce l'autorizzazione o permesso di costruire.

Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione l'approvazione dell'opera da parte dei competenti organi regionali è subordinata, previo parere dei comuni interessati, all'accertamento della sua conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione o il permesso di costruire altrimenti richiesta.

### **Articolo 10 – Opere da eseguirsi dallo Stato**

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni statali comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'Amministrazione statale competente d'intesa con le regioni interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Resta fermo quanto previsto dalla legge 18 dicembre 1973 n. 880, concernente la localizzazione degli impianti per la produzione di energia elettrica e dalla legge 2.8.1975 n. 393, relativa a norme sulla localizzazione delle centrali elettronucleari e sulla produzione e sull'impiego di energia elettrica, e dalla legge 24.12.1976 n. 898 per le servitù militari.

### **Articolo 11 – Permesso di costruire**

Il Permesso di Costruire è rilasciato dal Responsabile Area Tecnica al proprietario dell'area o a chi abbia titolo di richiederla in conformità alle disposizioni dell'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i.

Il Permesso di Costruire deve essere ritirato, pena la decadenza entro 120 gg. dalla notifica.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/01.

Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

### **Articolo 12 – Ammissibilità delle domande di permesso di costruire**

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre dimostrare:

- a) la possibilità di approvvigionamento con acqua idonea al consumo umano (acquedotto, pozzi artesiani, pozzi trivellati, sorgenti) con dotazione minima per abitante giorno di litri 250. Solo al momento della richiesta del certificato di abitabilità dovrà essere presentato il certificato di analisi

delle acque da parte di un laboratorio pubblico (escluse per quelle dell'acquedotto comunale).

L'analisi dovrà essere del tipo C4, prevista dal DPR 236/88;

- b) la possibilità di smaltimento conforme alle norme del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e la relativa normativa di attuazione statale, regionale e locale, delle acque bianche e nere;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio le condizioni micro climatiche indispensabili (luce, calore, ecc.).

### **Articolo 13 – Onerosità del permesso di costruire**

Il Permesso di Costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, secondo il disposto della Legge vigente (Artt. 16-19 DPR 380/2001 e s.m.i.).

### **Articolo 14 – Alternativa al pagamento delle spese di urbanizzazione**

Il concessionario può, in alternativa al pagamento della quota afferente all'incidenza delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 12, realizzare le opere in proprio a scomputo totale o parziale della quota dovuta secondo le tariffe vigenti al momento della richiesta.

Il Responsabile del Servizio competente, avvalendosi dell'Ufficio Tecnico e se è il caso dell'Ufficio Tecnico Erariale, deve procedere ad una valutazione del costo reale delle opere da realizzare direttamente dal concessionario e compararle con la somma che il medesimo avrebbe dovuto versare se non avesse realizzato direttamente le opere.

Qualora il valore delle opere da eseguire risulti inferiore alla somma che avrebbe dovuto versare il concessionario, lo stesso deve corrispondere al Comune la differenza. Le quantificazioni e gli scomputi saranno effettuati ai sensi degli artt. 16-17 DPR 380/01 e s.m.i..

### **Articolo 15 – Permesso di costruire riduzione e/o esonero delle spese di urbanizzazione**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione non è dovuto per i casi previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18 DPR 380/01 e s.m.i..

Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 16 – Onerosità relativa al permesso di costruire per opere e impianti non destinati a residenza**

Il contributo di cui ai precedenti articoli, relativo alle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione è dovuto per i casi previsti dall'art. 19 del DPR 380/2001 e s.m.i..

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 DPR 380/01 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 DPR 380/01 e s.m.i., nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 DPR 380/01 e s.m.i., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

### **Articolo 17 – Permesso a lottizzare**

Il permesso a lottizzare viene rilasciato dal Responsabile del servizio competente, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta ed in particolare dopo che siano intervenuti:

- a) l'esecutività della deliberazione consigliare e il decorso dei termini previsti dall'art. 20 L.R. 11/04;
- b) la stipulazione della convenzione, la registrazione e la trascrizione della stessa, la trascrizione può essere provvisoriamente sostituita da idonea dichiarazione del soggetto rogante accompagnata dalla relativa ricevuta che attesti l'avvenuto deposito dell'istanza di trascrizione con obbligo di produrre copia della nota successivamente rilasciata.

La convenzione secondo quanto previsto dall'art. 18 DPR 380/01, oltre a prevedere quanto disposto dalla legislazione urbanistica e comprendere esplicitamente quanto elaborato nel progetto di lottizzazione che ne fa parte integrante ed imprescindibile, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione, alla manutenzione ed al collaudo delle opere di urbanizzazione.

Nella convenzione sono determinate le aree da cedere al Comune e l'attrezzatura delle stesse; viene indicata inoltre la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, determinata in base alle tabelle parametriche regionali e deliberate dal Comune con apposito provvedimento consigliare.

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare della convenzione redatta secondo lo schema proposto dal Comune, sottoscritta dal richiedente e dal proprietario e corredata dai documenti comprovanti la proprietà.

### **DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Art. 16 commi 7, 7bis, 8 del DPR 380/2001 e s.m.i. e DGRV 3850/2008 e s.m.i.

#### **PRIMARIA**

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e di parcheggi
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono

- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato
- h) cavedi multiservizi e condotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal Comune sulla base dei criteri definiti dalla Regione

## SECONDARIA

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie (nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi e alla bonifica di aree inquinate).

Il rilascio di permessi di costruire nelle aree comprese in un piano di lottizzazione convenzionato, è subordinato alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria.

L'edificazione nelle aree lottizzate potrà avvenire solo dopo l'avvenuta costruzione delle strade interne (limitatamente alla massicciata e sottofondo) e di tutti i servizi come al paragrafo precedente; la pavimentazione stradale definitiva dovrà essere completata prima dell'ultimazione degli edifici serviti dalla strada stessa.

Il certificato di agibilità potrà essere rilasciato solo dopo il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria a servizio delle costruzioni realizzato.

La manutenzione delle strade di lottizzazione e degli impianti sarà a carico dei proprietari interessati fino al trasferimento della proprietà all'Amministrazione Comunale, che, qualora l'Amministrazione la richieda, dovrà avvenire entro 60 giorni dalla richiesta. Tutte le spese relative alla convenzione ed ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle per la trascrizione ed il trasferimento aree per strade ed altro, sono a carico dei lottizzanti.

Non sono ammissibili lottizzazioni che prevedano modalità di smaltimento delle acque reflue diverse dall'allacciamento alla rete fognaria pubblica.

**Articolo 18 – Evidenza del permesso di costruire o altro titolo abilitativo a costruire**

I Permessi di costruire o altri titoli autorizzativi per eseguire i lavori e i disegni allegati, firmati dal Responsabile Area Tecnica, devono essere sempre disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m.1.00 x 1.50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei lavori;
- d) l'Assuntore dei lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della permesso di costruire
- f) Il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione
- g) Il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.
- h) Il Responsabile dei lavori
- i) Il Progettista degli impianti
- j) Il Collaudatore opere in c.a..

**Articolo 19 – Validità del permesso di costruire**

Nell'atto di Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla data di rilascio della Permesso di Costruire.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Richiedente deve presentare istanza diretta a ottenere un nuovo Permesso di Costruire; in tal caso il nuovo Permesso di Costruire concerne la parte non ultimata.

**Articolo 20 – Decadenza e annullamento del permesso di costruire**

Il Permesso di Costruire a edificare o altro titolo abilitativo possono essere annullati per motivi di legittimità.

A seguito dell'annullamento del P. d. C. o altro titolo abilitativo, qualora sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Responsabile dell'Area Tecnica procede ai sensi della normativa vigente in materia di illeciti edilizi.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà sentire la Commissione Edilizia.

Il permesso di costruire decade:

- qualora i lavori relativi non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dal rilascio;
- quando non siano stati ultimati entro il termine indicato;
- in caso di entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di tre anni.

Nel caso di decadenza, per l'inizio o ripresa dei lavori dovrà essere presentata una nuova integrale documentazione rispondente alle norme vigenti all'atto della domanda di rinnovo del permesso di costruire.

In caso di sospensione dei lavori, le parti eseguite dovranno essere messe in condizioni di non presentare pericoli statici, inconvenienti igienici ed estetici, alla viabilità ed al libero uso di spazi pubblici, con l'obbligo di provvedere alle sistemazioni eventualmente disposte dall'Amministrazione Comunale.

### TITOLO III

#### ESAME DEI PROGETTI – COMMISSIONE EDILIZIA

##### **Articolo 21 – Esame dei progetti**

Tutte le domande di concessione od autorizzazione prima di essere sottoposte all'esame della Commissione Edilizia Comunale, dovranno essere corredate del parere scritto in merito alla loro accoglibilità predisposto dal Responsabile dell'Area Tecnica o da un suo delegato relativamente alla compatibilità edilizia e urbanistica dell'intervento, alla sussistenza delle opere di urbanizzazione (fognature, acquedotto, viabilità), all'impatto ambientale dell'intervento e dal responsabile locale del Servizio Igiene e Sanità Pubblica relativamente alle condizioni di salubrità ed igiene dei manufatti.

Il progetto, corredato dei pareri, sarà quindi trasmesso alla Commissione Edilizia Comunale la quale dovrà esprimere il proprio motivato parere entro i termini di legge.

Il Responsabile del servizio competente, sentito il parere della Commissione Edilizia, assume le proprie determinazioni specificando in caso di diniego particolare riguardo agli articoli di legge o di Regolamento violati, o comunque fornendo congrua motivazione.

##### **Articolo 22 – Attribuzioni della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia esprime il proprio parere relativo all'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti ed all'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico, compositivo ed ambientale.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sui:

- provvedimenti per le opere eseguite senza concessione e in difformità;
- annullamento e revoca della concessione;
- progetti di tutte le opere soggette a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 DPR 380/01.

La Commissione Edilizia può suggerire di apportare al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendano idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere, nonché può indicare prescrizioni cui subordinare il parere.

Particolare cura deve essere posta riguardo ai materiali ed ai colori da impiegare.

## **Articolo 23 – Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo consultivo del Responsabile del servizio.

Essa è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto.

### **A) MEMBRI DI DIRITTO**

- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato, che la presiede, qualora gli siano state conferite le funzioni di cui all'art.107 del D.Lgs. del 18.08.2000.

### **B) MEMBRI ELETTI**

- n. 3 esperti eletti dal Consiglio Comunale - con voto limitato ad uno - scelti fra architetti, ingegneri, urbanisti, geometri, diplomati in scuole d'arte o laureati in materie storico- artistiche, agronomi, agrotecnici o periti agrari particolarmente esperti nella materia, di cui almeno uno in rappresentanza delle minoranze.

I membri elettivi durano in carica fino alla scadenza dell'Amministrazione che li ha eletti e comunque per un periodo massimo di cinque anni; i componenti non possono essere rieletti nella Commissione successiva.

Esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

Al fine di sempre meglio garantire la necessaria trasparenza ed imparzialità dei pareri sia sotto il profilo tecnico che giuridico ed evitare potenziali conflitti di interessi, i suddetti membri saranno scelti tra i professionisti che abitualmente non operano nel settore edilizio-urbanistico sul territorio del Comune di Bardolino, né loro parenti fino al terzo grado, né loro soci, associati, collaboratori o dipendenti, salvo che la loro prestazione sia stata occasionale.

I pareri della C.E.C., obbligatori, non sono vincolanti per il Responsabile del Servizio; ove peraltro lo stesso non si attenga a tali pareri, dovrà dare congrua motivazione nel suo provvedimento.

Spetta ai membri della Commissione Edilizia un gettone di presenza o un'indennità nella misura stabilita dal Consiglio Comunale.

Il Consiglio Comunale provvede in pari modo alla loro surrogazione per eventuali vacanze nel numero. Funziona da Segretario, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o funzionario da lui designato.

Il Consiglio Comunale può dichiarare dimissionari i membri eletti che siano rimasti assenti per almeno tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

La Commissione può sentire, qualora richiesto al Presidente, i Committenti e/o i progettisti firmatari delle domande di permesso di costruire o autorizzazione sottoposte ad esame.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione di fungere da relatore su particolari progetti.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

#### **Articolo 24 – Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione si riunisce ordinariamente, su convocazione del Presidente, ogni mese e straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è notificato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti, in caso di parità di voto prevale quello del Presidente.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto dal Presidente e dai Membri presenti.

Quando la Commissione è chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi all'assistere, all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso. Qualora in tale posizione si trovasse il Presidente ne fa le veci il membro più anziano della Commissione. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

Ai lavori della Commissione Edilizia Comunale, su invito del suo Presidente, possono essere convocati i progettisti per eventuali chiarimenti od approfondimenti necessari all'illustrazione dei progetti.

## TITOLO IV

### ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

#### **Articolo 25 – Punti di linea e di livello**

Il Titolare dell'Autorizzazione o del Permesso per l'esecuzione delle opere, prima di dare inizio ai lavori, deve chiedere all'Ufficio Tecnico Comunale l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati. Trascorsi 10 giorni dalla domanda, senza che sia intervenuto il sopralluogo, i lavori possono iniziare senza peraltro che venga meno la responsabilità del titolare della concessione sull'osservanza degli allineamenti e quote di Piano Regolatore.

Nell'esecuzione dell'opera il titolare dell'Autorizzazione o del Permesso e il progettista e/o D.L. devono attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati successivamente dalla presentazione della domanda di cui sopra.

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da PUA, il titolare del P.d.C. o il progettista è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni del progetto.

Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale messo a disposizione dal titolare dell'Autorizzazione o del Permesso e dall'assuntore dei lavori salvo verifica della Amministrazione Comunale. Di dette operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto; tutte le spese sono a carico del richiedente.

Per ogni nuova costruzione in confine con spazi pubblici il titolare dell'Autorizzazione o del Permesso, non appena i lavori abbiano raggiunto il livello stradale e prima di continuarli, deve darne avviso al Responsabile Area Tecnica per gli opportuni controlli.

Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salva specifica concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

**Articolo 26 – Inizio e conduzione lavori**

Il periodo entro il quale deve darsi inizio ai lavori di costruzione, a pena di decadenza della relativa concessione, decorre dalla data di rilascio del Permesso di Costruire stesso agli interessati.

Nel caso di nuove costruzioni in genere, l'inizio dei lavori si configura all'escavo delle fondazioni e l'ultimazione si riferisce alla data di richiesta del certificato di agibilità dell'opera, salvo diverso accertamento da parte degli organi di controllo.

Negli altri casi previsti, per inizio dei lavori si intende la data indicata nella D.I.A. e comunque non oltre l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori va data specifica comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

Dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve dare preventiva comunicazione almeno cinque giorni prima al Responsabile Area Tecnica e della ultimazione lavori una comunicazione entro 10 giorni dalla ultimazione degli stessi.

Unitamente alla comunicazione di inizio lavori (art. 15 del DPR 380/01) deve essere dimostrato l'adempimento di quanto disposto dalla Legge 5.11.71 n° 1086 e assolto il disposto della Legge 311/2006 e DGRV 2424 e loro s.m.i..

Durante i lavori, allorché saranno in corso quelli relativi alla costruzione della rete fognaria esterna il titolare del P.d.C. deve chiedere all'Ufficio Tecnico una visita preliminare al sistema di allontanamento e/o smaltimento delle acque reflue. Tale visita dovrà essere richiesta quando risultano già posate tutte le condotte per acque nere, nonché i pozzetti, fosse settiche, sifoni, nonché realizzata la eventuale dispersione. Per la visita tutti gli scavi dovranno risultare scoperti in modo tale che i tecnici comunali possano verificare l'andamento delle condotte, le caratteristiche dei pozzetti, della fossa Imhoff e dell'eventuale dispersione.

L'Ufficio Tecnico Comunale effettua il sopralluogo entro 8 giorni dalla domanda e redige un verbale che dichiara la regolarità dell'opera nonché la conformità con il progetto approvato. Trascorsi 8 giorni dalla domanda senza che sia intervenuto il sopralluogo possono essere ultimati i lavori e cioè possono essere riempiti gli scavi senza peraltro che venga meno la responsabilità del titolare sull'opera realizzata.

Il titolare del P.d.C. è tenuto a fornire il personale, gli strumenti ed i mezzi d'opera necessari per eseguire le operazioni di verifica.

L'accertamento sopra descritto condiziona il certificato di agibilità.

Qualora nella domanda non siano stati indicati i nominativi del Direttore Lavori e dell'Assuntore dei lavori, essi devono risultare, ove richiesti, dalla comunicazione di inizio lavori. In tal caso la comunicazione di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenerne l'indicazione del domicilio degli stessi.

### **Articolo 27 – Sicurezza nei cantieri e opere provvisionali**

Ferma restando la disciplina di cui al D.Lgs n. 81/2008, nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone e cose ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che potrebbero derivare a terzi.

Negli interventi di sopraelevazione o che riguardano la copertura o i piani più alti di edifici esistenti, dei quali rimanga abitata od occupata la parte inferiore, dev'essere provveduto alla formazione, a regola d'arte, di copertura provvisoria al di sopra della parte occupata o abitata, al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi specie nei locali sottostanti durante l'esecuzione dei lavori. Devono essere altresì adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare pericoli e molestie agli occupanti dello stabile.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atte a garantire l'incolumità delle persone e la integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

I fronti dei ponteggi verso strada debbono essere chiusi con stuoie o graticci e provviste opportune difese di trattenuta e tramogge di scarico dei materiali.

Il dirigente competente può dettare in qualunque momento specifiche ulteriori prescrizioni ritenute necessarie per garantire la sicurezza ed il decoro degli spazi pubblici.

Al fine di prevenire e ridurre il più possibile il numero e la gravità degli infortuni sul lavoro causati da caduta di persone dall'alto degli edifici, in attuazione del disposto di cui al comma 4 dell'art. 79 bis della L.R.V. n. 61/1985, sono soggetti all'applicazione e devono integralmente conformarsi alle Note di indirizzo di cui alla D.G.R.V. n. 97 del 31.01.2012 (Allegato A) nonché alle "Istruzioni tecniche" (Allegato B – Aggiornamento 2011), i progetti (in via ordinaria, in sanatoria, le varianti in corso d'opera, limitatamente all'oggetto della variante stessa, e ad esclusione delle varianti presentate ai sensi dell'art. 22 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001) che interessano la copertura e le pareti degli edifici così come individuati nei suddetti provvedimenti regionali.

La mancata previsione delle misure preventive e protettive, nei casi indicati al comma 1, costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire, impedisce l'utile decorso del termine per l'efficacia della D.I.A. ed il legittimo inizio dei lavori in caso di S.C.I.A..

La presente disposizione non elimina l'obbligo di allestire idonee opere provvisorie (es. ponteggi o simili) laddove si configurino lavori sulle facciate e sulle coperture, nel rispetto della normativa vigente. Nel caso di interventi posti in fregio a spazi aperti al pubblico, il titolare deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi. L'incolumità pubblica deve essere sempre e costantemente salvaguardata, e deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitati i ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono avere un aspetto decoroso, devono avere un'altezza non inferiore a m. 2,50 ed essere realizzate secondo allineamenti e modalità prescritte dal Comune. Eventuali aperture poste lungo le recinzioni provvisorie dovranno aprirsi verso l'interno o scorrere parallelamente alle stesse ed essere tenute chiuse dopo il termine dell'orario di lavoro.

Gli angoli o le sporgenze delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebraure e segnaletica stradale. In particolare, ove tali angoli o sporgenze dovessero presentarsi in prossimità di luoghi aperti al pubblico, è obbligatoria la collocazione, in idonea posizione, di un adeguato numero di luci rosse da tenersi accese negli stessi orari imposti all'illuminazione pubblica.

Il punto più basso delle opere sovrastanti i luoghi aperti al pubblico non deve risultare inferiore a m. 4,20 dal suolo ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con assoluta sicurezza lo spazio sottostante.

Il Comune ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi eventuali interventi sostitutivi a spese degli interessati.

## **Articolo 28 – Scavi e demolizioni**

Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono acquisire un parere endoprocedurale di competenza rilasciato dal settore Gestione Ambientale del Comune di Bardolino in merito al movimento delle terre e rocce di scavo ai sensi del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e/o ai sensi del Decreto del Min. Ambiente n°161/12 e della DGRV n°179 del 11 febbraio 2013.

Tutti gli scavi utili alla realizzazione di un qualsiasi intervento edile devono essere eseguiti nella più assoluta sicurezza sia per ciò che riguarda la sezione dello scavo stesso nell'assegnazione dell'inclinazione delle pareti di taglio (conoscenza della stratigrafia del terreno, dell'altezza di falda e sue oscillazioni, ecc.), sia per ciò che riguarda la situazione dei manufatti e dei carichi d'esercizio in prossimità del ciglio dello scavo (stabilità delle strutture e delle finiture di edifici, infrastrutture, impianti, carrabilità del suolo vicino al bordo, ecc.).

Tutti gli scavi - ed in particolare quelli posti ai margini di spazi aperti al pubblico - devono essere adeguatamente protetti da transenne e segnalati da appositi cartelli che ne identifichino la tipologia e pericolosità a chiunque si possa avvicinare.

Gli scavi devono essere eseguiti con le cautele e le eventuali opere provvisorie necessarie al fine di garantire:

- a) la stabilità delle masse contigue di terreno non scavato;
- b) la permanenza dell'eventuale traffico stradale;
- c) la sicurezza e staticità degli edifici o impianti circostanti.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguentemente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

### **Articolo 29 – Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico**

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria la occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo, sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al preposto Ufficio Comunale e ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzare l'area.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella autorizzazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

In tutti i cantieri e comunque laddove si eseguono lavori che abbiano ottenuto regolare permesso di costruire, devono essere scrupolosamente osservate le disposizioni di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni.

Il Responsabile del Servizio occupazione suolo pubblico che ha rilasciato l'Autorizzazione sentito il Responsabile dell'Area Tecnica ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendo d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Responsabile preposto al Servizio subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dell'interessato.

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo anche temporaneo dei materiali da costruire o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Responsabile del servizio competente, a richiesta dell'interessato, può autorizzare e lasciare il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

L'impianto del cantiere in area pubblica dovrà prevedere la realizzazione di idonea protezione del suolo pubblico secondo prescrizione imposta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

La mancata osservanza degli obblighi imposti o comunque il danneggiamento delle superfici comporteranno il risarcimento del danno e l'applicazione di sanzioni amministrative.

Sulla pavimentazione in porfido è vietato il transito e la sosta ad automezzi di portata superiore a q.li 60.

La violazione della norma comporta il risarcimento del danno e l'irrogazione di sanzione amministrativa ai sensi di Legge.

### **Articolo 30 – Vigilanza sulle costruzioni**

Il Responsabile dell'Area Tecnica esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, in concerto con l'Ufficio Polizia Municipale, per assicurarne la corrispondenza alle norme di legge, al presente Regolamento e alle modalità esecutive fissate nella permesso di costruire .

In particolare il Responsabile dell'Area Tecnica esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni anche nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

### **Articolo 31 – Riscossione delle somme**

In caso di inadempienza accertata i contributi, le sanzioni e le spese connesse all'attività edilizia e urbanistica vengono riscossi con l'ingiunzione prevista dal R.D. 14.4.10 n°639 e s.m.i. a cura del Settore Servizi Finanziari del Comune.

### **Articolo 32 – Provvedimenti per opere eseguite senza permesso di costruire o altro titolo abilitativo o in difformità**

Per le opere eseguite senza Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, o in difformità dagli stessi, il Responsabile dell'Area Tecnica provvederà secondo le norme di legge in vigore al momento dell'accatastamento assumendo i provvedimenti necessari alla rimozione dell'illecito.

## TITOLO V

### USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

#### **Articolo 33 – Ultimazione dei lavori**

Il titolare del Permesso di Costruire deve denunciare all'Ufficio Tecnico Comunale, entro 10 giorni, l'ultimazione dei lavori, con ciò si intende:

- a) per opere di costruzione, sistemazione, restauro, trasformazione, modifica, sopraelevazione di immobili anche prefabbricati, la data di completamento delle strutture interne ed esterne comprensivo della tinteggiatura esterna;
- b) per le opere di urbanizzazione come da disposizioni contenute nella convenzione relativa.

All'atto della presentazione della denuncia di ultimazione lavori edili ai sensi dell'art. 15 del DPR 380/01, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) Per le opere soggette alla presentazione della documentazione progettuale di cui all'art. 28, comma 1 della Legge n. 10/1991 (risparmio energetico) si allega la documentazione asseverata dal Direttore Lavori: dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto ed alla relazione tecnica depositati o attestato di qualificazione energetica dell'edificio rilasciato ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.Lgs. n. 192/2005 corretto ed integrato dal D.Lgs. n. 311/2006;
- 2) Per le opere **NON SOGGETTE** al conseguimento del certificato di agibilità è opportuno che sia allegata inoltre la seguente documentazione:
  - certificazione, a firma del direttore lavori, attestante la rispondenza delle opere al progetto approvato ed alle prescrizioni di legge e di regolamento edilizio;
  - prova dell'avvenuta variazione catastale dell'immobile o dichiarazione attestante che la rendita catastale non è variata;
- 3) Nel caso che siano state effettuate operazioni di scavo di terre e rocce si allega la dichiarazione (MOD. 3 dell'allegato A alla Dgr n°2424 del 08.08.2008) che attesti i processi industriali e/o i siti idonei nei quali il materiale è stato effettivamente utilizzato individuandone per ciascuno la tipologia e la quantità.

#### **Articolo 34 – Collaudo, licenza d'uso, agibilità e inagibilità**

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici non possono essere abitate o usate senza il rilascio da parte del Responsabile dell'Area Tecnica di un certificato di agibilità. Per il rilascio del quale deve essere osservato quanto previsto dagli art. 24 e 25 del DPR 380/01 e s.m.i..

All'atto della presentazione della domanda, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori, dovranno essere allegati i seguenti documenti:

1. Prova dell'avvenuto accatastamento dell'immobile mediante la produzione di: copie della ricevuta di avvenuta denuncia di fabbricato urbano, delle planimetrie ed eventuale elaborato planimetrico (le copie delle planimetrie dovranno essere rese mediante autocertificazione);
2. Dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui all'allegato A della D.G.R.V. n°509 del 02.03.2010 - prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della L.R.V. 12.07.2007 n° 16;
3. Copia del certificato di collaudo statico di cui all'art. 77 del DPR 380/01, in caso diverso dovrà essere prodotta certificazione di idoneità statica;
4. Dichiarazione, ai sensi dell'art. 25 del DPR 380/01, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità nonché dal Direttore ai Lavori di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato e dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
5. Attestato di certificazione energetica dell'edificio;
6. Dichiarazioni delle imprese installatrici che attestino la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli art. 113 e 127 del DPR 380/01, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti previsto dagli art. 111 e 126 del DPR 380/01 (**da tali dichiarazioni si dovrà evincere con precisione la parte o l'intero edificio al quale si riferisce l'impianto**);
7. Per le nuove costruzioni e per gli interventi di ricostruzione globale dovrà essere presentata adeguata relazione di verifica dei requisiti acustici passivi (VERIFICA STRUMENTALE), redatta da un tecnico competente in acustica, le cui modalità tecniche di previsione (misura e valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici sono contenute nella norma UNI EN ISO serie 140 e serie 717 appositamente richiamate dal DPCM 05/12/1997 nonché dalle norme successive inerenti). Tale documentazione dovrà essere resa con le modalità di cui all'art. 4 del DPR 445/2000 e pertanto dovrà essere accompagnata da autocertificazione con allegata copia del documento di identità in cui si attesta la veridicità delle informazioni prodotte;
8. Copia scheda di denuncia dei rifiuti solidi urbani consegnata e vidimata dall'Ufficio Tributi del Comune di Bardolino;
9. Attribuzione numero civico, presso l'Ufficio Anagrafe;
10. Copia dell'autorizzazione allo scarico (in pubblica fognatura rilasciata dall'Azienda Gardesana Servizi – sul suolo rilasciata dall'Ufficio Ecologia del Comune di Bardolino);
11. Certificato di Prevenzione Incendi o dichiarazione sostitutiva qualora la potenzialità della caldaia sia inferiore o uguale a 116 kW e/o l'attività non rientri in una di quelle presenti nell'elenco di cui all'allegato "I" del D.P.R. 01/08/2011 n°151;

12. Attestazione dei diritti di segreteria su bollettino postale intestato a COMUNE DI BARDOLINO TASSA CONCESSIONI COMUNALI SERVIZIO DI TESOSERIA 37011 BARDOLINO (VR) C/C N. 10043370 pari ad **€100,00**;
13. N. 1 Marca da Bollo da € 16,00;
14. Nel caso di rateizzazioni del contributo di costruzione dovranno essere prodotte le relative ricevute di versamento delle singole rate.
15. Nel caso di costo di costruzione calcolato sul preventivo di spesa dovrà essere prodotto il relativo consuntivo di spesa autocertificato dalla Direzione Lavori;
16. Nel caso di costruzioni ricadenti nell'ambito di piani attuativi convenzionati dovrà essere prodotto il collaudo delle opere di urbanizzazione primarie;
17. Nel caso di permessi di costruire con prescrizioni dovrà essere prodotta una dichiarazione specifica a firma del titolare del p.d.c. e del Direttore dei Lavori attestante il rispetto di tali condizioni;
18. **SE SI RICHIEDE UN'AGIBILITA' PARZIALE ALLEGARE N° 2 COPIE DISEGNI SCALA 1:200 SOLO PIANTE CON EVIDENZIATA LA PORZIONE DI EDIFICIO INTERESSATA.**

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'art. 222 del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265.

La dichiarazione di inagibilità è pertanto legata all'inadeguatezza dell'edificio e di parte di esso per motivi:

- Sanitari: la dichiarazione viene rilasciata solo dopo la presentazione di opportuno parere della ASL e non per i soli interventi di manutenzione ordinaria;
- Instabilità statica: la dichiarazione viene rilasciata dopo la presentazione di una perizia giurata da un professionista competente in materia.

A seguito della dichiarazione di inagibilità, il Sindaco procede con ordinanza di urgente contingenza per lo sgombero dell'edificio o di parte di esso, come indicato anche agli art. 74 e 75 del presente regolamento.

## PARTE SECONDA

### NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

#### TITOLO I

#### CARATTERISTICHE EDILIZIE

##### **Articolo 35 – Sovrastrutture e accessori**

Tutte le sovrastrutture (ad eccezione di quelle decorative e dei volumi tecnici) dovranno essere comprese nei limiti di altezza, distanza, fabbricabilità, ecc., come fossero locali abitati; esse dovranno essere inquadrare architettonicamente nell'intero complesso ed essere rifinite decorosamente.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate con carattere provvisorio.

Sono sempre ammesse strutture di ombreggiamento pertinenziali da realizzarsi in legno o ferro che costituiscano un elemento sul quale far arrampicare il verde escludendo qualsiasi forma di copertura; tali elementi, che dovranno essere adiacenti a fabbricati o nell'area di pertinenza, quale corte o giardino, saranno valutati di volta in volta dalla Commissione Edilizia Comunale, non costituiscono superficie coperta e non devono osservare le distanze dai confini e tra i fabbricati.

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, corpi di collegamento ecc., devono essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nei materiali. Le loro distanze ed altezze devono sempre rispettare quelle di zona, qualora non sia ammessa la costruzione in aderenza; le distanze dalle strade non potranno essere inferiori a quelle dai fabbricati principali.

E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo ad uso non residenziale, destinati esclusivamente a vani accessori.

I locali interrati senza sovrastante costruzione, destinati esclusivamente a vani accessori, devono essere superiormente o adeguatamente pavimentati o coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a ml. 0,30.

Le costruzioni nel sottosuolo non devono osservare le distanze dai confini indicate per ogni singola zona.

### **Articolo 36 – Rientranze e cortili**

I cortili ed i lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dagli articoli relativi al distacco tra i fabbricati.

Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggiali, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle dei cortili, purché la somma delle proiezioni di detti balconi o poggiali non superi il 20% dell'area del cortile stesso nel qual caso si detrae la parte eccedente.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, con altezza superiore a m 2.50, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superfici del cortile e superficie del muro di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a m 1.00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Qualora nella sezione orizzontale del cortile non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi si prospettano, si applicano le disposizioni del successivo articolo 37.

### **Articolo 37 – Chiostrine e cavedi**

Si definisce cavedio o chiostrina lo spazio, delimitato da fabbricazione continua lungo tutto il perimetro, destinato esclusivamente all'illuminazione ed aerazione di locali non abitabili.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter inscrivere un cerchio del diametro di m 3.00.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio; non possono essere immessi in chiostrine esalatori e sfiati.

Le chiostrine possono essere coperte superiormente a condizione che la copertura sia tale da lasciare almeno tre lati completamente liberi per una superficie di parete aperta pari ad almeno tre volte il pavimento della chiostrina.

Ogni cavedio o chiostrina deve essere accessibile. Deve essere garantita la circolazione d'aria.

### **Articolo 38 – Recinzioni di aree private**

Il Responsabile dell'Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia, può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie, **non escluse le murature piene in pietra o sassi a vista** e la realizzazione di siepi e piantagioni.

Entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli e di centri storici, forma, dimensione, e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali.

Lungo le strade comunali e comunque aperte al pubblico transito fuori dei centri abitati, le recinzioni, le siepi, piantagioni e simili dovranno essere tali da permettere la libera visuale.

In particolare la loro distanza dal confine stradale non potrà essere inferiore alla loro massima altezza raggiungibile per tipo di essenza e comunque non inferiore a :

- metri 6 per gli alberi e tralici ad alto fusto;
- metri 3 per i fossi, per i muri di cinta ,per le siepi con altezza superiore a 1 metro e per le recinzioni con cordolo superiore a 30 centimetri e sovrastante rete metallica con altezza complessiva superiore a 1 metro;
- metri 1 per le siepi non superiori ad 1 metro e per le recinzioni con cordolo non superiore a 30 centimetri e sovrastante rete metallica con altezza complessiva inferiore a 1 metro.

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni affacciate sul fronte stradale devono essere coerentemente inserite nell'ambiente circostante ed avere un fronte uniforme;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a) compatibili con le esigenze funzionali;
- c) entro i limiti delle altre la forma, la dimensione e i materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali e alle esigenze funzionali.

In ogni caso dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30 aprile 1992 n°285 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i. e relativo Regolamento di esecuzione.

Il Sindaco ha facoltà di disporre l'immediata rimozione di recinzioni, corpi fissi e piantagioni che costituiscono pericolo per la circolazione.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, richiedere all'atto del rilascio dell'autorizzazione edilizia per opere che prevedano la costruzione di recinzioni nei centri abitati, l'arretramento dal ciglio stradale qualora documentate esigenze di sicurezza della viabilità o di miglioramento delle condizioni del traffico lo esigono.

Nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a 300 m tra loro, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m,

qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti.

Il passo carraio, nei centri abitati, deve essere arretrato di almeno 12 metri dalle intersezioni dove possibile, mentre nei casi ove non sia possibile l'arretramento è ridotto a ml. 4,00, mentre fuori dei centri abitati deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata per la velocità massima consentita nella strada medesima.

L'ente proprietario della strada può negare l'autorizzazione per nuovi accessi, diramazioni e innesti, o per la trasformazione di quelli esistenti o per la variazione d'uso degli stessi quando ritenga che da essi possa derivare pregiudizio alla sicurezza e fluidità della circolazione e particolarmente quando trattasi di accessi o diramazioni esistenti o da istituire in corrispondenza di tratti di strada in curva o a forte pendenza, nonché ogni qualvolta non sia possibile rispettare le norme fissate ai fini della visibilità per le intersezioni di cui agli articoli 16 e 18 del codice della strada.

L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato, per la misura di ml. 4,00, allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi purché opportunamente segnalati in conformità all'art 120 del codice della strada. È consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

Deve essere preferibilmente separato l'accesso pedonale da quello carrabile.

È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili alle condizioni di cui sopra.

L'area tra il confine stradale e l'accesso carrabile nonché per l'intero tratto della recinzione dovranno essere opportunamente pavimentate e mantenute a cura e spese della proprietà privata al fine di impedire l'apporto di materiale di qualsiasi natura e lo scolo delle acque sulla sede stradale.

Per la zona omogenea A centro storico ed assimilabili dovrà essere valutata di volta in volta la compatibilità con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno.

**Articolo 39 – Volumi tecnici**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità anche se privati, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento; idrovore, serbatoi, tralicci ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto, se non abitabile, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano di scala al di sopra delle linee di gronda.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Negli edifici con più di due piani e con più di due appartamenti, privi di ascensore, costituisce volume tecnico la realizzazione dello stesso in aderenza all'edificio nei limiti dimensionali strettamente necessari.

## TITOLO II

### ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

#### **Articolo 40 – Decoro degli edifici**

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio e inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

Tutte le parti esterne degli edifici sia nuovi che esistenti, compresi i muri di recinzione, timpani, vetrine, bacheche, insegne, tetti, volumi tecnici ed in genere tutto quanto prospiciente su vie pubbliche o private o comunque da queste visibili, nonché le pareti interne visibili da luoghi pubblici e di uso pubblico (anditi, portici, scale, ecc.) devono soddisfare alle esigenze estetiche del decoro cittadino ed inserirsi armonicamente nel contesto ambientale.

Tale esigenza si riferisce all'insieme architettonico della composizione, all'ambientamento, ai materiali impiegati ed alle tinteggiature.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare ai proprietari il rinnovo di intonaci, tinteggiature e rivestimenti, nonché la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere ecc.), anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento, contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. Gli interventi nel Centro Storico verranno di norma condizionati alla conservazione degli elementi tradizionali caratteristici, mentre, nel caso di nuovi inserimenti, verranno richiesti studi particolareggiati con elaborati esaustivi (rendering o foto inserimenti) per una coordinata integrazione dei nuovi elementi nell'ambiente preesistente.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione dei lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 41 – Decoro degli spazi e alberature**

Gli spazi liberi circostanti i fabbricati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati; in particolare dovrà essere provveduto alla conservazione degli alberi di alto fusto esistenti.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

L'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari è ammessa unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali e previa apposita autorizzazione.

Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi; inoltre può disporre il livellamento di aree in modo da assicurare lo smaltimento delle acque.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità e a servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

In particolare dovranno essere comunque garantita la messa a dimora di essenze di medio ed alto fusto lungo i confini di proprietà (nel rispetto delle disposizioni del codice civile), per consentire una maggiore armonizzazione degli interventi edificatori con il paesaggio e lungo la viabilità stradale per consentire con l'abbattimento acustico e delle polveri in sospensione un miglior comfort dell'edificato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche e delle condizioni morfologiche locali.

Fuorché nelle zone agricole ed in quelle assimilabili, è fatto divieto di abbattere alberi d'alto fusto, senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.

E' sempre fatto divieto di abbattere olivi e cipressi, salvo caso di forza maggiore e senza le autorizzazioni di cui alle leggi vigenti.

Le nuove costruzioni dovranno sempre essere ubicate in modo da rispettare gli esemplari arborei più cospicui e caratteristici.

Il Sindaco, in sede di rilascio del titolo abilitativo potrà imporre per motivate esigenze di natura ambientale, la messa a dimora delle seguenti essenze:

#### ALBERI

Cupressus Sempervirens Pyramidalis, Quercus Ilex, Carpinus Betulus, Celtis Australis, Cercis Siliquastrum, Quercus Robur, Quercus Suber, Alnus Glutinosa, Olea Europea e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano;

#### ARBUSTI

Arbutus Unedo, Chamaerops Humilis, Pittosporum Tobira, Taxus Baccata, Buxus Sempervirens, Laurus Nobilis, Viburnum Tinus, Ilex Aquifolium, Rosmarinum Officinalis, e quante altre tipiche dell'ambiente gardesano.

**Articolo 42 – Intonaci, tinteggiature, rivestimenti**

Tutti i muri di edifici dovranno essere rivestiti con materiali impermeabili o intonaci.

Le tinteggiature e i materiali da rivestimento dovranno essere intonati anche con i fabbricati circostanti; sono vietati i colori troppo violenti o di contrasto troppo forte o che comunque non siano adatti all'ambiente.

Le tinteggiature e rivestimenti dovranno seguire sempre l'unità architettonica e non l'unità di proprietà, per cui le stesse seguiranno sempre l'ordine architettonico per l'intero fabbricato.

**Articolo 43 – Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

Nessuna parte dell'edificio può sporgere su spazi pubblici od aperti al pubblico transito ad eccezione di gronde, balconi, aggetti decorativi, vetrine, infissi, ed insegne, i quali debbono peraltro essere contenuti nei seguenti limiti :

fino alla quota di m. 4,20 sporgenza massima di m. 0,10 solo in corrispondenza di marciapiedi;

oltre la quota di m. 4,20:

- a) nelle strade fino a m. 6,00 di larghezza, nessuna sporgenza oltre i m. 0,15;
- b) nelle strade fino a m. 8,00, sporgenza massima di m. 0,50;
- c) nelle strade da m. 8 a m. 12, sporgenza massima m. 1,00;
- d) nelle strade con larghezza superiore a m. 12, sporgenza massima m. 1,40.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Sindaco può vietare comunque qualunque sporgenza quando esse possono costituire pericolo per la circolazione; non sono ammesse comunque sporgenze che rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.

E' vietata la costruzione in aggetto sopra il suolo pubblico, di corpi chiusi a sbalzo. Sono considerati corpi chiusi anche i balconi aperti verso la strada e chiusi ai due lati.

In sede di rilascio del titolo abilitativo, il Sindaco ha facoltà di ridurre o addirittura annullare le misure di cui sopra quando esse rechino pregiudizio all'ambiente ed alle linee architettoniche dell'edificio.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml. 2,20
- 2) per tutti gli elementi accessori va rispettato il **Regolamento Arredo Urbano e Suolo Pubblico**.

**Articolo 44 – Gronde, pluviali, comignoli e sovrastrutture varie**

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere adeguatamente risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Allo scopo di evitare che acque piovane cadano dalla copertura su costruzioni finitime o sul suolo pubblico, ogni proprietario è tenuto a far sì che le acque da terrazze, tetti, pensiline, balconi, verande ecc., siano raccolte entro appositi canali di gronda e portate (entro tubi verticali opportunamente sagomati ed appositi cunicoli) nelle fognature stradali, oppure nei pozzi perdenti, salvo che per edifici isolati nei quali i pluviali possono sboccare sul terreno libero a condizione che non vi sia pericolo di invasione nelle strade o proprietà di terzi confinanti.

I tubi discendenti verticali per gli edifici a filo strada, prospettanti su via pubblica, potranno essere incassati od esterni fino ad una altezza di m. 2,00 dal piano stradale; sotto tale quota dovranno essere incassati in nicchie o canne senza alcuna sporgenza; i tubi non dovranno essere a contatto con le pareti delle nicchie, le quali dovranno essere lisciate con materiale idrofugo.

In tutte le gronde e sporgenze dovranno essere ricavati gocciolatoi che impediscano all'acqua di scorrere lungo le murature; tutte le murature esterne dovranno essere convenientemente protette da infiltrazioni di acque pluviali.

Porticati: E' consentita la realizzazione in aderenza di porticati aperti nella misura massima del 25% della superficie coperta degli edifici esistenti alla data di approvazione del PI ed esclusivamente per gli usi residenziali. I porticati devono avere il lato maggiore parallelo ed adiacente al fabbricato esistente.

Non sono ammessi porticati staccati da edifici residenziali.

Pergolati: E' consentita la realizzazione di pergolati, esclusivamente per gli usi residenziali e con almeno un lato in aderenza al fabbricato abitativo.

Al fine di ottenere una corretta esecuzione si precisa che :

- non dovrà essere usato ferro zincato se non verniciato;
- non potranno essere poste in essere forme di copertura se non rete antigraffio occultata dal verde e mai lasciata a vista; è escluso l'utilizzo di teli ombreggianti di colore verde;
- gli elementi in ferro dovranno essere di colorazione scura e comunque tale da integrarsi nell'ambiente circostante;
- l'intera struttura dovrà essere esile e garantire un buon grado di trasparenza; gli elementi di sostegno non dovranno superare il lato od il diametro di 10 centimetri.
- la muratura può essere ammessa solo se richiesta da una specifica connotazione architettonica e valutata, caso per caso, dalla Commissione Ambientale.

### TITOLO III

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

##### **Articolo 45 – Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico**

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso, per un periodo massimo di giorni trenta, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata i lavori possono venire ripresi.

Il tempo intercorrente tra la data di sospensione e l'autorizzazione alla ripresa dei lavori, vale come proroga della durata di validità della concessione.

E' facoltà del Sindaco concedere che le eventuali riduzioni dell'utilizzazione conseguenti alla necessità di conservare in sito i reperti, vengano recuperate, fermo restando l'indice di densità fondiario massimo e le distanze da confini e fabbricati di altra proprietà.

Il Sindaco potrà disporre tutti i provvedimenti che riterrà utili in attesa delle definitive determinazioni delle altre autorità competenti.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico- artistico o archeologico.

##### **Articolo 46 – Servitù pubbliche**

Il Sindaco, a norma di legge e per ragioni di pubblica utilità, ha facoltà, previo avviso agli interessati, di applicare e fare applicare alle fronti esterne dei fabbricati e recinzioni e costruzioni di qualunque natura:

- tabelle necessarie alla toponomastica cittadina;
- piastrine e tabelle con indicazioni planimetriche ed altimetriche di pubblici impianti (idranti, bocchettoni e simili) e di tracciamenti;
- apparecchi e tabelle di segnalazione;
- sostegni per impianti di pubblici servizi (acqua, luce, gas e simili) **e di richiamo, arredo o ornamento per eventi di interesse pubblico (esposizioni, festività, ricorrenze ecc.);**
- lapidi e fregi decorativi aventi scopo di commemorare persone od avvenimenti;
- avvisatori di incendi;
- orologi pubblici;
- apparecchi per segnalazioni telefoniche della rete municipale;
- qualunque altra tabella anche per le pubbliche affissioni o di infissi aventi lo scopo di servizio pubblico.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente. Una volta apposte le cose che formano oggetto della pubblica servitù, i proprietari non potranno rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista; qualora il proprietario del fabbricato ne richiedesse lo spostamento, il Comune potrà darne l'autorizzazione indicando le forme e i modi ritenuti opportuni. Nel caso di demolizione o riatto o modifica di edifici cui siano apposti o appoggiati gli oggetti di cui sopra, il proprietario dell'immobile è tenuto a curarne la loro perfetta conservazione e ad effettuare l'eventuale rimozione, conservazione e reinstallazione.

### **Articolo 47 – Numeri civici**

All'atto del rilascio del certificato di agibilità, il Comune assegna all'immobile il numero civico consegnando la relativa piastrina, la cui installazione va fatta a cura e spese del privato interessato, nel rispetto delle disposizioni del Responsabile del Servizio.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

## PARTE TERZA

### NORME IGENICO - SANITARIE

#### TITOLO I

#### PRESCRIZIONI IGENICO - COSTRUTTIVE

##### **Articolo 48 – Igiene del suolo e del sottosuolo**

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento d'Igiene vigente.

E' vietato inoltre impostare fondazioni, se non sarà verificata la salubrità del suolo e del sottosuolo (DGVR 2424/2008 e 179/2013).

In presenza di terreni umidi con falda freatica molto superficiale o dove abbiano tendenza a ristagnare acque meteoriche è necessario vengano realizzate opportune opere di smaltimento delle acque e di isolamento dall'umidità quali: canalizzazioni, impermeabilizzazioni e intercapedini, vespai ecc.

E' vietato anche la costruzione di locali adibiti ad abitazione o al lavoro contro rilievi del terreno, scarpate o terrapieni a meno che non si provveda alla costruzione di idonei intercapedini aerate (larghezza min.ml. 1,50) e canali di scolo per l'allontanamento delle acque e alla impermeabilizzazione del terreno compreso tra l'edificio e il rilievo stesso.

In ogni caso i terreni siti in declivio dovranno essere protetti mediante apposite opere da franamenti, infiltrazioni, allagamenti.

E' vietato costruire opere che, cagionando ostacolo o difficoltà al regolare deflusso di acque superficiali meteoriche e del sottosuolo, possano essere cause di impaludamenti; i

fossi, rivi, colatoi, canalette ed altri alvei dovranno essere mantenuti sgombri da ogni materia o vegetazione che ostacoli il libero e regolare deflusso delle acque.

I proprietari di terreni, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, dovranno curare che i terreni stessi siano costantemente liberi da impaludamenti e ristagni di acqua, provvedendo, ove occorra, ai necessari canali di scolo.

E' vietata l'apertura di cave o l'effettuazione di scavi in cui si possa depositare acqua stagnante; tali scavi e fosse dovranno essere drenate oppure immediatamente ricoperte in modo che ciò sia evitato.

Le opere costruite in violazione del presente articolo dovranno essere regolarizzate su ordinanza del Sindaco, salvo l'applicazione di altre norme; in caso di non ottemperanza, vi dovrà provvedere l'Amministrazione Comunale a spese dell'inadempiente.

Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon in aree ad alto rischio individuate dalle misurazioni dell'ARPAV è obbligo attenersi alle indicazioni contenute nella Normativa di riferimento Europea per il settore residenziale (143/90 e 928/2001) e il documento redatto dalla conferenza Stato Regioni "Linee Guida per la tutela e la promozione della salute negli ambienti confinanti".

Inoltre, per quanto riguarda la riduzione del gas radon nei luoghi di lavoro, le norme di riferimento sono D.Lgs 241/2000 e D.Lgs 230/95.

#### **Articolo 49 – Protezione dell'umidità**

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità. Le murature saranno isolate dalle fondazioni mediante interposizione di strati impermeabili.

I pavimenti dei piani sotterranei, seminterrati o terreni, se non posati su solai isolati dal terreno, devono essere isolati da questo per mezzo di un vespaio in pietrame o ghiaia grossa, convenientemente areato, dello spessore minimo di 30 cm. o con altre soluzioni tecniche idonee.

I locali di piano terra, abitabili, qualora non esista sottostante cantina devono essere sopraelevati di almeno 50 cm. rispetto al terreno circostante, o essere impostati su un vespaio ventilato, dello spessore di almeno 50 cm., oppure su un solaio con sottostante camera d'aria, o altra soluzione idonea documentata nel progetto.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da idoneo isolamento coibente.

#### **Articolo 50 – Requisiti termici, igrometrici, di ventilazione e di illuminazione nelle costruzioni edilizie**

Attraverso una idonea e documentata coibenza e inerzia termica delle pareti e con altri opportuni accorgimenti dovrà essere limitato al massimo il consumo energetico per il riscaldamento.

Le superfici vetrate dovranno rispondere ai requisiti in materia di isolamento termico e acustico.

Nel caso di edifici esistenti quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, devono essere impiegati infissi aventi i requisiti di isolamento termico e acustico.

Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici, essere a tenuta dell'aria e non formare ponti termici; i sistemi monoblocco finestra non debbono formare ponti termici in corrispondenza de telaio metallico.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le disposizioni dell'allegato B del D.Lgs 311/2006 e s.m.i..

### **Articolo 51 – Isolamento acustico**

Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano agli immobili di cui al D.P.C.M. 5.12.1997 relativamente alle nuove costruzioni e agli interventi di ricostruzione globale.

Al termine della realizzazione dell'opera di cui al comma precedente e prima del rilascio del certificato di agibilità l'interessato deve presentare al Comune adeguata Relazione di verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici redatta da un Tecnico competente in acustica. Le modalità tecniche di previsione, misura e valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici sono contenute nella norma UNI EN ISO Serie 140 e Serie 717 appositamente richiamate dal D.P.C.M. 5.12.1997 nonché dalle norme successive od inerenti.

La documentazione di cui al punto precedente deve essere resa con le modalità di cui all'art. 4 del DPR 445/2000 e pertanto dovrà essere accompagnata da autocertificazione con allegata copia di documento di identità in cui si attesta la veridicità delle informazioni prodotte.

L'assenza della documentazione di cui sopra e/o il mancato rispetto dei limiti di legge comportano l'improcedibilità al rilascio del certificato di agibilità, poiché vengono meno alcuni requisiti di tipo igienico-sanitario dell'immobile espressamente previsti da disposizioni legislative.

La costruzione o modificazione di nuovi edifici artigianali o industriali, ovvero la destinazione a tali attività di edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto della disciplina in vigore.

Di conseguenza dovranno essere adottate soluzioni che riducano al minimo, in relazione alle conoscenze acquisite in base al progresso tecnico, i rischi derivanti dall'esposizione al rumore mediante misure tecniche, organizzative e procedurali concretamente attuabili, privilegiando gli interventi alla fonte.

La domanda per il rilascio di concessione edilizia relativa a nuovi impianti industriali, di licenza od autorizzazione all'esercizio di tali attività deve contenere idonea documentazione di previsione dell'impatto acustico secondo quanto previsto dalla disciplina in vigore.

### **Articolo 52 – Fumi, polveri ed esalazioni**

Il Sindaco a tutela della salute pubblica, sentiti gli enti competenti (ASL, ARPAV, VV.FF., ecc.) preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici e altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Laddove si formano odori, vapori e fumi, questi devono essere captati da idonei sistemi di aspirazione e canalizzati in canne fumarie, formate con materiali a norma, aventi sbocco ad almeno ml. 1,00 sopra l'estradosso del tetto e ml. 1,50 sopra la quota più alta dell'architrave dei fori di apertura (finestre e porte) posti nel raggio di ml. 10 di distanza.

Gli impianti di aspirazione dovranno rispettare i limiti massimi di livello sonoro secondo quanto previsto dalla disciplina in vigore.

Il Responsabile del Servizio, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

In relazione a tale disposto il Responsabile del Servizio può imporre interventi di bonifica con la messa dimora di siepi, piante di alto medio fusto, barriere di altro tipo e specie.

Il Responsabile del Servizio fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

In linea generale le installazioni esterne relative agli impianti di climatizzazione, ubicati nelle zone omogenee A-B-C-D del P.R.G., devono osservare le seguenti norme:

- la loro collocazione non deve interferire con gli apparati architettonici e decorativi dell'immobile;
- la loro posizione non deve procurare disagio acustico nei confronti delle proprietà vicine;
- lo scarico delle acque di condensa deve essere opportunamente convogliato per non provocare lo stillicidio su pertinenze di terzi.

Dal punto di vista estetico e formale le apparecchiature dovranno essere occultate da parapetti, pannelli e altri elementi che ne impediscano la vista diretta dalla strada, quali carter metallici e non, verniciati con il medesimo colore dell'edificio o della superficie di riferimento nella posa, che consentano la diminuzione dell'impatto visivo e l'installazione di elementi fonoassorbenti.

Qualora non sia possibile ottemperare a tali norme generali dovranno essere installati impianti di abbattimento e/o depurazione dei fumi.

## TITOLO II

### FOGNATURE

#### **Articolo 53 – Fognature**

Viene richiamato il rispetto della normativa posta dal D.Lgs. n.152/1999 e dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i., dalla Circolare della Regione Veneto del 13 agosto 1999 n. 18 ed il rispetto del regolamento sul servizio di fognatura dell'Ente gestore.

Le acque meteoriche derivanti da coperture e piazzali dovranno essere canalizzate e convogliate nella fognatura pubblica e, qualora la stessa non sia presente, in pozzi perdenti.

Le acque di lavaggio di piazzali con presenze veicolari intense (distributori) dovranno essere preventivamente trattate con disoleatori meccanici.

Va prevista, in generale, una canalizzazione separata, per lo smaltimento delle acque gialle o nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standards di accettabilità delle vigenti norme statali e regionali in materia.

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche sia industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Ente Gestore il Servizio Idrico Integrato.

Il Sindaco a tutela della salute pubblica ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

#### **Articolo 54 – Condotti e bacini a cielo aperto**

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche (D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i.).

#### **Articolo 55 – Condotti chiusi**

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di adeguato materiale e di idonea sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione.

Qualsiasi intervento di ristrutturazione, ampliamento o straordinaria manutenzione su edifici esistenti dovrà comportare il contemporaneo adeguamento, laddove necessario, del sistema di collegamento e smaltimento delle acque reflue.

**Articolo 56 – Depurazione degli scarichi**

Tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia.

Il Sindaco a tutela della salute pubblica ha comunque la facoltà, sentiti gli Enti competenti, di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, acidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.

E' ammessa la fito-depurazione, purché le acque depurate rientrino nei parametri di legge e siano approvate dall'Ente Gestore il Servizio Idrico Integrato.

**Articolo 57 – Approvvigionamento di acqua idonea al consumo umano**

Ogni tipo di edificio in cui siano previste attività dell'uomo deve essere provvisto di acqua con caratteristiche idonee al consumo umano in quantità proporzionale agli usi.

La condotta di allaccio all'acquedotto pubblico deve essere dotata di valvola di non ritorno.

Ove non sia possibile l'allacciamento alla condotta pubblica dovrà essere prodotta una soluzione alternativa la cui idoneità va dichiarata dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica.

Prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità dovrà essere accertata e dichiarata idonea al consumo umano l'acqua dell'eventuale approvvigionamento idrico autonomo dell'immobile.

Il Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione impartirà, caso per caso, le prescrizioni finalizzate al successivo accertamento periodico della potabilità dell'acqua.

Nessun edificio può essere dichiarato abitabile o agibile se non fornito di una quantità di acqua sufficiente ed idonea al consumo umano.

Nelle zone fornite di rete dell'acquedotto pubblico è obbligatorio l'allacciamento alla rete stessa.

E' vietato raccogliere in serbatoi l'acqua erogata dal Servizio pubblico o emunta autonomamente.

**Articolo 58 – Allacciamenti**

Gli allacciamenti alle reti comunali di fognature dovranno essere approvati dall'Ente Gestore e sono concessi nell'osservanza delle norme contenute negli appositi regolamenti, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e qualità dei manufatti.

**Articolo 59 – Prescrizioni particolari**

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili e inattaccabili dagli acidi, devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto. Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo di proprietà mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere incassato nella muratura per un'altezza non inferiore a ml. 2.00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo. Tutte le acque dovranno essere smaltite sul suolo di proprietà.

### TITOLO III

#### REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

##### **Articolo 60 – Classificazione dei locali**

I locali interni si dividono in locali di abitazione, locali accessori e locali destinati ad attività produttive e più precisamente:

a) locali di abitazione:

- 1) locali abitabili permanentemente e cioè soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto, in alloggi singoli o collettivi;
- 2) locali abitabili non permanentemente e cioè: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura e riunione, gabinetti medici, palestre, sale pubbliche da gioco e da spettacolo;

b) locali accessori:

- 1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione singola e collettiva, nei complessi scolastici, di lavoro, di ricreazione, cultura ecc.;
- 2) disimpegni, corridoi, ingressi, ripostigli, cantinole, taverne, autorimesse singole annesse ad abitazioni;

c) locali destinati ad attività produttive:

- 1) locali destinati ad attività commerciali e cioè: negozi di vendita, sale di esposizione;
- 2) locali destinati a pubblico esercizio: bar – ristoranti e camere d'albergo, hall, soggiorni;
- 3) locali di servizio a pubblici servizi dove la permanenza delle persone è limitata nel tempo: piscine coperte, fitness, sale TV, sale lettura, ecc.;
- 4) locali destinati ad attività produttive e cioè: laboratori, officine, parte di magazzini ed autorimesse dove vengono effettuate riparazioni e lavorazioni, cucine collettive;
- 5) locali di magazzino e cioè: magazzini, depositi, archivi, autorimesse collettive, dove la permanenza delle persone è limitata alle operazioni di introduzione e sgombero dei materiali e mezzi depositati.

##### **Articolo 61 – Parametri abitativi**

Gli alloggi dovranno assicurare una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 42, salvo diverse indicazioni di zona.

Ogni alloggio deve essere composto almeno da:

- a) un locale da soggiorno di superficie abitabile minima di mq. 14.00;
- b) una camera da letto di superficie abitabile minima di mq. 9.00;
- c) un locale od angolo cucina (compreso eventualmente nella superficie del soggiorno);

d) un locale di servizio contenente almeno: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca;

La superficie minima di ogni monocale non deve essere inferiore a mq. 42 utili, salvo diverse indicazioni di zona, potranno essere mantenute le superfici attuali per unità edilizie esistenti.

Le stanze da letto, soggiorno, cucina devono essere provviste di finestra apribile.

### **Articolo 62 – Locali abitabili**

I locali di abitazione permanente (salvo che quelli in alloggi collettivi) devono avere le seguenti caratteristiche:

a) altezza interna utile minima non inferiore a ml. 2,70 salvo per gli alloggi preesistenti per i quali l'altezza minima è di ml. 2,40. Per i locali non abitabili e sussidiari esistenti l'altezza minima può essere di ml. 2,40;

b) l'altezza interna dei locali con struttura portante lignea od a vista è misurata con le seguenti modalità:

- altezza utile all'intradosso della travatura;
- qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 70 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

c) superficie di illuminazione e aerazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari ad almeno 1/8.

Gli uffici e gli spazi ad uso direzionale sono equiparati alle residenze.

Nei locali muniti di controsoffitti l'altezza sarà misurata con le seguenti modalità:

- controsoffitti aperti - superficie aperta  $\geq$  60% sul solaio di riferimento;
- controsoffitti in gesso - la superficie con altezza inferiore a quanto prescritto non dovrà essere superiore al 30%.

Per i fabbricati esistenti adibiti ad abitazione, saranno mantenuti i rapporti di aeroilluminazione esistenti.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml. 3,00 e ml. 2,70 ai piani successivi, fatte salve le preesistenze abitative esistenti per le quali è ammessa altezza minima di ml. 2,40.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

Nelle abitazioni, fermi restando i parametri pari al 40% della superficie del locale su cui affaccia il soppalco, potrà essere ammessa un'altezza minima pari a ml. 2,20 con un'altezza media pari a ml. 2,70.

### **Articolo 63 – Cucine**

Le cucine, per i quali la superficie minima dovrà essere di mq 9.00, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto, per il convogliamento dei fumi di combustione.

I locali di superficie inferiore alla superficie di mq 9.00 (angolo cottura) dovranno essere senza soluzione di continuità con i locali di soggiorno e/o pranzo.

Qualora nel locale cucina sia collocata la caldaia murale od altra fiamma libera dovrà essere prodotta un'apertura permanente con l'esterno con una superficie pari ad 1 cmq per ogni 1000 Kcal/h ospitata all'interno del locale.

### **Articolo 64 – Locali per servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di W.C., lavabo e vasca da bagno o doccia e avente i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq. 4,00;
- b) areazione e illuminazione diretta dall'esterno o ciechi con areazione forzata che garantisca un ricambio d'aria pari a 15 volumi/ora.

E' consentita la comunicazione diretta solo con la stanza da letto della quale il servizio è ad uso esclusivo.

E' consentita una superficie minore a mq. 4,00 quando trattasi di servizi igienici ulteriori al primo.

I servizi igienici dovranno comunque rispondere ai requisiti di cui all'allegato A del D.G.R.V.509 del 02.03.2010 e s.m.i.

### **Articolo 65 – Scale, ascensori, ringhiere e parapetti**

Le rampe di scale principali condominiali dei fabbricati debbono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,20 per le nuove edificazioni quando siano a servizio di due o più unità immobiliari e ml. 1,00 nel caso di interventi sull'edilizia esistente.

Le scale interne al servizio di una stessa unità immobiliare che collegano vani principali di abitazione, dovranno avere una larghezza non inferiore a ml. 1,00 per le nuove edificazioni e ml. 0,80 nel caso di interventi sull'edilizia esistente.

I vani scale dovranno essere areati ed illuminati direttamente attraverso fori praticati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/10 della superficie in pianta, del vano, è consentita la costruzione di scale e disimpegni senza finestratura a condizione che sia realizzata aerazione ed illuminazione dall'alto mediante lucernario apribile di superficie non inferiore ad un terzo di quella del vano; per i disimpegni è ammessa ventilazione indiretta.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati gli isolamenti atti a garantire il contenimento dei rumori.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml. 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml. 1,10, non essere attraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.

In ogni caso deve comunque essere rispettato quanto previsto dalla Legge 9/1/89 n. 13 e dal D.M. 14/6/89 n. 236 e successive modifiche ed integrazioni e disposizioni anche di normativa Regionale DGRV 509/2010 e s.m.i..

Sono ammesse le scale esterne a servizio di un piano superiore al piano rialzato.

Le stesse dovranno essere armonizzate con l'ingombro del fabbricato e rientrare nella sagoma dello stesso; il vano derivante, fino ad una profondità massima di ml. 2,60, potrà essere detratto nel calcolo del volume dell'edificio; sono ammesse pannellature e quinte di mascheramento, purché architettonicamente inserite e compositivamente armonizzate con l'edificio.

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

### **Articolo 66 – Corridoi e disimpegni**

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati e areati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml. 2,40; la larghezza minima è fissata in ml. 1,00.

Devono essere comunque rispettati i disposti della L. 13/89 e del D.M. 236/1989.

### **Articolo 67 – Sotterranei, seminterrati, piani rialzati e terra**

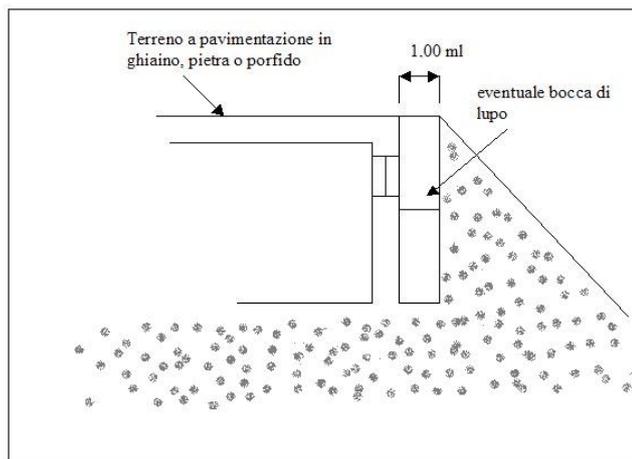
I locali a piano terra non abitabili, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,10, con eccezione delle autorimesse per le quali è prescritta un'altezza di ml. 2,40 fatte salve comunque le normative relative alla sicurezza dei VV.FF. nonché loro deroghe.

I locali ricavati nei piani interrati con strato di terreno soprastante o con pavimentazione posta a quota del terreno circostante, non vengono computati né agli effetti del volume, né del rapporto di copertura, qualora siano destinati ad accessorio dell'abitazione (garage, cantina).

I locali interrati completamente, dovranno avere i muri controterra isolati, all'esterno, con materiali impermeabili e separati dal terreno vegetale o roccia mediante drenaggio largo cm. 50 almeno in materiale inerte a grana grossa od intercapedine areata di max. ml. 1,00 inoltre dovranno avere il vespaio o l'isolamento del pavimento e dello spiccato delle murature sopra le fondazioni.

Essi potranno essere adibiti ad ogni uso diverso da quello abitativo permanente, secondo le indicazioni dell'art. 60, rispettando le altezze specifiche.

La realizzazione di superfici interrato, accessorie alla residenza, è ammessa nel limite del 30% del volume fuori terra. L'area sotto il sedime dei fabbricati stessi non viene computata. Si precisa che tali vani dovranno essere completamente interrati sui quattro lati ed in riferimento all'attuale piano di campagna, con esclusione di un solo accesso al manufatto (carraio e pedonale). Qualora la struttura interrata abbia uno o più lati paralleli ad una scarpata, questi ultimi dovranno distare almeno 1,00 m.l. dalla sommità della medesima. Eventuali prese d'aria dovranno essere verticali.



I locali a piano terra o rialzato possono essere adibiti ad abitazione a condizione che sotto al pavimento vi siano locali interrati o seminterrati od intercapedine di cm. 50 aerata.

### **Articolo 68 – Sottotetti, mansarde, alloggi con altezze diverse**

Si definisce come sottotetto, ai fini del presente articolo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza.

Il recupero dovrà avvenire salvaguardando gli aspetti paesistici, monumentali ed ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire, fatti salvi i vincoli imposti dalla Legge 1 giugno 1939 n.1089, e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche degli immobili nonché delle prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità.

I locali sottotetto devono essere areati indipendentemente dal loro uso; essi possono essere destinati ad intercapedine, soffitte od abitazione.

Nel caso di destinazione ad abitazione, l'altezza dei locali in essi ricavabili deve essere mediamente maggiore o uguale a ml. 2,70 con minimo di ml. 2,20; per il Centro Storico valgono le norme del P.P.C.S..

I sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 possono essere recuperati a fini abitativi fermo restando il rispetto dei seguenti parametri:

- a) l'altezza utile media di ml. 2,40 per i locali adibiti ad abitazione e di ml. 2,20 per i locali adibiti a servizi, quali corridoi, disimpegno, ripostigli e bagni;
- b) il rapporto illuminante, se in falda, deve essere pari o superiore a 1/16, dovrà comunque essere prevista una parte di superficie finestrata pure sulle pareti verticali in modo da permettere l'aerazione dei locali anche in caso di avverse condizioni atmosferiche.

Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi di recupero per i sottotetti esistenti alla data del 31.12.1998 sono soggetti a concessione e comportano la corresponsione di un contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione di cui agli artt. 5 e 6 della

Legge 28.01.1977, n. 10 calcolati sulla volumetria resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti per le opere di nuova costruzione; gli stessi restano subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Gli interventi di cui al comma precedente potranno essere realizzati anche in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi determinata con provvedimento del Consiglio Comunale.

In alloggi esistenti aventi locali con altezze diverse, sono ammesse altezze minime di ml. 2,20, a condizione che il volume totale netto a disposizione, diviso per la superficie di pavimento, dia un'altezza media uguale o superiore a ml. 2,70 (salvo per il Centro Storico di cui si rimanda alle norme di Piano Particolareggiato Centro Storico).

### **Articolo 69 – Locali destinati ad attività produttive**

Per tutti i locali destinati ad attività produttive, nell'ipotesi di nuova costruzione o di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, la soluzione progettuale deve ottemperare alle normative nazionali, regionali e locali e alle linee guida nazionali, regionali e locali adottate dagli Enti competenti.

Il tecnico progettista deve sempre asseverare la conformità del progetto alle suddette disposizioni. Qualora non sussista tale conformità o il tecnico non sia in grado di asseverarla, dovrà richiedere un parere preventivo all'ASL.

Per la valutazione dei progetti si prendono in considerazione come base i criteri di valutazione dettati dalla DGR del n°1887/1997. In aggiunta alla suddetta normativa in base alla tipologia di attività che si andrà ad effettuare, da verificare caso per caso, si tiene in considerazione anche quanto previsto dall'allegato IV del D.Lgs. n°81/2008.

Per la valutazione di progetti su strutture alberghiere ed extralberghiere la normativa a cui fare riferimento è la L.R. n°33/2002 e successive modificazioni integrata dalla normativa di riferimento per la somministrazione di alimenti e bevande ed eventualmente, per determinati posti di lavoro, sempre la DGR n°1887/1997 ed il DGLS n°81/08.

Per le attività agrituristiche si applica quanto previsto dalla Legge Regionale n°28/2012.

Per attività soggette a specifiche autorizzazioni come possono essere Ambulatori Medici Specialistici, Asili Nido, Studi di attività varia in cui l'attività stessa necessita di autorizzazione specifica per prestazioni sanitarie oltre alla DGR n°1887/97 e DLGS n°81/08 si applica quanto previsto dalla Legge Regionale del n° 22/2002.

## TITOLO IV

### COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

#### **Articolo 70 – Edifici e locali di uso collettivo**

Per gli edifici e locali destinati alle riunioni, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio, ed ad altre simili attività, devono essere rispettate le disposizioni di legge particolare, nonché quelle indicate per i locali ad uso abitativo permanente con le seguenti eccezioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale, in ogni caso non inferiore a 5 ricambi/ora;
- c) rispetto delle norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- d) altezza minima di ml. 3,00 al piano terra e ml. 2,70 ai piani superiori, e ml. 2,40 per le attività già in essere alla data di adozione del Piano degli Interventi;
- e) per il Centro Storico si applica la normativa del P.P.C.S..

Disponibilità di servizi igienici (gabinetti e lavabi) in numero proporzionato secondo le disposizioni di legge particolari, per tali locali è richiesto l'antibagno; per i locali commerciali i servizi potranno essere di uso comune tra più esercizi con un minimo di un gruppo servizi ogni 400 mq. di superficie destinata alla vendita.

Per i negozi alti almeno ml. 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml. 2,20.

#### **Articolo 71 – Barriere architettoniche**

Nelle progettazioni edilizie devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti a eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito e lo studio di percorsi alternativi, con riferimento alla normativa statale e regionale vigente (D.G.R.V. 509 del 02.03.2010 e s.m.i.)

La progettazione ed esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche deve quindi conformarsi alle disposizioni di legge e delle presenti prescrizioni tecniche al fine di garantire una migliore qualità della vita e una piena fruibilità dell'ambiente, sia costruito che non costruito, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali. Le norme contenute nel presente articolo si applicano, oltre agli edifici pubblici o di pubblico interesse:

- 1) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;

- 2) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
- 3) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti 1 e 2, anche se preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento;
- 4) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

Il termine "barriere architettoniche" è usato correntemente per indicare quegli ostacoli, propri del costruito, che impediscono la mobilità e limitano l'autonomia delle persone disabili e, di fatto, le escludono dalla vita di relazione.

Oltre alle provvidenze, di cui ai precedenti articoli, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento e all'idoneità dei percorsi interni e esterni, alla loro accessibilità e all'uso degli impianti tecnici in genere.

In particolare, ai fini del rilascio del permesso di costruire, si fa l'obbligo di allegare una dichiarazione da parte del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni della Legge vigente.

Gli elaborati grafici di progetto atti a dimostrare l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità devono essere redatti almeno in scala 1:100, evidenziando i percorsi accessibili che, partendo dal suolo pubblico, si articolano attraverso l'entrata, gli spazi comuni e le singole unità immobiliari, ponendo in risalto le differenze di quota e le modalità proposte per superarle. Le planimetrie devono rappresentare la disposizione dei sanitari dei servizi igienici e l'ipotesi di arredo.

La relazione tecnica deve illustrare, tra l'altro, la conformità del progetto alla vigente disciplina sull'eliminazione delle barriere architettoniche, nonché riportare in modo dettagliato le motivazioni a base delle eventuali soluzioni alternative proposte ai sensi dell'art. 29 e quelle a base di eventuali richieste di deroga ai sensi degli artt. 27 e 28 del DGRV 509/2010.

Il dossier di presentazione deve essere corredato dall'asseverazione di conformità redatta utilizzando l'apposito modello (Allegato 1 del DGRV 509/2010).

In ogni caso le opere dovranno rispettare quanto previsto dal D.P.R. n°384/78 in attuazione della Legge n°118/71, nonché quanto successivamente stabilito dalla Legge n°13/89 e dal D.M. n°236/89 contenente le relative prescrizioni tecniche e dal DGRV 509/2010 e loro s.m.i..

## **Articolo 72 – Locali per autorimesse**

Le rimesse per autoveicoli, sia pubbliche che private, dovranno avere adeguata aerazione non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento o essere muniti di impianti di aspirazione forzata per la rapida eliminazione di gas tossici devono essere rispettate le previsioni di legge vigenti in materia.

Le autorimesse pubbliche dovranno avere il pavimento impermeabile raccordato a guscio con le pareti; queste dovranno essere lavabili per un'altezza di m. 2,00; dovranno essere previsti adatti servizi igienici con lavandini ad acqua corrente.

## PARTE QUARTA

### STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

#### TITOLO I

#### NORME DI BUONA COSTRUZIONE

##### **Articolo 73 – Stabilità nelle costruzioni**

Ogni fabbricato deve essere progettato e realizzato secondo le migliori regole dell'arte di costruire e in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento e all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità in ogni sua parte e rispondente alla normativa antisismica vigente.

##### **Articolo 74 – Manutenzione degli edifici**

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente per salvaguardare la pubblica incolumità. Diversamente il Sindaco può procedere con ordinanza di urgente contingenza per far sgomberare l'edificio a rischio.

##### **Articolo 75 – Provvedimenti per costruzioni pericolanti**

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne denuncia al Comune, e nei casi d'urgenza, di provvedere a un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente o d'ufficio e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati; prima di ottenere il titolo abilitativo potranno essere eseguiti solo i lavori strettamente necessari per garantire l'incolumità senza por mano ai lavori di rafforzamento, riatto, demolizione e quanto altro necessario per la riutilizzazione dell'edificio. Diversamente il Sindaco può procedere con ordinanza di urgente contingenza per far sgomberare l'edificio a rischio.

##### **Articolo 76 – Esecuzione lavori**

In centro storico e in prossimità di strutture ricettive turistico-alberghiere non si potranno effettuare lavori dal 1° Giugno al 30 Settembre, salvo deroghe motivate del Sindaco.

## TITOLO II

### PREVENZIONE DAL PERICOLO DI INCENDIO

#### **Articolo 77 – Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili**

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

L'accertamento dei requisiti dovrà essere eseguito dal Comando Provinciale V.V.F. che rilascerà in proposito apposita certificazione.

#### **Articolo 78 – Impiego di strutture lignee**

In tutti in quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la possibilità di combustione.

#### **Articolo 79 – Particolari prevenzioni cautelative dal pericolo di incendio**

E' richiesto il Nulla-Osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività previste dal D.M. 16.02.1982 e s.m.i., da esibirsi prima del rilascio del Permesso di Costruire e di installazione di impianti.

### COLLAUDI DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio del certificato di agibilità degli edifici e degli impianti di cui al presente articolo è richiesta la denuncia di inizio dell'attività ed il successivo rilascio del Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

La procedura per il rilascio di tale nulla osta è quella prevista dal D.P.R. 12.01.1998, n. 37 con particolare riferimento all'art. 3 dello stesso.

### IMPRESSE E ATTIVITA' SOGGETTE ALLE NORME DI PREVENZIONE INCENDI E AL CONTROLLO DA PARTE DEI VIGILI DEL FUOCO

Le aziende e le lavorazioni sono soggette al controllo dei Vigili del Fuoco e sono disciplinate dalla normativa vigente.

Gli enti o i privati sono tenuti a richiedere le visite e i controlli per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) secondo le modalità vigenti.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarichi e le canne fumarie; gli apparecchi di utilizzazione installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati od interrati a condizione

che l'accesso avvenga direttamente dall'esterno.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che segnalino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti dove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchetta d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno m 1.00 rispetto all'estradosso delle coperture, devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

### TITOLO III

## RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

### **Articolo 80 – Sfera di applicazione**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.PR. 412/93, ad eccezione della categoria E8, per i quali si applicano i requisiti indicati nell'Allegato C tabella 1.3 (nel caso di edifici residenziali) e 1.6 (per tutti le altre destinazioni d'uso), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U a ponte termico corretto:

- Strutture opache verticali verso ambiente esterno o verso ambiente non riscaldato: 0.31 W/mq°K
- Strutture opache orizzontali inclinate e piane: 0.28 W/mq°K
- Solai verso porticati aperti, vespai areati, cantine autorimesse o comunque ambienti non riscaldati: 0.31 W/mq°K
- Pavimenti appoggiati su terreno: 0.33 W/mq°K
- Strutture opache verticali o orizzontali verso ambienti riscaldati: 0.70 W/mq°K

Nel caso in cui la copertura sia a falda o a diretto contatto con un ambiente abitato, oltre a garantire i valori di trasmittanza di cui sopra, dovrà garantire una trasmittanza termica periodica inferiore a 0.20 W/mq°K calcolato ai sensi della normativa UNI 13786-2008.

I valori di trasmittanza termica sopra riportati dovranno essere calcolati tenendo in considerazione eventuali ponti termici di forma e di struttura. Dovrà essere prodotta documentazione di calcolo attestante tali caratteristiche insieme alla relazione termotecnica prevista dal D.Lgs. 311/06 e successive modifiche.

E' consentito l'incremento del volume prodotto dagli aumenti di spessore dovuti ad un maggiore spessore di materiale isolante per le strutture opache verticali, orizzontali o inclinate secondo quanto stabilito dalla L.R. 21/96 come modificata dalla L.R. n°4/2008 art. 21 e dal D.Lgs. 115/08 art. 11.

### **Articolo 81 – Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati**

Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria della copertura di edifici esistenti con sostituzione totale del manto dovrà essere rispettato il massimo di trasmittanza imposto per le coperture degli edifici nuovi (0.28 W/mq°K), e se tale copertura è a diretto contatto con l'ambiente abitativo ancorché

ad uso accessorio, dovrà essere garantita una trasmittanza termica periodica inferiore a  $0.20 \text{ W/mq}^\circ\text{K}$  calcolato ai sensi della UNI EN ISO 13786-2008.

### **Articolo 82 – Condensa superficiale e interstiziale**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.P.R. 412/93 nel caso di nuova costruzione e ristrutturazione è obbligo la verifica di assenze di condensazione superficiale in particolar modo in corrispondenza dei ponti termici.

Inoltre la condensa interstiziale delle pareti opache deve essere limitata alla quantità rievaporabile conformemente alla normativa UNI EN ISO 13788.

Negli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria (ad esempio nel caso di edifici tutelati) ove risulti impraticabile l'eliminazione dei ponti termici che siano causa di condensazioni superficiali, è consigliata ed auspicata l'installazione di apparecchi di ventilazione meccanica controllata in modo da ridurre la quantità di umidità.

### **Articolo 83 – Verifica dei ponti termici**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.P.R. 412/93, ad eccezione della categoria E8, nel caso di edifici di nuova costruzione e ristrutturazione integrale è obbligo la risoluzione dei ponti termici, in particolar modo quelli in corrispondenza di:

- Sporgenze (balconi, tettoie, giunzioni di terrazze...),
- Marciapiedi,
- Cordoli dei solai e pilastri,
- Giunzione tra copertura e muratura esterna,
- Finestre, davanzali e cassonetti,
- Elementi metalli dei monoblocchi finestra,
- Scale esterne non riscaldate.

### **Articolo 84 – Aperture vetrate**

Per tutte le categorie di edifici così come classificato in base alla destinazione d'uso all'art. 3 del D.P.R. 412/93 nel caso di edifici di nuova costruzione ad eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media ponderata non superiore a  $1.6 \text{ W/mq}^\circ\text{K}$ .

Nel caso di edifici esistenti quando è necessaria un' opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, dovranno essere impiegati infissi aventi requisiti di trasmittanza

sopra indicati e dovranno soddisfare i requisiti acustici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/97. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici ai sensi del D.P.C.M. 5/12/97, essere a tenuta all'aria e non formare ponti termici, i sistemi monoblocco non debbono formare ponte termico.

### **Articolo 85 – Composizione degli edifici**

La composizione dell'edificio (in pianta e in elevazione) deve essere studiata in modo da ridurre al massimo le pareti esterne a parità di volume.

In assenza di documenti impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanza fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.

Una soluzione progettuale che limita le dispersioni termiche deve mirare a ridurre la superficie totale degli elementi che costituiscono l'involucro e compattare la scatola muraria soprattutto sul lato esposto a Nord. E' importante, quindi, prestare attenzione alla riduzione del rapporto superficie volume S/V, responsabile delle variazioni del comportamento termico dell'edificio. La disposizione interna ottimale degli ambienti si ottiene suddividendo l'edificio o l'abitazione in due principali zone termiche: la prima, rivolta a nord, ospiterà le funzioni che non necessitano di un riscaldamento costante durante la giornata (cucina, bagno, lavanderia, ripostigli) o locali adibita allo studio.

La zona rivolta a sud, grazie alle ampie finestre, è in grado di catturare calore e di trasferirlo agli ambienti interni; per questo motivo qui verranno poste tutte quelle funzioni che necessitano di un elevato grado di confort: zona giorno e camere da letto. E' consigliabile collocare la maggior parte delle aperture vetrate sul fronte Sud, in modo da consentire un maggior guadagno termico durante la stagione invernale e di limitare quelle sul fronte Nord, più esposto. E ' necessario che le superfici finestrate sul fronte Sud prevedano opportuni sistemi di ombreggiamento orizzontale fissi o mobili in modo da limitare il surriscaldamento degli ambienti durante la stagione estiva. Nelle aperture collocate sul fronte Ovest, invece, è consigliabile l'installazione di opportuna schermatura.

### **Articolo 86 – Regolazione automatica delle temperature**

Gli impianti dovranno essere dotati di apparecchiatura automatica per la regolazione della temperatura di mandata in funzione della temperatura esterna. Sarà altresì opportuno adottare apparecchi di regolazione locale della temperatura.

### **Articolo 87 – Ventilazione meccanica controllata**

Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, nel caso non sia possibile sfruttare al meglio le condizioni ambientali esterne (per esempio attraverso la ventilazione naturale), al fine di migliorare la qualità dell'aria interna e ridurre le perdite di energia per il ricambio d'aria, è consigliata l'installazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore tale da garantire un idoneo ricambio d'aria medio giornaliero compreso tra 0,3 e 0,5 vol/h.

### **Articolo 88 – Impianti solari termici**

Nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione, in occasione di nuova installazione e di ristrutturazione degli impianti termici, destinati anche alla produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS), è obbligatorio salvo provati impedimenti di natura tecnica o ambientale, realizzare l'impianto di produzione di energia termica in modo tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia per la produzione di ACS, attraverso il contributo di impianti alimentati a collettori solari termici. Tale limite è ridotto del 20% per edifici situati nei centri storici. L'eventuale impedimento all'installazione e le sue motivazioni (mancata insolazione, orientamento errato, posizione, ecc.) saranno valutate da parte dell'Ufficio Tecnico.

Il requisito si ritiene soddisfatto nel caso si ricorra ad altre specifiche fonti rinnovabili purché ne venga comprovata l'effettiva produzione energetica.

E' sufficiente una semplice comunicazione al Comune nel caso di impianti solari termico fotovoltaico aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento e alla falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi e abbiano comunque una superficie inferiore a quella del tetto, ai sensi dell'art.11, 3° comma del D.Lgs 30 maggio 2008, n°115. All'interno delle zone A – centro storico e corti rurali – e per tutti gli immobili assoggettati dal vigente strumento urbanistico a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs n°42/2004, l'installazione degli impianti solari termici è subordinata al preventivo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del citato D.Lgs. n°42/2004.

Sono esclusi gli immobili ricompresi nella Parte Seconda Titolo I dal D.Lgs. n°42/2004 assoggettati a vincolo "monumentale".

I collettori solari possono essere installati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud- Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili in zone sottoposte a vincoli.

Sono comunque da seguire le seguenti indicazioni per l'installazione:

- gli impianti devono essere in andamento alla copertura inclinata o meglio integrati in essa;
- i serbatoi di accumulo, se non accorpati al collettore, devono essere coibentati e posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane, i pannelli ed i loro serbatoi, potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili al piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

Gli immobili tutelati indicati nei precedenti commi sono esclusi dall'applicazione del presente articolo qualora a giudizio della commissione edilizia integrata, gli interventi dovessero comportare alterazioni inaccettabili dei caratteri storici, artistici e/o paesaggistici degli immobili stessi.

### **Articolo 89 – Impianti solari fotovoltaici**

Per gli edifici residenziali nuovi o oggetto di ristrutturazione, è obbligatoria l'installazione dei moduli fotovoltaici nella misura di 1 kW di potenza generata per ogni unità abitativa. Nel caso di tutte le altre categorie di edifici come classificante dal DPR 412/93, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, è invece obbligatoria l'installazione dei moduli fotovoltaici nella misura di 5 kW di potenza generata o tecnologie assimilabili, allacciata alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. I moduli fotovoltaici potranno essere posizionati su tetti piani, su falde esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili nelle zone sottoposte a vincoli e la superficie di copertura correttamente orientata disponibile.

L'eventuale impedimento all'installazione e le sue motivazioni (mancata/insufficiente insolazione, orientamento errato, posizione, ecc.) saranno valutate da parte dell'Ufficio Tecnico.

## PARTE QUINTA

### DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

#### TITOLO I

#### PARAMETRI EDILIZI

##### **Articolo 90 – Indici di fabbricazione**

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale, vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- rapporto di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra il volume massimo costruibile e la superficie della totalità del territorio interessato dall'intervento detratta la superficie destinata a viabilità e spazi destinati a parcheggio e verde pubblico.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dell'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente.

All'atto della richiesta del titolo abilitativo, la superficie dei lotti (fondiaria) deve essere esattamente definita ed identificata; la stessa non può in alcun caso essere considerata nel computo degli indici edilizi per eventuali altre costruzioni, sotto pena di annullamento del titolo abilitativo.

Vengono considerate nelle superfici utili per il calcolo dell'indice di fabbricazione le fasce di rispetto stradale, secondo le indicazioni contenute nelle presenti norme operative.

##### **Articolo 91 – Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici**

**SUPERFICIE FONDIARIA:** è la superficie reale del lotto misurata in proiezione orizzontale, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative ecc.);

**SUPERFICIE COPERTA:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 2,50 e le scale aperte;

**ALTEZZA DEL FABBRICATO:** è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso;

**ALTEZZA DEI LOCALI:** l'altezza netta dei locali va misurata dal livello del pavimento finito all'intradosso della soletta o soffitto di copertura dei locali stessi; per i soffitti a volta, l'altezza si misura a metà saetta; per locali con struttura portante lignea od a vista con soffitti a travetti o cassettoni, l'altezza si misura all'intradosso della travatura, qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 70 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

**VOLUME DEL FABBRICATO:** è il volume del solido emergente dal terreno ottenuto dalla sommatoria delle seguenti operazioni:

- a) prodotto della superficie lorda di ogni piano comprensiva di tutti i muri perimetrali per l'altezza del fabbricato fuori terra misurata fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; (volumi seminterrati a destinazione residenziale, altezza fuori terra se non interrato sottostante no volume)
- b) detrazione dei piani seminterrati anche per la parte sporgente fuori terra fino alla quota del pavimento del primo piano fuori terra e per un'altezza massima di ml. 1.00 (le altezze dei seminterrati sporgenti fuori terra più di m. 1.00 verranno integralmente calcolate per tutta la parte superiore a tale altezza);
- c) detrazione di portici, androni aperti ed in genere di spazi aperti almeno su due lati, (rientranze, cortili interni, cavedi e pozzi di luce); detrazione volumi tecnici come definiti dall'art. 39;
- d) detrazione da tale volume delle logge (elementi chiusi su tre lati dal fabbricato) la cui profondità massima sia pari a ml 2.00, qualora la loggia abbia parametri di profondità superiori verrà computata interamente la volumetria derivante dalla loggia stessa;
- d1) detrazione da tale volume delle rientranze coperte e chiuse su tre lati, ricavate nella sagoma di un edificio, con profondità massima di ml. 1,50 e larghezza di ml 10,00 o superiore;
- e) **i volumi dei sottotetti di locali che non hanno i requisiti igienico-sanitari per essere adibiti ad abitazione non saranno computati qualora l'imposta del sottotetto, generata dall'intersezione delle falde del tetto con la muratura d'ambito, sia su almeno due lati, e in questo caso sui due lati maggiori, a distanza inferiore o uguale a cm 40 misurata internamente dall'estradosso del solaio sottostante, e sempre che tale condizione si verifichi per almeno il 60% del perimetro d'imposta; pertanto qualora il sottotetto corrisponda alla definizione di volume tecnico non sono ammessi divisori interni; solo nel**

**caso che il sottotetto sia diviso in più proprietà saranno ammessi divisori interni che delimitano tali proprietà;**

f) qualora il sottotetto fosse collegato con ascensore all'unità immobiliare sottostante, il volume sarà computato;

g) ai fini del calcolo dei volumi, e solamente a tale scopo, lo spessore dei muri e dei solai viene quantificato in cm 25 (dimensioni virtuali).

NUMERO DEI PIANI: è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;

DISTANZA DALLE STRADE: è la distanza minima misurata in proiezione radiale della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti;

DISTANZA DAI CONFINI: è la distanza minima, misurata in proiezione radiale della superficie coperta dai confini di proprietà. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità;

DISTACCO TRA I FABBRICATI: è la distanza minima misurata in proiezione radiale orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo;

DESTINAZIONE D'USO: è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio di titolo abilitativo, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assuma una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

VANI UTILI ABITABILI: sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopraddette.

## **Articolo 92 – Distanze dai confini**

La distanza dei fabbricati, o corpi dei fabbricati del lotto, si determina mediante misurazione sulla normale alla facciata del fabbricato o comunque di qualsiasi elemento a terra prospettante sul confine rispettivo valutata in proiezione orizzontale.

La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

Non si terrà conto, ai fini della determinazione delle distanze, di gradinate e scale esterne aperte, di cornicioni di gronda, pensiline e balconi, sempreché il relativo oggetto non superi ml 2.50, mentre si terrà conto di qualsiasi corpo chiuso in sporgenza, quale ne sia l'oggetto.

Non costituiranno elementi producenti distanze da confine i manufatti completamente interrati fatte salve le eccezioni previste dal Codice Civile (fosse di smaltimento, cisterne, camini, torrioni, ecc.).

Sono sempre ammesse le scale di sicurezza previste per gli edifici di cui al D.P.R. 151/2011 e s.m.i. in deroga alle norme relative a distanze e volumi per gli edifici esistenti.

Qualora nel fondo esistano edifici ad una distanza dal confine minore di quella di cui al comma precedente, i costruendi fabbricati devono essere arretrati dal confine stesso in misura sufficiente a garantire le distanze minime tra edifici stabilite per ciascuna zona dalle norme del Piano Regolatore Generale.

Le distanze da confini indicate come minime, potranno essere diminuite qualora sia stipulata tra confinanti una apposita convenzione debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità sul terreno vicino, in modo da ottenere la certezza che tra fabbricati sia sempre rispettato il distacco minimo complessivo prescritto dal presente Regolamento.

## **Articolo 93 – Misurazione delle larghezze stradali**

La larghezza delle vie, da calcolare agli effetti di distanze ed altezze di fabbricati, si determina con la media delle misure prese sulle normali al costruendo edificio ai due estremi del prospetto del fabbricato, senza tenere conto di eventuali maggiori larghezze dovute all'intersezione con strade trasversali.

Qualora siano previsti nel piano allargamenti delle strade, essi verranno considerati come esistenti; analogamente per piazze, zone verdi pubbliche ed in genere spazi pubblici incostruibili.

In ogni caso, qualora l'andamento stradale non sia rettilineo, non potrà essere considerata una larghezza media che superi del 10% la larghezza minima anche in un punto singolare.

Le sporgenze chiuse (bow-window) e simili non potranno mai sorgere ove vengano a provocare una distanza dall'asse stradale inferiore alla minima prescritta.

## **Articolo 94 – Allineamenti e arretramenti**

Gli allineamenti degli edifici verso le strade sono determinati dalle distanze stabilite per ogni zona dall'asse e ciglio stradale; in ogni caso, qualora gli stabili siano costruiti in aderenza, gli allineamenti lungo il bordo stradale o gli eventuali arretramenti debbono essere uniformi per tutto lo stesso lato di isolato.

Gli allineamenti indicati nel Piano Regolatore sono pertanto tassativi e vincolanti, salvo la dimostrata necessità di uniformarsi alle costruzioni esistenti o la dimostrata necessità della progettazione organica di interi isolati, o la comprovata necessità di disporre davanti al fabbricato di uno spazio aperto per parcheggio (cinema, banche, magazzini, autorimesse ecc.).

Tutti gli arretramenti, qualora non vengano chiusi con recinzioni, debbono essere pavimentati, a cura e spese dei proprietari, con sistema analogo a quello della strada su cui gli spazi prospettano ed essere destinati a parcheggio.

In ogni caso, le facciate arretrate, debbono essere parallele alla strada o per lo meno dovranno avere l'andamento per un adeguato inserimento nel contesto edilizio.

## **Articolo 95 – Accessi da strade pubbliche**

Tutti gli accessi carrai da strade pubbliche devono essere espressamente autorizzati dall'Ente competente; nei progetti di costruzioni o ricostruzioni, devono essere chiaramente indicati gli accessi e le loro caratteristiche.

Ogni accesso deve essere sistemato per ottenere un idoneo scolo di acque e deve essere convenientemente pavimentato.

Sono vietati gli accessi alle strade a distanza da incroci, curve, bivi, e dossi inferiore a m. 4,00 per le strade interne di lottizzazione e m. 12,00 per le altre strade; in ogni caso, possono essere prescritte maggiori distanze ove la viabilità non sia idonea a garantire la sicurezza della circolazione, nonché opportune opere, quali sbancamenti, demolizioni di murature e recinzioni, abbattimenti di piantagioni o siepi, creazioni di imbocchi a svaso.

In tutte le zone omogenee gli accessi carrai debbono avere il cancello arretrato di ml. 4,00 dal filo esterno del marciapiede.

Da tali arretramenti sono escluse le aperture collocate nelle tratte di strada a fondo cieco ed altri casi particolari riconducibili alle normative e deroghe previste dal Codice della Strada e relative circolari e regolamenti di attuazione.

Per la zona omogenea A centro storico ed assimilabili dovrà essere valutata di volta in volta la compatibilità con le caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'intorno.

**Articolo 96 – Deroghe per interventi sul patrimonio edilizio esistente**

Nell'effettuazione di opere di rinnovamento funzionale di fabbricati esistenti è consentito mantenere l'attuale situazione di fatto dei locali di abitazione limitatamente all'altezza interna utile, alla superficie di alloggi monostanza e delle stanze da letto e di soggiorno ed alla superficie finestrata apribile.

## PARTE SESTA

### DISPOSIZIONI FINALI

#### TITOLO I

#### DISPOSIZIONI FINALI

##### **Articolo 97 – Entrata in vigore del presente regolamento**

Il presente Regolamento approvato dall'autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 gg. dalla pubblicazione nel B.U.R. dell'avviso di provvedimento di approvazione.

##### **Articolo 98 – Norme abrogate**

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria o incompatibile con le norme del presente Regolamento.

##### **Articolo 99 – Poteri di deroga**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nel rispetto della legislazione vigente, ha la facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento, ai sensi della L.R. 11/2004.

##### **Articolo 100 – Vigilanza sui lavori**

Il Sindaco esercita sul territorio comunale le funzioni di vigilanza generale affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme od i regolamenti vigenti od in assenza od in difformità dai titoli abilitativi rilasciati.

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti da lui delegati i quali , sono autorizzati ad accertare che i lavori vengano condotti secondo le norme di cui al presente Regolamento.

Per poter espletare tale compito, funzionari ed agenti hanno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori, di esaminare documenti ufficiali e di controllare che la esecuzione avvenga secondo il progetto ed eventuali varianti approvati e secondo le norme e Regolamenti vigenti.

In particolare il Sindaco esercita vigilanza affinché le costruzioni in ogni loro parte non subiscano nel tempo variazioni nella destinazione d'uso stabilita.

Eventuali trasgressioni saranno denunciate alle competenti autorità nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti.

**Articolo 101 – Diritti di sopralluogo ed occupazione e rilascio atti**

Per l'esame dei progetti di nuove costruzioni o ricostruzioni ed ampliamenti e simili, è dovuto un diritto di esame calcolato per ogni vano, con un minimo fisso; per i fabbricati industriali, commerciali e simili, verrà ragguagliata ad un vano la superficie coperta di mq. 50 o frazione; l'importo dei diritti verrà determinato periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Per le visite obbligatorie, per quelle che si rendessero necessarie in conseguenza di inosservanza delle prescrizioni e per quelle che venissero richieste, nel proprio interesse, da privati od enti, dovrà essere versata la somma che verrà determinata periodicamente dall'Amministrazione Comunale.

Per l'occupazione di spazi pubblici sia in via precaria che in via definitiva, i relativi diritti saranno stabiliti in base alle tabelle delle tasse di occupazione suolo pubblico determinate dall'Amministrazione Comunale.

Tutti i pagamenti dovranno essere effettuati presso le casse comunali all'atto del rilascio di autorizzazione o concessione.

Il rilascio di concessioni, autorizzazioni, dichiarazioni o attestati è soggetto al pagamento dei diritti di segreteria secondo quanto stabilito dalla Giunta Municipale.

**Articolo 102 – Sanzioni**

La violazione delle norme del presente regolamento o dei provvedimenti emessi dal Sindaco per la sua esecuzione fatta salva l'applicazione di disposizione sanzionatoria di natura diversa previste dalla legislazione vigente comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa da € 1.000,00 a € 5.000,00.

**Articolo 103 – Norma transitoria**

L'entrata in vigore di nuove disposizioni di legge, statale o regionale, comporta l'automatico adeguamento delle prescrizioni del Regolamento edilizio e delle Norme Tecniche di Attuazione che risultassero incompatibili.