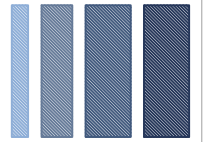


# arch. MONICA BETTINELLI

via IV Novembre - 25010 Limone sul Garda (Bs)

Collaboratore Geom. MAURIZIO DANTE GEROSA



Committente:		Il Committente:	
<b>Soc. Speranza di Bellicini Regina &amp; C. s.a.s.</b> Via Religione n.88 Toscolano Maderno (BS)			
Localita': <b>Comune di Toscolano Maderno</b> <b>Provincia di Brescia</b> <b>Via Religione n.88</b>		Data: <b>20.04.2017</b>	
Elaborato : <b>Demolizione corpo di fabbrica esistente con ricostruzione ed ampliamento Corpo F</b>		Il Progettista:	
<b>Estratto N.T.A. del P.G.T.</b>			
AGGIORNAMENTI	A	Data:	Descrizione:
	B	Data:	Descrizione:
	C	Data:	Descrizione:
		Allegato	<b>F</b>

# COMUNE DI TOSCOLANO MADERNO – BS PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art 6, 7,8,9,10 - l.r. 12/2005



Adozione	Delibera . C.C. n° 37 del 21.10.2011		<b>3.1.b</b>
Pubblicazione	16/11/2011 – 15/12/2011 16/12/2011 -- 15/01/2012 -		
Approvazione	Delibera. C.C. n° 25/2012 .del 11/04/2012		
Progettista	Resp.. Procedimento	Sindaco	Segretario
arch Attilio BULLA	Ing Nicola ZANINI	Roberto Righettini	dr Alberto LORENZI

**APRILE 2012**

2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e le definizioni contenuti nel presente Piano delle Regole, per le zone in cui viene realizzato il nuovo edificio.

### **Art 5. TRASLAZIONE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA**

1. La capacità edificatoria prevista dal PGT, non utilizzata all'interno di un'area o di un edificio può essere tralata, in tutto o in parte, in un altro edificio od area a destinazione residenziale segnalando la traslazione/acquisizione della capacità insediativa nella richiesta autorizzativa all' A.C. per l'edificazione di un edificio; indicando l'area dell'edificio (mappali e proprietari) da cui è stata acquisita;
2. La traslazione della capacità edificatoria acquisita da privati avviene:
  - a. Senza alcuna corresponsione al comune se la traslazione avviene:
    - i. tra lotti della stessa proprietà;
    - ii. tra lotti confinanti;
    - iii. all'interno di uno stesso Ambito di Trasformazione urbanistica da DdP;
  - b. Con cessione del 40% all' A.C., della capacità tralata mediante atto unilaterale della proprietà originaria da allegare alla richiesta di edificazione della SLP tralata;
  - c. Con la trascrizione sul Registro dei Diritti Edificatori di cui all' Art 14;
3. L'utilizzo di capacità edificatoria dall'esterno non può superare il 50 % di quella esistente nell'edificio o nell'area di utilizzo, fermo restando i parametri di copertura e di altezza previsti nella stessa.
4. La SLP acquisita dall'A.C. nelle traslazioni avvenute tra privati sarà ceduta dalla A.C. ai richiedenti che ne potranno fare richiesta all'U.T. al costo definito dalla stessa A.C. e che potrà variare a seconda della localizzazione della stessa;
5. Al fine di attivare da subito la possibilità di cessione delle capacità edificatorie da parte del Comune, l'U.T ha una dotazione iniziale di mq 5.000 di SLP che sarà diminuita del 20 % ogni anno in modo da essere azzerata dopo il 1' quinquennio;

### **Art 6. PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI**

1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione e ricostruzione,..., con P.E., o autorizzazione (D.I.A., S.C.I.A., P.d.C., P.d.C.C.,... ) i richiedenti devono prevedere appositi spazi per parcheggi secondo le quantità di posti auto privati, a seconda delle diverse destinazioni d'uso, come sotto riportato

Destinazione d'uso	Rapporto posto macchina	Osservazioni
Residenza	1mq./10 mc	Della volumetria residenziale
	Min 1 posto auto	Singola unità immobiliare
Attività agricola	1mq./10 mc	Della volumetria residenziale

	Min 1 posto auto	Singola unità immobiliare
	1 posto auto/3 posti a sedere	per agriturismi
	1 posto auto/20 mc	per il resto
Attività terziaria		
commercio	1 posto auto/25 mq di SIp	
direzionali		
Turistiche	1 posto auto/3 posti letto	
Attrezzature private	1 posto auto/20 mq di SIp	
di Attrezzature di servizio e sportive	1 posto auto/40mq di SIp	Comunque sufficienti per gli addetti previsti

2. Qualora non fosse possibile recuperare i parcheggi pertinenziali, specie nei centro storici o centri abitati, è facoltà dell'amministrazione comunale chiedere la loro monetizzazione a valori reali, riportati nella delibera riguardante gli Oneri di urbanizzazione (aggiornata periodicamente dalla AC).
3. Le superfici di cui sopra devono essere computate secondo i seguenti criteri:
  - a. il volume di riferimento è quello virtuale.
  - b. la superficie destinata a parcheggio computabile è composta dalla effettiva superficie utilizzata per il parcheggio degli autoveicoli, con l'esclusione degli spazi di manovra e delle rampe di accesso (superficie minima per posto auto 18,00 mq);
  - c. negli interventi di ampliamento, ferma restando la dotazione di spazi per parcheggi preesistenti, le superfici da destinare a parcheggio devono essere computate con riferimento al volume oggetto dell'ampliamento.
4. Per gli edifici a destinazione residenziale dovrà comunque essere assicurata la dotazione minima di 1 posto auto ogni unità immobiliare.
5. È ammessa la realizzazione di spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle disposizioni agli art. 66, 67, 68, 69 di cui alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.
6. Ad eccezione degli edifici ricadenti negli ambiti urbanistici qualificati dal PdR come "nuclei di antica formazione", per gli edifici esistenti, al fine del recupero della dotazione minima degli spazi da destinare a parcheggio, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati a box o a posti auto individuali, anche in deroga agli indici di edificabilità prescritti dalle norme delle singole unità urbanistiche solo con trascrizione di vincolo di pertinenzialità, con l'osservanza dei seguenti parametri:
  - a. Altezza massima in colmo di m. 3,00 e un'altezza media di m. 2,40
  - b. Superficie massima da destinare a parcheggio = 10 % del volume esistente.
7. Utilizzo del patrimonio comunale: il Comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma

7. Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.
8. L'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.
9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.Lgs. 114/98.
10. L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

#### **Art 21. AMBITI TURISTICI.**

1. È la zona di insediamento delle strutture per l'attività turistica, alberghiera, e ricettiva esistenti o di completamento in quanto esistenti nel PRG vigente all'adozione del PGT.
2. Destinazioni d'uso ammesse: tutte le attività turistico-ricettive così come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia e la loro variazione d'uso rappresenta variante al PGT;
3. Gli edifici esistenti sul territorio comunale, adibiti a nuove strutture alberghiere o individuati nelle tavole del PGT, come alberghi, quando anche non utilizzati, mantengono la loro destinazione d'uso;
4. La loro attuazione può avvenire:
  - d. **dal punto di vista urbanistico/edilizio:** con autorizzazione singola con o senza convenzione o atto d'obbligo, fermo restando che tutti gli interventi devono contribuire alle finalità dei punti precedenti 2 e 3, e la negoziazione/contrattazione/convenzionamento con la A.C. delle opere da realizzare ha come riferimento i seguenti indirizzi di sostenibilità economica:
  - e. **dal punto di vista ambientale:** con l'obbligo delle procedure di V.A.S. o di V.I.C. per i casi previsti dalle presenti norme;
  - f. **dal punto di vista paesistico:** con l'autorizzazione paesistica rilasciata dall'Ente competente con particolare riguardo alle componenti paesistiche nella loro puntuale individuazione, descrizione, criticità e tutele<sup>19</sup>. In generale le componenti paesistiche da considerare, negli ambiti del territorio consolidato, sono individuate nel seguente elenco.
5. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi negli AMBITI TURISTICI sono in generale i seguenti modalità conseguenti:

---

<sup>19</sup> Integralmente riportare al TITOLO V- PIANO PAESISTICO COMUNALE delle presenti norme

Tipologia di intervento	Modalità di intervento
Ordinaria e straordinaria manutenzione,	D.I.A. o Permesso di Costruire
Ristrutturazione anche con abbattimento totale	Permesso di Costruire convenzionato
Nuova costruzione	Permesso di Costruire convenzionato

6. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf		Vedi norma singolo Ambito
H1		Vedi norma singolo Ambito
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni rivolte verso il lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	Esistente	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei C.S. e/o abitati
	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
Np piantumazione	1/mq 50	Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile
Ds1 -strade	mt 0,00/7,00	A seconda della loro tipologia e localizzazione La strada di accesso all'area di pertinenza dell'edificio deve essere di sezione adeguata e dotata di area di parcheggio esterno e contiguo ad essa; nel caso di impossibilità di reperimento in loco dell'area del parcheggio essa deve essere reperita nelle immediate vicinanze.
Ds2 confini	mt 0,00/5,00	Con autorizzazione del confinante e la dichiarazione esplicita della consapevolezza del limite di 10m
	mt 5,00	Sempre consentito
Ds3 finestre	mt 10.00	misurando la distanza perpendicolarmente alle facciate degli edifici

## A AMBITI ALBERGHI E RESIDENCES<sup>20</sup> .

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	1,00 mq/ mq	
H1	5 piani	
Af fitrante	50 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione

<sup>20</sup> Insieme di alloggi per vacanza temporanea con struttura gestionale centralizzata con o senza servizio di bar e ristorante di unico proprietario;

**B AMBITI R.T.A. (RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERE)**

1. In questo ambito, a completamento o in variazione di quelli generali si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,50 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore
H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
Af fitrante	0,00 - 20 %	A seconda della loro tipologia e localizzazione
	80 %	Nelle nuove costruzioni in collina, esterne agli abitati o a vista lago
Np piantumazione		Lungo la recinzione una pianta ogni mt 5 Posizionare filari di piante secondo la piantata dell'ulivo dove possibile

2. Nel aree destinate a RTA denominate "Orizzonti del Lago" e "Gardanella" è ammesso il cambio di destinazione d'uso, applicando quanto previsto dall' Art 17 Lettera F "AMBITI COLLINARI A INTENSITA' MEDIA e la corresponsione al comune del 25% del plusvalore delle aree a seguito del cambio di destinazione, da prevedere nella nuova convenzione urbanistica necessaria per la autorizzazione della variazione delle destinazioni d'uso.

3. In tali zone è ammessa la realizzazione di alberghi e residences; in tal caso l'area di pertinenza di queste strutture avrà le stesse caratteristiche delle zone di cui al punto precedente A-- ALBERGHI E RESIDENCES;

**C AMBITI PER CAMPEGGI - VILLAGGI TURISTICI**

1. È la zona destinata all'insediamento dei campeggi così come definiti dalle vigenti disposizioni legislative regionali in materia.

2. Possono disporre di ristorante, spaccio o bazar , bar ed altri servizi accessori , nonché di impianti ed attrezzature sportive e ricreative, riservate ai soli ospiti.

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

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

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

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

7. In questa zona si applicano i seguenti indici:

Indici	Parametri	Condizioni
Uf	0,10 mq/ mq	Fatta salva la SLP esistente anche se superiore

H1	2,5 piani	Fatti salvi il n° di Piani esistenti anche se superiori
H2 recinzioni	0,00/2,00	Ammesse recinzioni trasparenti o cieche; nella parte collinare le recinzioni a lago almeno il 70 % costituito da vegetazione sempreverde
Qf copertura	10 %	Quando la struttura occupa tutto il sedime di proprietà nei centri storici e/o abitati
Af fitrante	80 %	

8. Parcheggi pertinenziali : 1 posto macchina ogni spazio tenda o roulotte e 10 mq ogni 33 mq di costruzione.
9. Al fine di determinare la capacità ricettiva massima, nell'ambito di detta zona dovranno essere, altresì, rispettati gli indici di seguito specificati:
  - a. Indice di capacità ricettiva massima, calcolata sul lotto fondiario 1 ab./ 40 mq
  - b. le piazzole per tende e roulotte dovranno avere una dimensione minima di mq 50
  - c. Per la verifica della capacità ricettiva si applica il rapporto 3 ab/ piazzola
  - d. I bungalows dovranno essere concentrati in organismi morfologicamente e tipologicamente unitari e non concorrono alla determinazione dell'utilizzazione fondiaria
10. Per la verifica della capacità insediativa ai bungalows si applica il rapporto : 1 ab./ 10 mq
11. L'allestimento dei campeggi è soggetto a permesso di costruire convenzionato.
12. Il permesso di costruzione dovrà essere corredato da una planimetria generale che preveda la sistemazione di tutte le aree interne al perimetro del campeggio.
13. In particolare dovranno essere rappresentate:
  - a. -le aree destinate all'insediamento dei bungalows e le relative pertinenze
  - b. -le aree destinate alle piazzole per tende e roulotte
  - c. -le aree destinate alle strutture al servizio del campeggio ( servizi igienici, ristoro, vendita, ecc.)
  - d. -le aree destinate alle attrezzature per il tempo libero

#### **D     AMBITI PER ATTIVITA' TURISTICHE SPECIALI**

1. Sono aree stagionale sulle quali effettuare attività a servizio del settore turistico, limitate nel tempo per feste patronali, politiche, sociali e commerciali. Le aree su cui attrezzare le strutture temporanee di servizio si possono situare in aree private o pubbliche
2. In tali aree sono compresi gli approdi lacuali attrezzati all'attracco delle chiatte speciali per la ristorazione, bar dancing, .... ;
3. La autorizzazione è rilasciata per un periodo definito, fermo restando la disponibilità di aree per il parcheggio a servizio degli eventi.