



**COMUNE DI SARNONICO**

**PROVINCIA DI TRENTO**

# **NORME DI ATTUAZIONE**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON**

**DELIBERAZIONE N. \_\_\_\_ DD. \_\_\_\_**

## **SOMMARIO**

### TITOLO I – GENERALITÀ

ART. 1 - NATURA, SCOPI, CONTENUTI DEL P.R.G. ....	5
ART. 2 - MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE .....	5
ART. 3 - EFFETTI E COGENZA DEL P.R.G. ....	6
ART. 3.1 – DEROGABILITÀ NORME .....	6

### TITOLO II – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

ART. 4 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE .....	7
ART. 5.1 - PARAMETRI GEOMETRICI DELL'EDIFICAZIONE E DEFINIZIONI VARIE ....	8
ART. 5.2 – DISTANZE MINIME.....	16
ART. 5.3 – DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE .....	17
ART. 5.4 – DISPOSIZIONE PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO.....	18
ART. 6 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	18
ART. 7 - CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ E ASSERVIMENTO DELLE AREE.....	19
ART. 8 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGIO .....	19

### TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE .....	20
ART. 10 -   AREE PER LA RESIDENZA.....	21
ART. 10.1 -   AREE DI ANTICO INSEDIAMENTO.....	22
ART. 10.1.1 – MANUTENZIONE ORDINARIA .....	23
ART. 10.1.2 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	24
ART. 10.1.3 – R1 RESTAURO.....	24
ART. 10.1.4 – R2 RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	26
ART. 10.1.5 – R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	27
ART. 10.1.6 – R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE EDILIZIA.....	28
ART. 10.1.7 – R4B DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE ....	29
ART. 10.1.8 SPAZI PUBBLICI DA RIQUALIFICARE.....	29
ART. 10.2 – AREE A VERDE DI CONSERVAZIONE.....	29

ART. 10.3 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI SATURE .....	30
ART. 10.4 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO .....	30
ART. 10.5 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE.....	31
ART. 10.6 – AREE A VERDE PRIVATO.....	32
ART. 11 - AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TURISTICI ...	33
ART. 11.1 - AREE ALBERGHIERE.....	33
ART. 11.3 - AREE A CAMPEGGIO.....	34
ART. 12 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO.....	35
ART. 12.1 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE.....	36
ART. 12.3 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE .....	37
ART. 13 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	39
ART. 13.1 - AREE PER ATTIVITA' MISTE COMMERCIALI E DIREZIONALI.....	39
ART. 13.2 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI SPECIALIZZATE.....	39
ART. 14 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO.....	40
ART. 14.1 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE....	40
ART. 14.2 - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE DEL GOLF.....	41
ART. 14.3 - AREE A VERDE PUBBLICO .....	42
ART. 14.4 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO .....	42
ART. 14.6 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI.....	43
ART. 14.7 - AREE PER CIMITERI .....	44
ART. 14.8 - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI .....	44
ART. 14.9 AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO.....	45
ART. 15 - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE PRIMARIO ....	45
ART. 15.1 - AREE AGRICOLE DI PREGIO.....	45
ART. 15.2 - AREE AGRICOLE .....	46
ART. 15.3 - AREE AGRICOLE DI RILEVAZA LOCALE .....	46
ART. 15.4 AREE ZOOTECNICHE .....	46
ART. 15.5 AREE A BOSCO .....	48
ART. 15.6 AREE PRATIVE DI MONTAGNA .....	48
ART. 15.7 AREE DI TUTELA RISERVE LOCALI .....	49

## TITOLO IV – CRITERI PER L’ESERCIZIO DELLA TUTELA AMBIENTALE

ART. 16.1 – AREE DI TUTELA.....	50
ART. 16.2 CRITERI GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE.....	50
ART. 16.3 CRITERI PRESCRITTIVI DI TUTELA AREE AGRICOLE.....	52

## TITOLO V – VINCOLI E TUTELE SPECIALI

ART. 17 - I VINCOLI SUL TERRITORIO.....	53
ART. 17.0 – AREE DI PERICOLO E RISCHIO IDROGEOLOGICO.....	53
ART. 17.1 – AREE PROTEZIONE DI POZZI E DI SORGENTI SELEZIONATI.....	54
ART. 17.2 – AREE DI TUTELA AMBIENTALE .....	54
ART. 17.3 - AREE DI RISPETTO STRADALI .....	55
ART. 17.4 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	56
ART. 17.5 EDIFICI SPAZI APERTI E BENI STORICO ARTISTICI VINCOLATI.....	57
ART. 17.6 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	57
ART. 17.7 SITI INQUINATI E SITI INQUINATI BONIFICATI.....	58
ART. 17.8 FASCE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA.....	58

## TITOLO VI - INVARIANTI

ART. 17.9 INVARIANTI.....	60
---------------------------	----

## TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI PER LA RESIDENZA

ART. 18.1 CAMPO DI APPLICAZIONE.....	61
ART. 18.2 DEFINIZIONI.....	61
ART. 18.3 DISCIPLINA DELLE NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI.....	62
ART. 18.4 DISCIPLINA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI .....	62
ART. 18.5 CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DI EDIFICI NON RESIDENZIALI.....	62
ART. 18.6 ECCEZIONI.....	63

## TITOLO VIII – PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE COMMERCIALE

ART. 19.1 DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE.....	64
ART. 19.2 TIPOLOGIE COMMERCIALI E DEFINIZIONI .....	64

ART. 19.3 LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI.....	64
ART. 19.4 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO.....	65
ART. 19.5 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI .....	65
ART. 19.6 ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO .....	65
ART. 19.7 SPAZI DI PARCHEGGIO.....	66
ART. 19.8 ALTRE DISPOSIZIONI.....	66
ART. 19.10 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI	66
ART. 19.10 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA.....	66
ART. 19.11 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI.....	67
ART. 19.12 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO CON UTILIZZO DI EDIFICI ESISTENTI E IN AREE DA BONIFICARE .....	67
ART. 19.13 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE .....	67
ART. 19.14 SERVIZI PUBBLICI.....	67
 TITOLO IX – PREVISIONI SPECIFICHE DEL PRG	
ART. 20 STRUMENTI SUBORDINATI AL PRG.....	68
ALLEGATO - SCHEMI ESEMPLIFICATIVI.....	69

## **TITOLO I – GENERALITÀ**

### **ART. 1 - NATURA, SCOPI, CONTENUTI DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale è lo strumento urbanistico attraverso cui si attua la pianificazione territoriale a livello comunale. Esso definisce direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella formazione dei piani attuativi e per l'esecuzione degli interventi sul territorio.

Formano oggetto del Piano Regolatore Generale :

- l'individuazione del centro storico e degli insediamenti storici sparsi e la formulazione delle prescrizioni e modalità di intervento su di essi;
- l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo, relativamente alle attività residenziali, ai servizi, alle attività produttive e alle infrastrutture;
- l'individuazione dei vincoli sul territorio, motivati da particolare interesse culturale naturalistico e paesaggistico o finalizzati alla sicurezza del suolo e alla protezione delle acque;
- la formulazione delle norme opportune per la valorizzazione e tutela dell'ambiente e del paesaggio;
- la delimitazione delle aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte dei piani attuativi.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa;
- Cartografia comprendente:
  - tavola in scala generale (tav I-0.0) - sistema insediativo produttivo
  - tavole in scala 1:5.000 (tav I-5.1, tav. I-5.2) - sistema insediativo produttivo
  - tavole in scala 1:2.000 (tav I-2.1, tav I-2.2) - sistema insediativo produttivo
  - tavole in scala 1:5.000 (tav A-5.1, tav A-5.2) - sistema ambientale
  - tavola in scala 1:1.000 (tav C-1.1) - centro Storico
- Norme di attuazione;
- Modifica alle Schedatura degli edifici del centro storico.

### **ART. 2 - MODALITÀ GENERALI DI ATTUAZIONE**

L'attuazione del P.R.G. ha luogo osservando le indicazioni contenute nella cartografia in conformità a quanto stabilito dalle presenti norme di attuazione. Le indicazioni contenute nella cartografia vanno osservate nei limiti e con le specificazioni di cui agli articoli seguenti. Nel caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala più dettagliata.

Il P.R.G. delimita le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi e i parametri cui questi devono conformarsi, nel rispetto delle specifiche norme che regolano la materia.

Dove non è previsto uno dei piani di attuazione di cui al comma precedente, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, ottenuta la concessione o l'autorizzazione edilizia.

## **ART. 3 - EFFETTI E COGENZA DEL P.R.G.**

Il P.R.G. ha valore cogente per tutti gli operatori, pubblici e privati, che svolgono azioni urbanistiche e edilizie nel territorio comunale. L'attività edilizia e l'utilizzo dei suoli sono ammessi soltanto con le modalità indicate area per area, conformemente alle rispettive destinazioni d'uso e nel rispetto di eventuali vincoli.

Gli immobili e gli usi del suolo che al momento dell'adozione del P.R.G. sono in contrasto con le presenti disposizioni possono subire modifiche solo per adeguarvisi.

Nel frattempo sono in ogni caso ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, qualora siano ammesse, altre categorie di intervento o altre destinazioni d'uso specificate all'interno delle norme di zona.

Le presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, su qualsiasi norma di Regolamento Edilizio, di Regolamento d'Igiene e di altri Regolamenti Comunali. In caso di contrasto tra elaborati di scale diverse valgono le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio.

### **ART. 3.1 – DEROGABILITA' NORME.**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme nonché alle previsioni ed alle indicazioni degli elaborati del P.R.G. esclusivamente per l'esecuzione di opere pubbliche e/o interesse pubblico secondo quanto previsto dalle specifiche norme che regolano la materia.

## TITOLO II – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

### ART. 4 - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le prescrizioni urbanistiche e edilizie sono differenziate per temi a seconda che si tratti di regolamentare:

- destinazioni d'uso del suolo;
- criteri per l'esercizio della tutela ambientale
- vincoli e tutele speciali;
- disciplina degli alloggi per la residenza
- programmazione del settore commerciale
- previsioni specifiche del P.R.G.

All'interno del perimetro del centro storico e sugli edifici e manufatti sparsi di origine storica individuati dal P.R.G., ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica deve essere conforme alle prescrizioni e indicazioni contenute nelle presenti norme di attuazione nonché nella schedatura degli edifici del centro storico.

All'esterno del perimetro del centro storico e sugli edifici di origine recente, ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica deve essere conforme alle prescrizioni e indicazioni contenute nelle presenti norme di attuazione, in particolare a quanto riportato nel Titolo IV Criteri per l'esercizio della tutela ambientale.

L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli deve essere supportata da adeguati accertamenti geologici, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia. L'entità degli accertamenti è definita dalla Cartografia Geologica Provinciale (C.G.P.) e dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (P.G.U.A.P) della Provincia che costituiscono a tutti gli effetti elaborato di piano.

Le prescrizioni del Titolo V relative ai Vincoli e tutele speciali prevalgono sulle destinazioni di zona.

Per destinazione d'uso in atto dei manufatti esistenti si intende quella che risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia.

Per edificio esistente si intende quello in essere alla data di prima adozione della Variante 2010 al P.R.G., come risulta dal provvedimento di concessione.

Il termine edificio è riferito solo a quei fabbricati che abbiano caratteristiche di solidità, stabilità e durata in relazione ai materiali impiegati nel complesso della costruzione. Non sono considerati edifici i manufatti quali baracche, tettoie e simili ovvero strutture prive di tamponamenti o con tamponamenti totalmente o parzialmente in legno, lamiere, ondulati o materiali similari.

Le aree contrassegnate dalla perimetrazione e da apposito cartiglio sono soggette a concessione convenzionata.

Le aree contrassegnate dalla perimetrazione e da apposito cartiglio sono soggette a piani attuativi. In taluni casi un apposito cartiglio individua la natura dei piani attuativi:

- (G) a fini generali;
- (S) a fini speciali;

- (R) di recupero;
- (I) programmi integrati di intervento;
- (CE) compatti edificatori;

diversamente, ed in particolare nelle aree contrassegnate dalla perimetrazione e da apposito cartiglio (PA), la natura del piano attuativo è stabilita dal Consiglio Comunale.

Se non diversamente specificato, sino all'approvazione del piano attuativo sugli edifici esistenti ivi ricompresi sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume.

Le previsioni del piano attuativo cessano di avere efficacia qualora il medesimo non è stato approvato entro il termine di:

- 5 anni (dall'entrata in vigore del PRG), come stabilito dal PRG per aree di particolare rilevanza;
- 10 anni (dall'entrata in vigore del PRG), ove non diversamente stabilito dal PRG.

Ad avvenuta cessazione le aree sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia territoriale di 0,01 mc/mq di lotto accorpato, e comunque nel rispetto delle altre norme, anche più restrittive, previste dal PRG per le aree destinate ad attività agricole (ovvero delle norme di cui all' Art. 15.3 - Aree agricole di interesse locale).

## ART. 5.1 - PARAMETRI GEOMETRICI DELL'EDIFICAZIONE E DEFINIZIONI VARIE

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione si assumono le seguenti definizioni e metodi di misura:

### **1. Grandezze e termini urbanistici**

1.1. *St - Superficie territoriale.* E' la superficie perimetrata sulle planimetrie di PRG, nella quale il PRG si attua mediante piano attuativo, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di PRG e/o nelle presenti norme.

1.2. *Sf - Superficie fonciaria.* E' la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso previsti dal PRG.

1.3. *Sc - Superficie coperta.* E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio, escluse le sole sporgenze non computabili ai fini del calcolo delle distanze.

1.4. *Ss - Superficie destinata a servizi pubblici.* E' indicata nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica. Essa comprende le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici, che di norma devono essere cedute in proprietà al Comune. Il ricorso alla sola servitù pubblica potrà essere ammesso in via eccezionale sulla base di adeguate motivazioni che ne evidenzino l'interesse pubblico.

1.5. *Sp - Numero posti macchina pubblici o di uso pubblico.* E' il numero minimo di posti macchina pubblici o di uso pubblico indicato nelle aree di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica. Sono di norma aggiuntivi alle superfici Ss, ma in via eccezionale in fase di approfondimento progettuale dei piani attuativi potrà essere valutata la possibilità di integrarli nella aree Ss. Con lo stesso criterio si valuterà l'opportunità che siano ceduti in proprietà al Comune oppure che vengano asserviti alla sola servitù pubblica.

1.6. *%R - Percentuale di residenza.* E' la minima aliquota, in percentuale, dei volumi e delle superfici destinati alla residenza.

1.7. *%Sf - Superficie permeabile.* E' la minima aliquota, in percentuale, della superficie fondiaria che deve rimanere a terrapieno con adeguato drenaggio superficiale; deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscono tale permeabilità. La superficie permeabile deve essere sistemata a verde con alberatura varia anche d'alto fusto.

1.8. *Verde privato tutelato.* E' indicato nelle aree di nuovo impianto e comprende le superfici sulle quali non può essere prevista la localizzazione di edifici in quanto devono essere sistematicamente a verde.

1.9. *Monetizzazione aree Ss extra standard.* Qualora nelle zone soggette a pianificazione attuativa la quantità di superficie destinata a servizi pubblici risulti superiore ai parametri previsti dal D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e sempreché la cessione sia ritenuta non necessaria in ragione dello stato delle opere di urbanizzazione già esistenti, l'amministrazione comunale può convenire con la ditta lottizzante la monetizzazione delle aree in eccedenza, in sostituzione alla loro cessione. In questo caso il valore delle aree corrisponde all'indennità di esproprio stabilita dai competenti organi, alla data dell'approvazione del piano attuativo. Ai fini della determinazione delle aree extra standard, fatta eccezione per le zone produttive e per le zone commerciali per le quali si rinvia all'art. 5 del D.M. 1444/68, si assume che a 90 m<sup>3</sup> di volumetria, ovvero a 30 m<sup>2</sup> di superficie lorda devono corrispondere 18 m<sup>2</sup> di aree per servizi pubblici.

1.10. *Allineamenti.* Gli allineamenti sono quelli indicati dalla cartografia del PRG ovvero quelli indicati dai piani attuativi o, in assenza di tale indicazione, quelli esistenti sui fronti strada o altri spazi pubblici nelle zone Acc2b e Acc5. Per allineamento esistente si intende quello prevalente sul fronte, compreso fra due incroci, entro cui si colloca l'edificio. Il rispetto degli allineamenti è obbligatorio e comporta deroga alle distanze dai confini.

1.11. *Porticati.* I porticati obbligatori previsti nella cartografia di PRG devono avere una larghezza minima di metri 4,00. Essi costituiscono altresì allineamento obbligatorio, che comunque non esclude la possibilità di interruzione al fine di creare piazze o slarghi.

1.12. *Lotto minimo.* E' l'area minima richiesta dalle singole norme di zona per l'utilizzazione edificatoria dei suoli; essa può essere costituita anche da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.

Salvo quanto diversamente disposto dalle singole norme di zona, non possono essere computate, ai fini della individuazione del lotto minimo:

- particelle catastali non confinanti tra loro;
- superfici appartenenti alla medesima particella catastale che risultino urbanisticamente separate da superfici con destinazione d'uso diversa.

La viabilità interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso richieste per la verifica del lotto minimo.

1.13. *Costruzione.* E' qualsiasi opera avente i caratteri di solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico. Costituiscono quindi costruzione, oltre ai fabbricati o edifici, anche le tettoie, i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.

1.14. *Destinazione d'uso.* E' il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano regolatore generale per l'area o per l'edificio; la loro rilevanza ai fini urbanistici e la conseguente necessità del titolo edilizio per la loro modifica sono previste dalle disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale.

1.15. *Edificio o fabbricato*. E' qualsiasi manufatto che dia origine a volume edilizio o a superficie coperta come definiti dalle presenti disposizioni.

1.16. *Fronte*. E' la proiezione ortogonale al piano della facciata, incluse le parti arretrate.

1.17. *Distanze di rispetto stradali e ferroviarie (Ds) [m]*. Sono disciplinate dalla legge urbanistica provinciale e dalle relative disposizioni attuative.

1.18. *Distanze tra gli edifici o dai confini (De, Dc) [m]*. E' il distacco tra due costruzioni o tra una costruzione e il confine. Si applicano le disposizioni attuative della legge urbanistica provinciale.

## **2. Indici**

2.1. *Ut - Indice di utilizzazione territoriale*. E' il rapporto Su/St fra la massima superficie utile (Su) costruibile e la superficie territoriale (St), entrambe espresse in metri quadrati.

2.2. *Uf - Indice di utilizzazione fondiaria*. E' il rapporto Su/Sf fra la massima superficie utile (Su) costruibile, e la superficie fondiaria (Sf) entrambe espresse in metri quadrati.

2.3. *It - Indice di fabbricabilità territoriale*. E' il rapporto Vt/St fra il volume urbanistico (Vt) massimo costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie territoriale (St), espressa in metri quadrati.

2.4. *If - Indice di fabbricabilità fondiaria*. E' il rapporto Vt/Sf fra il volume urbanistico (Vt) massimo costruibile, espresso in metri cubi, e la superficie fondiaria (Sf) espressa in metri quadrati.

2.5. *Rc - Rapporto di copertura*. E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), fatta eccezione per le zone C3, C3a, C4, C5 dove è il rapporto Sc/St fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St).

## **3. Grandezze edilizie**

3.1. *Su - Superficie utile linda*. E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:

- dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
- dei balconi e delle terrazze coperti, qualora abbiano una profondità non superiore a metri 2,50 misurata dal bordo esterno del sedime dell'edificio, misurato sul lato più lungo;
- delle bussole di entrata nonché delle pensiline con sporgenza non superiore a metri 3,00;
- dei locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili);
- dei piani totalmente interrati, purché non abbiano altezza interna netta superiore a metri 3,20 nelle zone produttive del settore secondario e a metri 3,00 in tutte le altre zone; sono altresì esclusi i piani totalmente interrati quando facciano parte di edifici pubblici, quando siano destinati a deposito e lavorazione di vini nell'ambito di aziende operanti nel settore e quelli destinati a rampe di accesso ai garage;
- del piano sottotetto avente altezza interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a: metri 2,40 al colmo e metri 0,50 all'imposta del tetto.

Al fine di permettere soluzioni costruttive che favoriscano una elevata efficienza energetica degli edifici e per garantire un più efficace taglio dei ponti termici, è ammessa la realizzazione di

balconi e terrazze sporgenti dal filo esterno delle facciate con strutture che consentono il loro appoggio a terra, ovvero strutturalmente autonome rispetto all'edificio. Tale soluzione non costituisce superficie utile linda Su a condizione che il balcone abbia una profondità, misurata dal filo esterno delle facciate, non superiore a metri 2,50 e gli elementi strutturali che garantiscono il sostegno verticale abbiano dimensioni e forme semplici e leggere. Il Regolamento Edilizio Comunale potrà definire tipologie e ulteriori caratteristiche costruttive di dettaglio per l'applicazione di tale previsione normativa.

Fatta eccezione per gli accessori alla residenza e per le coperture di parcheggi previste all'art. 57 bis del Regolamento Edilizio Comunale, le tettoie di qualsiasi tipo costituiscono sempre superficie utile linda.

3.2. *Sn - Superficie utile netta.* E' la superficie utile linda (Su) diminuita della superficie dei seguenti elementi verticali:

- muri perimetrali all'edificio;
- vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti qualora costituiscano parti comuni;
- ingressi al piano terra, qualora costituiscano parti comuni. Si considerano ingressi gli spazi strutturalmente e logisticamente finalizzati all'ingresso alle singole unità immobiliari e in ogni caso individuati come parti comuni nelle risultanze catastali e tavolari.

3.3. *Altezza.* E' la distanza, misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime, dal piano di spiccato a:

- l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani;
- la metà falda in caso di coperture inclinate.

L'altezza massima di zona deve essere verificata e rispettata in ogni punto del perimetro del sedime, compresi eventuali volumi non allineati con il piano verticale; tali volumi, ai fini di misurazione dell'altezza, vanno proiettati ortogonalmente sul piano verticale.

Qualora l'edificio sia progettato per corpi di fabbrica distinti, la verifica dell'altezza massima di zona va eseguita con riferimento a ogni singolo corpo di fabbrica. Eventuali terrapieni in aderenza all'edificio e costituenti piano di spiccato:

- devono avere larghezza di almeno tre metri;
- devono interessare l'intero perimetro dell'edificio, fatto salvo l'accesso al parcheggio interrato comprese le relative rampe;
- possono essere occupati da volumi purché completamente interrati.

Per la determinazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 86 della L.P. 1/2008 e relative norme di attuazione;
- i volumi tecnici;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane praticabili, non possono superare l'altezza di m. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a metri 1,00;

- le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati.

Nel caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento a un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente.

3.4. *Hm - Altezza massima del fabbricato.* E' quella indicata dalle norme di zona.

3.5. *Vt - Volume urbanistico.* È pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette (Sn) dei singoli piani per le rispettive altezze utili (hu), ad eccezione:

a) del piano sottotetto, la cui altezza di riferimento è la media ponderata delle altezze interne nette;

b) dei piani seminterrati, qualora abbiano un'altezza netta interna non superiore a metri 3, ove si considera solo l'altezza fuori terra, calcolata dal piano di spiccato.

Per le sole zone E, Acc5 e C61 e per le zone oggetto di piani attuativi approvati alla data di prima adozione della Variante 2004 al PRG, continuano ad applicarsi i seguenti criteri di calcolo del volume:

il volume urbanistico è pari alla somma dei prodotti delle superfici utili lorde (Su) dei singoli piani per le rispettive altezze, che vanno computate da intradosso a intradosso del solaio, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata come media ponderata delle altezze se i solai sono inclinati, e del piano più basso che va computato dal pavimento o dal piano di spiccato se a livello inferiore. Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano seminterrato di altezza netta non superiore a metri 3.00 che non fuoriesce dall'andamento del terreno naturale o dal piano di spiccato se a quota inferiore. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone E ai fini del recupero residenziale di cui all'art. 57 delle presenti norme, il calcolo del volume preesistente è commisurato alla Superficie utile londa Su di ciascun piano moltiplicata per la rispettiva altezza calcolata con i medesimi criteri sopra esposti, ferma restando un'altezza convenzionale massima non superiore a metri 3.

3.6. *Volume tecnico.* E' il volume strettamente necessario a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche e a consentirne l'accesso, quali i serbatoi idrici, gli extracorsa degli ascensori, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda. Per gli insediamenti da realizzarsi nelle aree produttive come definite al seguente punto 6.3 del presente art. 3, possono essere considerati volumi tecnici anche gli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi in rapporto al ciclo produttivo, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche e a consentirne l'accesso.

3.7. *Piano di spiccato.* Con tale termine si intende il profilo del terreno naturale o del terreno sistemato quando più basso del profilo naturale. Per un miglior assetto urbanistico dell'area, anche in relazione alle aree limitrofe, può essere consentito o imposto un piano di spiccato più alto dell'esistente, definito profilo del terreno urbanizzato, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa ed esplicito parere favorevole della commissione edilizia o della CPC. Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa, spetta al piano attuativo individuare il piano di spiccato degli edifici, nel rispetto delle disposizioni regolamentari della legge urbanistica provinciale; negli interventi edilizi diretti spetta alla concessione edilizia e alle sue eventuali varianti individuare il piano di spiccato. Non si tiene conto degli accessi al piano interrato.

3.8. *Corpo di fabbrica.* Con tale termine si definiscono le parti dello stesso edificio che siano architettonicamente riconoscibili, intendendosi come tali quelle individuabili come entità

volumetricamente e planimetricamente autonome, indipendentemente dall'eventuale unicità dell'impianto strutturale e dei collegamenti verticali.

3.9. *Sedime*. Il sedime è l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli sporti di gronda, dei balconi, delle scale aperte e degli elementi decorativi che non costituiscono volume, indipendentemente dalla loro dimensione.

3.10. *Coperture a falda*. Si considerano coperture a falda quelle aventi un'inclinazione pari o superiore al 15%; si considerano coperture piane quelle aventi un'inclinazione inferiore al 15%. I tetti a falda devono avere una impostazione unitaria e chiaramente leggibile con riferimento alle quote di gronda e di colmo, alla morfologia ed al manto di copertura.

3.11. *Cavedi*. La realizzazione di cavedi è ammessa subordinatamente alla definizione delle condizioni, dimensioni e caratteristiche tecniche da prevedersi nel regolamento edilizio comunale.

3.12. *Accessori alla residenza*. Nelle pertinenze degli edifici residenziali esistenti, fatta eccezione per quelli ricadenti nel centro storico di Trento, è sempre ammessa la costruzione di tettoie per il deposito e la conservazione della legna destinata ad uso domestico e per deposito attrezzi agricoli, alle seguenti condizioni:

- la dimensione massima in pianta deve essere pari a  $m^2$  8,00;
- tali tettoie dovranno essere collocate in posizione defilata rispetto alla viabilità pubblica;
- devono costituire pertinenza dell'edificio principale cui sono al servizio.

Le tipologie e i materiali cui attenersi obbligatoriamente per la costruzione dei presenti accessori sono definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

3.13. *Altezza utile (hu) [m]*. E' la differenza tra la quota dell'intradosso del solaio e la quota del piano di calpestio di un locale; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si calcola la media ponderale.

3.14. *Volume edilizio (Ve) [ $m^3$ ]*. E' il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra.

3.15. *Volume entro terra o interrato (Vi) [ $m^3$ ]*. E' il volume completamente interrato.

3.16. *Volume fuori terra (Vft) [ $m^3$ ]*. E' il volume del fabbricato Vt emergente dal piano di spiccato.

#### **4. Distanze**

4.1. Per le distanze si applicano le disposizioni provinciali vigenti in materia, salvo quanto di seguito specificato.

4.2. Nelle zone B1, per gli interventi di demolizione e ricostruzione al di fuori del sedime originario in caso di altezze degli edifici superiori a metri 10, la distanza minima di metri 10 fra pareti antistanti è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza di progetto eccedente i metri 10; questa distanza costituisce anche il riferimento ai fini della distanza dai confini.

4.3. All'interno delle aree produttive è prescritta una distanza minima di metri 8 misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Per i medesimi interventi la distanza minima degli edifici dai confini interni alle aree produttive è pari a metri 4.

4.4. Per le costruzioni previste all'esterno delle zone F e G, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo. Fino alla data di approvazione dei relativi piani attuativi e della cessione al comune delle aree Ss – superfici destinate a servizi pubblici, per le costruzioni previste all'esterno delle zone C, i perimetri di queste zone costituiscono confine ai fini del rispetto delle relative distanze; per queste costruzioni non sono ammesse distanze inferiori anche con il consenso del proprietario finitimo. Non costituiscono confine i perimetri delle altre zone.

4.5. I pali, i tralicci ed ogni altra costruzione destinata all'installazione di impianti di radiodiffusione sonora e televisiva, gli impianti fissi di telecomunicazione di cui alla legislazione provinciale in materia, rientranti tra quelli assoggettati a concessione edilizia, devono rispettare una distanza minima dai confini del lotto di almeno metri 10.

4.6. I manufatti quali cabine elettriche e simili devono rispettare una distanza minima dai confini pari a metri 5 e non comportano vincolo, ai fini delle distanze, per gli eventuali edifici realizzabili sui lotti limitrofi.

4.7. La costruzione in aderenza è ammessa tra lotti appartenenti a zone omogenee, in base ad accordo scritto e intitolato tra i proprietari; tale accordo non è necessario se il confinante ha già costruito a confine.

4.8. Gli accessori alla residenza non costituiscono vincolo ai fini della distanza tra edifici. I manufatti pertinenziali, di altezza non superiore a 3 metri misurata dal piano di spiccato e di modeste dimensioni, preesistenti all'entrata in vigore della variante 2001 (quali baracche, tettoie, box e simili) non costituiscono vincolo ai fini della distanza tra edifici.

4.9. I tunnel permanenti devono rispettare le seguenti distanze minime:

- dai confini: metà dell'altezza con un minimo di 5 metri;
- dagli edifici residenziali esterni al lotto: 10 metri;
- dagli altri edifici: 6 metri misurati in ogni punto e in tutte le direzioni.

I nuovi edifici devono rispettare una distanza minima dai tunnel permanenti esistenti di 6 metri, misurati in ogni punto e in tutte le direzioni.

Per i tunnel temporanei non sono previste distanze minime.

4.10 Sono fatte salve eventuali specifiche previsioni contenute nelle norme di zona.

## **5. Rinvio al Regolamento Edilizio Comunale**

Il Regolamento Edilizio Comunale può contenere schemi grafici per illustrare e meglio specificare i contenuti del presente articolo.

### **MANUFATTI ACCESSORI**

Per manufatto accessorio si intende la costruzione destinata a pertinenza di attività o di residenza, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dal PRG.

### **LEGNAIE**

Sono manufatti accessori costruiti, che ai fini dei parametri edificatori di zona non costituiscono ne volume ne superficie coperta. Possono essere realizzate esclusivamente nelle aree di cui agli artt. 10-11-12 delle presenti norme ed al servizio della residenza, nel numero massimo di uno ogni alloggio e comunque nel totale di massimo cinque per edificio. La destinazione d'uso ammessa per tali manufatti è quella di legnaia o deposito attrezzi.

Per tali strutture non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.  
Le legnaie devono presentare le seguenti caratteristiche:

- l'intero manufatto deve poggiare su platea di calcestruzzo, essere realizzato in legno al naturale e utilizzare materiali di copertura analoghi a quelli dell'edificio di cui è pertinenza. All'esterno del centro storico il manto di copertura può essere realizzato in lamiera color testa di moro
- possono essere realizzate in aderenza oppure entro una distanza massima di 50 ml nell'ambito delle pertinenze dagli edifici principali;
- dimensioni massime in pianta: 25 mq fino ad un massimo di tre legnaie; oltre alle tre fino al numero massimo di cinque, le dimensioni massime di tutte le singole legnaie a servizio degli alloggi sono ridotte a 15 mq.
- la copertura deve essere realizzata ad una o due falde con altezza non superiore a 2,20m in gronda e 3,00m al colmo, oppure con copertura piana con altezza massima non superiore 2,60 m.

## TETTOIE

Sono manufatti accessori, strutture costituite da un elemento di copertura fisso sostenuto da uno o più elementi portanti purché non computabili ai fini volumetrici e secondo la definizione del volume emergente. Ai fini dei parametri edificatori di zona non costituiscono superficie coperta.

Possono essere realizzate esclusivamente nelle aree di cui agli artt. 10-11-12 delle presenti norme ed uso esclusivo della residenza, nel numero di una per alloggio fino ad un massimo di quattro tettoie per complesso immobiliare ed essere ad esclusivo servizio delle stesse come riparo coperto (per il parcheggio dei mezzi privati, ecc.; è escluso il loro utilizzo come gazebo che risultano disciplinati dal D.P.G.).

Nelle aree di cui all'art. 12 delle presenti norme sono ammesse tettoie nel numero di una per impresa al fine esclusivo dello stoccaggio di rifiuti.

Le tettoie devono presentare le seguenti caratteristiche:

- possono raggiungere una superficie coperta massima di 40 mq per complesso immobiliare o per impresa ;
- un'altezza massima di 3,00 m;
- possono essere realizzate in aderenza oppure entro una distanza massima di 50,00 ml nell'ambito della pertinenza degli edifici principali;
- per la realizzazione è prescritto l'uso di tecniche costruttive, tipologie edilizie e materiali a carattere tradizionale o comunque prevalenti nell'ambito locale specifico in cui dovranno essere collocate le strutture (legno, pietra, copertura in cotto, copertura in lamiera color testa di moro, ecc.).

## TERRAPENI ARTIFICIALI

Sono i terrapieni artificiali o rilevati e le opere in terra artificialmente create dall'uomo con i relativi muri di contenimento, terre armate, o scogliere, che costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze.

## MURI LIBERI

Sono i muri che non hanno funzione di sostegno, quali muri di cinta o di confine.

## MURI DI SOSTEGNO

Sono i muri di sostegno del terreno naturale e le altre opere di sostegno delle pareti di scavo o comunque di dislivelli naturali, che sono realizzate al di sotto del profilo naturale del terreno sovrastante, quali le scogliere e le terre armate.

## ART. 5.2 – DISTANZE MINIME

### DISTANZE MINIME TRA GLI EDIFICI E DAI CONFINI (si applicano le disposizioni di cui alla DGP 2023/2010 e ss-mm)

DISTANZE MINIME DEI MURI E OPERE DI SOSTEGNO DELLE TERRE DAGLI EDIFICI (si applicano le disposizioni di cui alla DGP 2023/2010 e ss-mm)

La tipologia di muri liberi ammessa è di un massimo di 0,50 m di altezza del muro basale e un massimo di 1,00 m di altezza di recinzione realizzata con materiali e modalità visivamente non occlusive.

### DISTANZE DEI MANUFATTI ACCESSORI

I manufatti accessori di cui alle presenti norme, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00, misurata sul piano orizzontale in ogni suo punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dal PRG.

### DISTANZA MINIME DEGLI EDIFICI DALLE STRADE

Le distanze minime degli edifici dalle strade sono indicate nelle tabelle B e C poste di seguito, che si riferiscono alle fasce di rispetto stradale di cui all' Art.17.3.

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento è riportata nella allegata tabella B

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradale all'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento è riportata nella allegata tabella C.

TABELLA B

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento				
CATEGORIA	Strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi svincoli (potenziare/progetto)
AUTOSTRADA				
I CATEGORIA				
II CATEGORIA				
III CATEGORIA	20	40	60	60**
IV CATEGORIA	15	30	45	40**
ALTRÉ STRADE	10	20	30	20**

\*\* Larghezza stabilita dal presente regolamento

LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:  
dal limite strada, per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;  
dall'asse stradale per le strade di progetto;  
dal centro del simbolo per i raccordi e/o svincoli.

TABELLA C

<b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE</b> al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento				
CATEGORIA	Strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi svincoli (potenziare/progetto)
AUTOSTRADA				
I CATEGORIA				
II CATEGORIA				
III CATEGORIA	15**	25	35	30**
IV CATEGORIA	10**	15	25	25**
ALTRE STRADE	5**	10**	15**	20**

\*\* Larghezza stabilita dal presente regolamento

LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:  
dal limite strada, per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;  
dall'asse stradale per le strade di progetto;  
dal centro del simbolo per i raccordi e/o svincoli.

- lungo il margine della nuova area produttiva locale di progetto posta in corrispondenza della viabilità di progetto di 4 categoria, la corrispondente fascia di rispetto stradale è ridotta a 10 ml.
- lungo il margine della nuova area alberghiera - Hotel Paradiso (AL) - posta in corrispondenza della viabilità in potenziamento di 3 categoria, la corrispondente fascia di rispetto stradale è ridotta a 10 ml.
- lungo il margine della nuova area residenziale – (E5) - posta in corrispondenza della viabilità esistente di 3 categoria, la corrispondente fascia di rispetto stradale è ridotta a 10 ml.
- per lo svincolo di progetto posto in corrispondenza dell'area produttiva provinciale di progetto (B) e della viabilità esistente di 3 categoria, la corrispondente fascia di rispetto stradale è ridotta a 25 ml.

#### ART. 5.3 – DISPOSIZIONI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

Al fine di favorire l'edilizia sostenibile, il risparmio energetico, l'uso efficiente delle risorse energetiche e la limitazione delle emissioni inquinanti, agli interventi edilizi trovano applicazione le disposizioni di cui al:

- DPP 13 luglio 2009, n. 11-13/Leg, “Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile..”;
- DGP . di data 25 giugno 2010 n. 1531, “Determinazione degli indici edilizi volti a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile..”

## ART. 5.4 – DISPOSIZIONE PER LA TUTELA DALL'INQUINAMENTO ACUSTICO

Alle domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a strutture di servizi commerciali polifunzionali nonché per i parcheggi pubblici deve essere allegata una documentazione di previsione di impatto acustico così come previsto dal comma 4 dell'articolo 8 della Legge 26.10.1995 n. 447.

Ai sensi della medesima Legge, unitamente alla richiesta del rilascio della concessione edilizia o dell'approvazione di piani attuativi è fatto obbligo di produrre una valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate alla realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti:

- a) scuole e asili nido;
- b) ospedali;
- c) case di cura e di riposo;
- d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- e) nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade di qualsiasi classe, ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia, eliporti, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi, impianti sportivi e ricreativi.

In dipendenza dalle risultanze di tale valutazione previsionale, alla richiesta di concessione edilizia sia per aree soggette ad intervento edilizio diretto che per lotti o comparti di un piano di area o di un piano attuativo deve essere allegata idonea documentazione atta a definire le soluzioni tecniche adottate per garantire una adeguata protezione dal rumore delle aree e degli ambienti previsti per la tipologia di costruzioni sopra richiamate.

## ART. 6 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Gli interventi sotto esposti possono essere eseguiti indistintamente su tutti i fabbricati e manufatti esterni al perimetro del centro storico, purché non siano stati rilevati come edifici e manufatti sparsi di origine storica. Questi ultimi e quelli interni al perimetro del centro storico sono invece suscettibili dei soli interventi previsti dalla schedatura degli edifici del centro storico e dagli elaborati di piano.

Interventi di manutenzione ordinaria: quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare o sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche con funzioni strutturali, e per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Interventi di restauro: quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile; comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi di risanamento conservativo: quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia e all'adeguamento all'uso moderno dell'intero organismo degli edifici, migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l'impianto tipologico organizzativo iniziale.

Interventi di ristrutturazione edilizia: quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso. Questi interventi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente. Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le eventuali addizioni consentite dal PRG per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di demolizione e ricostruzione: quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione su sedime o con volumetria diversi dai precedenti.

Interventi di demolizione: quelli rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.

## ART. 7 - CONDIZIONI DI EDIFICABILITÀ E ASSERVIMENTO DELLE AREE

L'edificabilità di un'area è subordinata alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione di edificabilità del P.R.G. non conferisce automaticamente la possibilità di edificare ove manchino o siano inadeguate le opere di urbanizzazione primaria, a meno che gli edificanti non si impegnino ad accollarsi i relativi oneri, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia.

L'edificazione di un'area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sulla stessa per l'estensione necessaria al rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura. È possibile ai fini di un'ulteriore edificazione, enucleare parte dei terreni fino a raggiungere la superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei valori in vigore al momento in cui viene richiesta la successiva concessione.

In linea generale per gli edifici esistenti può essere mantenuta la destinazione d'uso in atto anche se diversa da quella definita dalle norme di zona, purché non molesta a terzi. In caso di accertata molestia della destinazione d'uso esistente la variazione della destinazione è sempre consentita se prevede l'uniformazione alle destinazioni d'uso prescritte dalle norme di zona.

Gli ampliamenti ammessi dalla presente normativa possono essere utilizzati una sola volta e devono assumere la destinazione d'uso del corpo edilizio a cui si riferiscono.

## ART. 8 - DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGIO

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e i mutamenti della destinazione d'uso di quelle esistenti devono essere dotati di adeguati spazi per parcheggio, a seconda della funzione dell'edificio, come stabilito dalla DGP 2023/2010 e ssomm inerente le disposizioni attuative della LP 1/2008.

## **TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO**

### **ART. 9 - DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il P.U.P. e il P.R.G., in rapporto alle loro competenze, hanno suddiviso il territorio comunale in aree con diversa destinazione d'uso.

Ai fini della sua applicazione il P.R.G. individua le seguenti zone territoriali omogenee, sottoposte a specifica disciplina di valore prescrittivo:

art. 10 - aree per la residenza

art. 10.1 - aree di antico insediamento

art. 10.2 – aree a verde di conservazione

art. 10.3 – aree residenziali esistenti sature

art. 10.4 – aree residenziali di completamento

art. 10.5 – aree residenziali di nuove espansione

art. 10.6 – aree aperte a verde privato

art. 11 - aree per attrezzature turistiche ed impianti turistici

art. 11.1 - aree alberghiere

art. 11.3 - aree a campeggio

art. 12 - aree per attività produttive del settore secondario

art. 12.1 - aree per attività produttive del settore secondario di interesse provinciale

art. 12.3 - aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale

art. 13 - aree per attività commerciali

art. 13.1 - aree per attività commerciali e direzionali

art. 13.2 - aree per attività commerciali specializzate

art. 14 - aree per servizi pubblici e di interesse collettivo

art. 14.1 - aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale

art. 14.2 - aree per attrezzature sportive del golf

art. 14.3 - aree a verde pubblico

art. 14.4 - aree a verde pubblico territoriale

art. 14.6 - aree per parcheggi pubblici

art. 14.7 - aree per cimiteri

art. 14.8 - aree per impianti e servizi

- art. 14.9 - aree per stazioni di servizio
- art. 15 - aree produttive del settore primario
- art. 15.1 - aree agricole di pregio
- art. 15.2 - aree agricole
- art. 15.3 - aree agricole di rilevanza locale
- art. 15.4 - aree zootecniche
- art. 15.5 - aree a bosco
- art. 15.6 - aree prative di montagna
- art. 15.7 - aree di tutela riserve locali

## ART. 10 - AREE PER LA RESIDENZA

Le aree residenziali sono finalizzate a soddisfare il fabbisogno di alloggi. Esse comprendono gli insediamenti residenziali di origine storica, quelli di recente edificazione e le aree destinate alle nuove espansioni.

Le aree residenziali si dividono in:

- Aree di antico insediamento;
- Aree a verde di conservazione;
- Aree residenziali esistenti sature;
- Aree residenziali di completamento
- Aree residenziali di nuova espansione
- Aree a verde privato.

Nelle aree residenziali sono ammesse anche le attività ad esse compatibili come uffici, negozi, locali di ritrovo (sociali, ricreativi, culturali, religiosi, ecc.), attività ricettive e alberghiere, attività dell'artigianato artistico e di servizio, esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste né recanti alcun pregiudizio all'igiene, al decoro a alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente (inquinamento dell'aria, del suolo ed acustico).

Sono altresì ammesse attività produttive con piccoli laboratori, purché non nocive, né moleste, né recanti alcun pregiudizio all'igiene, al decoro e alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente (inquinamento dell'aria, del suolo ed acustico).

Non sono ammessi:

- officine meccaniche e per la lavorazione dei metalli con i relativi depositi, depositi e magazzini di materiali per l'edilizia, depositi e laboratori di vernici;
- macelli, scuderie, stalle, pollai, concimaie, conigliere.

Per gli edifici esistenti può essere mantenuta la destinazione d'uso in atto anche se diversa da quella consentita dai commi precedenti. In caso di variazione, la destinazione dovrà essere uniformata alle destinazioni d'uso prescritte nel presente articolo. Per tali edifici sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti destinate ad orti, giardini, parcheggi esterni, percorsi pedonali, ecc., dovranno mantenere preferibilmente la destinazione d'uso attuale, fatta salva la possibilità di:

- lavori di sistemazione del verde con modifiche dell'andamento attuale del terreno, da realizzarsi mediante scarpate o muretti di contenimento in pietra a vista.
- recinzioni, da realizzarsi preferibilmente in legno o in siepe di essenza sempreverde, da porsi a distanza dal ciglio strada non inferiore a m. 1,20.
- la realizzazione di spazi a parcheggio esterni e percorsi pedonali di accesso e di servizio, pavimentati in lastre o cubetti in pietra, piastrelle in cemento colorato, asfalto negli spazi al di fuori del centro storico e grigliato inerbito.
- la realizzazione dei manufatti accessori così come definiti dall'art.5.

#### ART. 10.1 - AREE DI ANTICO INSEDIAMENTO

Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per quelli individuati quali insediamenti storici sparsi, nonché per le singole aree di pertinenza, le categorie sono riportate e definite nelle tavole del centro storico e nella schedatura degli edifici del centro storico. Tali elaborati fanno parte integrante delle presenti norme.

In caso di discordanza fra le norme dettate dal presente articolo e le prescrizioni particolari indicate nella schedatura dei singoli edifici storici, assume validità la condizione contenuta nella schedatura dell'edificio. Per gli edifici ricompresi nel perimetro del centro storico ove non sia prevista alcun tipo di catalogazione, vale la categoria di intervento del risanamento conservativo.

Tutti gli interventi da attuarsi nel perimetro dei centri storici dovranno tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste dalle categorie di intervento e nel rispetto delle prescrizioni di seguito precise:

- a) Negli edifici soggetti a categorie di Restauro e Risanamento Conservativo non sono consentite le chiusure di portici e logge né la demolizione di strutture voltate, salvo i casi di alterazioni totali e/o sostanziali debitamente documentati, nel rilievo della situazione esistente e di progetto, e da verificare con i criteri della deliberazione della Giunta Provinciale n. 2016 del 30.12.1992.
- b) La nuova apertura di finestre, balconi e scale esterne è regolamentata dalle categorie di intervento alle quali sono soggetti i singoli edifici.
- c) Nei casi di edifici soggetti a Restauro e Risanamento Conservativo è prescritta la conservazione della copertura originale, delle linee di gronda esistenti e dell'impiego di materiali tradizionali in cotto. Per le altre categorie di intervento i materiali di copertura dovranno essere uniformati alle presenze più significative e prevalenti.
- d) Nelle varie operazioni di intervento vanno privilegiati i materiali tradizionali (pietra, legno, manufatti in ferro, intonaci, ecc.) con esclusione comunque di elementi plastici, alluminio anodizzato, intonaci plastici ecc.

- e) Per gli infissi si dovrà operare esclusivamente secondo materiali e forme tradizionali.
- f) I muri di cinta relativi a recinzioni di corti, giardini, orti ed altri spazi privati vanno conservati e mantenuti nelle loro caratteristiche originarie; gli interventi di rinnovo e ripristino dovranno essere effettuati con materiali tradizionale, idonei al sito e compatibili con l'ambiente circostante.
- g) Negli interventi sulle singole unità edilizie è prescritta l'eliminazione delle superfetazioni incompatibili per materiali e consuetudine costruttiva con l'organismo preesistente.

Le opere ed edifici che risultino in contrasto con le prescrizioni relative alla tutela degli insediamenti storici potranno subire trasformazioni solamente per adeguarvisi.

Per tutti gli edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo per gli edifici soggetti a restauro in cui gli interventi saranno limitati alla sola manutenzione ordinaria in conformità alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2016 del 30/12/1992.

Gli interventi sugli edifici, tranne quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono prevedere anche la sistemazione e la qualificazione degli spazi di pertinenza che si trovano in relazione diretta con il fabbricato.

Nelle aree libere di pertinenza, nell'ambito dei centri storici, trovano applicazione le destinazioni e gli indici di zona dei relativi articoli.

Le categorie di intervento previste sugli edifici e sulle aree libere di pertinenza compresi nelle centro storico e manufatti storici isolati sono classificate come dall'art.6 Categorie di intervento sul patrimonio esistente e trovano ulteriore specifica nei successivi articoli.

#### **ART. 10.1.1 – MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono gli interventi finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Gli interventi sul tessuto storico dovranno conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale del luogo. Gli interventi ammessi come manutenzione ordinaria risultano i seguenti:

a. Opere esterne:

- manutenzione periodica del verde (orti, giardini);
  - riparazione degli infissi e degli elementi architettonici/costruttivi quali: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, rifacimento parziale intonaco, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, recinzioni.

b. Opere interne:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimenti di intonaci degli edifici;
- riparazione di infissi, pavimenti e di rivestimenti;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione di nuovi volumi e locali da destinare a servizi igienici e tecnologici.

## ART. 10.1.2 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originali dell'edificio e dai caratteri tipici della consuetudine costruttiva locale e si dovranno concretizzare con la riproposizione dell' elemento tradizionale esistente o con la sostituzione dell' elemento non tradizionale con altro rispondente ai caratteri storici e testimoniali del luogo.

Gli interventi ammessi come manutenzione straordinaria risultano i seguenti:

Opere interne ed esterne:

- sistemazioni dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni con lastre o cubetti di porfido o granito, selciato, manto bituminoso o comunque materiali d'uso tradizionali;
- rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate e degli edifici (tinteggiatura, intonacatura, pulitura, rivestimenti);
- rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi, ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, ringhiere, parapetti, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali ecc;
- rifacimento delle coperture con modalità e materiali rispondenti ai caratteri di tradizioni locali;
- consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate);
- rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali. E' ammessa la sostituzione con elementi in laterocemento dei solai lignei che non presentino caratteristiche architettoniche di pregio;
- dotazione dell'unità edilizia di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti con modifiche distributive di portata limitata.

## ART. 10.1.3 – R1 RESTAURO

Si applica a quegli edifici e manufatti che avendo avuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricongiungere l'insediamento a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

Sono assoggettati a restauro:

- gli edifici soggetti o proposti a vincolo in base alla legge 1 giugno 1939, n° 1089.
- gli edifici di carattere collettivo religioso, civile e padronale (edifici pubblici, chiese, cappelle e cimiteri) edificati prima del 1860, e non sottoposti successivamente ad alterazioni sostanziali dell'organismo edilizio; edificati anche dopo il 1860 ma che presentano caratteri architettonici e/o tipologici particolarmente significativi.

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio e della valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell' ambito di una

destinazione d' uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d' uso, nonché l' eliminazione degli elementi estranei all' organismo edilizio.

In sede di progettazione degli interventi, particolare attenzione e cura va posta nella scelta dei materiali, delle tecniche e dei particolari costruttivi e decorativi che devono riferirsi oltreché all'unità in cui si interviene anche al contesto in cui essa è inserita. In sede di esecuzione dei lavori è richiesta una assidua presenza ed una attenzione del tutto particolare poiché scelte errate inerenti la grana di intonaco, una sfumatura di colore, le modalità di trattamento di un materiale, possono compromettere o stravolgere una buona impostazione teorica del progetto di restauro.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono possibili i seguenti interventi:

- a) sistemazioni di corti, piazzali o di spazi interni;
- b) rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, intonacatura, pulitura, rivestimenti.....) con l'impiego di materiali e tecniche originarie ad esso affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio;
- c) rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- d) consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti,...);
- e) riconduzione in pristino, sulla base di documentazione attendibile delle forometrie. Le aperture finestrate ricavate nelle murature portanti esterne dovranno essere di forma rettangolare provviste di serramenti finestra, preferibilmente a due battenti, con scuretti in legno piegati a pacchetto nello spessore della muratura e ruotati su di essa;
- f) demolizione delle superfetazioni degradanti e prive di intrinseca qualità culturale;
- g) eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- h) nuove tramezzature interne purchè non alterino spazi unitari significativi caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ....), per mutare esigenze funzionali e di uso. Sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzature, nonchè l' apertura e la chiusura di porte nelle murature portanti nell' ipotesi di aggregazione o suddivisione delle unità immobiliari, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare il principale impianto distributivo dell' edificio con particolare riguardo alle parti comuni;
- i) tecniche tradizionali, legno e laterocemento. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planovolumetriche, di sagome o dei prospetti, né alterazioni delle quote di orizzontamento e della quota d' imposta e di colmo delle coperture. E' prescritta la ricostruzione delle parti strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri, il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali ed orizzontali originari e delle parti comuni dell' edificio;
- j) destinazione dei singoli locali, compresi nell' edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc....);
- k) restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi, esterni o interni, (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).

#### ART. 10.1.4 – R2 RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica:

- a quegli edifici e manufatti che, ricollegandosi alle consuetudini tipologiche - costruttive ed alle regole di tracciato e scala che hanno retto la formazione dell' antico insediamento, in epoca preindustriale, antecedente il 1860, ne hanno segnato, tramandato e rafforzato il carattere morfologico;
- a quegli edifici e manufatti che, nel complesso coerente delle loro componenti tipologiche, costruttive e formali, si caratterizzano come espressioni significative delle nuove regole e dei nuovi usi con cui l' insediamento si è venuto formando in epoca industriale.

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, il complesso di operazioni volto a conservare elementi costruttivi principali dell' organismo edilizio ed in particolare tutti gli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico, architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva della tradizione cui tale organismo appartiene.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne:

- a. rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale, ma riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- b. inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti;
- c. realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici ed opere di isolamento termico;
- d. lievi modifiche di balconi e ballatoi, purché compatibili con la tipologia edilizia e costruzione di balconi e ballatoi in presenza di evidenti tracce di analoghe strutture preesistenti;
- e. conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture; nonché rifacimento delle strutture portanti e tamponamenti in legno con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali, qualora necessario in rapporto all'avanzato livello di degrado del legno;
- f. modifiche e realizzazione di fori, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- g. rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali.
- h. realizzazione dell' isolamento a cappotto esterno, purchè le facciate vengano trattate in modo unitario;
- i. è ammessa (se non già precedentemente usufruita), la sopraelevazione del tetto di 50 cm della linea di gronda senza modifica dell'inclinazione delle falde, solo per rendere abitabili i sottotetti, purchè compatibile con la forma dell'edificio, la preesistente copertura, il contesto e la continuità degli edifici contermini e comunque non in forma parziale sul complesso dell'edificio);

**Opere interne:**

- a. ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora non sia possibile, ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione anche con materiali diversi limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di collegamenti verticali e di parti limitate di muri portanti interni, purché ne sia mantenuto sostanzialmente il posizionamento originale. Per documentata necessità statica o per mutate esigenze funzionali sono ammesse modifiche all'assetto strutturale originario prestando particolare cura alla conservazione degli elementi interni architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti ed affreschi;
- b. lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni(balconi, ballatoi,...);
- c. inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, costituiti da vani scale, ascensore, a servizio degli spazi recuperati o per il superamento delle barriere architettoniche, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;
- d. suddivisione dei singoli ambienti con soppalcature;

Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito. In ogni caso il ricorso ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali o tradizionali è vincolante.

**ART. 10.1.5 – R3 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si applica agli edifici storico-testimoniali che a causa delle trasformazioni suddette hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti fra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia assieme alla giacitura ed al volume, parte o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva o costruttiva del loro tempo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere finalizzati a riproporre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure ad apportare quelle varianti atte a garantire un migliore inserimento del manufatto nel contesto ambientale in cui è incluso.

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove diverse esigenze, anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purchè le murature perimetrali e le parti strutturali in legno non vengano demolite ma opportunamente consolidate. Qualora ciò non sia possibile a causa di evidenti e documentabili condizioni di degrado, ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate.

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sono possibili i seguenti interventi:

**Opere esterne:**

- a. modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti;
- b. modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;
- c. demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purchè realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;

- d. demolizione e nuova costruzione di sporti e collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purchè realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell' intorno;
- e. realizzazione dell' isolamento a cappotto esterno, purchè le facciate vengano trattate in modo unitario;
- f. rifacimento delle coperture anche con materiali diversi dall' originale, ma riproponendone le pendenze, le articolazioni delle falde originarie e strutture lignee principali e secondarie; inserimento di abbaini lucernari o finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti, realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico.
- g. è ammessa (se non già precedentemente usufruita), la sopraelevazione ed ampliamento con aumento del volume esistente del 10%; sopraelevazione fino a 50 cm della linea di gronda senza modifica dell'inclinazione delle falde del tetto finalizzata al recupero del sottotetto a fini abitativi);

Opere interne:

- a. demolizione e rifacimento di solai, anche a quote diverse;
- b. demolizione e rifacimento, in posizione e con materiali diversi, dei collegamenti verticali;
- c. modifica della distribuzione dell' edificio;
- d. demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi;
- e. realizzazione di isolamento interno.

#### ART. 10.1.6 – R4 DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE EDILIZIA

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli volti a rimuovere, in tutto o in parte, organismi edilizi esistenti e finalizzati a dar luogo ad un successivo intervento di ricostruzione ovvero alla formazione di spazi aperti. Questi ultimi possono indurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Si intendono compresi gli interventi più radicali che possono attuarsi su un edificio; vi si ricorre nei casi di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili con la funzionalità del centro.

Fermo restando le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n° 1089 n°1497 e successive modificazioni ed integrazioni sono consentiti i seguenti interventi:

- a. in caso di superfetazioni queste possono essere inglobate in una riprogettazione del fronte o dell' edificio in cui si riferiscono;
- b. in caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili;
- c. in caso di «spostamenti» di volumi, necessari a migliorare la viabilità o la funzione degli spazi pubblici, occorre un attento rilievo dell' edificio da demolire ed un Piano di Recupero ai sensi della L.P. 1/2008, o in alternativa un progetto unitario, riferito all' intero ambito interessato dall' intervento, comprensivo della progettazione dei fronti liberati da eventuali

demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica. In ogni caso è necessario operare avendo ben presenti i caratteri e gli elementi costruttivi tradizionali.

La ricostruzione deve avvenire nelle seguenti prescrizioni:

- a. Per edifici aventi volume superiore o uguale a mc. 1.000 il volume costruito non deve superare il volume preesistente. Per edifici aventi volume inferiore a mc. 1.000 è ammesso un aumento volumetrico del 30% rispetto al volume originario, purchè il volume complessivo non superi mc 1.000.
- b. L' ampliamento in elevazione non potrà avere un' altezza superiore a quella del più alto degli edifici contigui o, in assenza di edificazione in adiacenza, l' altezza del più alto degli edifici circostanti.
- c. Mantenimento dell' allineamento stradale attuale o quello eventualmente degli edifici contigui;
- d. L' ampliamento e/o lo spostamento devono avvenire nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.

Negli interventi di ricostruzione non è consentito l' abbinamento di due o più unità edilizie quando la loro superficie coperta complessiva non superi i 200 mq.; negli altri casi l'abbinamento di unità edilizie è subordinato alla preventiva redazione di un Piano di Recupero ad esse esteso, sia di iniziativa privata che pubblica.

#### ART. 10.1.7 – R4B DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Sono gli interventi di sola demolizione di volumi esistenti collegata a funzioni di interesse pubblico.

Tali interventi sono previsti laddove la formazione di spazi liberi è necessaria alla migliore fruizione degli spazi pubblici esistenti ed interessati da specifici progetti di riqualificazione urbana.

#### ART. 10.1.8 SPAZI PUBBLICI DA RIQUALIFICARE

Sono aree del centro storico oggetto di riqualificazione funzionale e paesaggistica, da attuarsi con specifici progetti, che individuano gli spazi da riservare alla viabilità pubblica, da destinare a parcheggio ed a eventuali isole verdi, la dotazione degli spazi con elementi di arredo urbano.

I progetti dovranno definire con precisione gli aspetti formali in relazione all' andamento altimetrico dei luoghi, le demolizioni previste, le pavimentazioni, gli elementi di arredo spaziale quali fontane, alberature, illuminazione, sedute ecc, oltreché una razionalizzazione della cartellonistica e della segnaletica, dei cassonetti dei rifiuti urbani ecc.

#### ART. 10.2 – AREE A VERDE DI CONSERVAZIONE

Sono aree non edificate private che contribuiscono alla tutela ed alla valorizzazione del tessuto urbano storico. Sono aree per le quali è prescritta la sostanziale conservazione funzionale ed in particolare quella del verde esistente. Sono ammessi unicamente interventi di qualificazione oppure ripristino.

Una sistemazione delle aree diversa da quella attuale richiede la presentazione di un progetto che evidenzi: gli interventi di qualificazione, l'impiego di materiali tradizionali e giustifichi le scelte funzionali.

E' obbligatorio tutelare, mantenere e recuperare gli elementi di valore storico e testimoniale presenti quali fontane, capitelli, muretti a secco e di recinzione, sistemi di terrazzamento, pavimentazioni, scalinate, sistemazioni agrarie di carattere tradizionale, esemplari arborei isolati e/o in gruppi e filari, ecc. Le nuove recinzioni vanno realizzate di norma con materiali e caratteristiche dimensionali analoghe a quelle tradizionali.

E' vietato l'uso della bitumatura per le superfici orizzontali. L'eventuale realizzazione di accessi, percorsi e aree di parcheggio è subordinata all'utilizzo di materiali compatibili con il contesto, quali pietra, ghiaietto, superfici inerbite, macadam. In generale è vietato l'abbattimento di qualsiasi formazione arborea o arbustiva che abbia caratteristiche paesaggistiche.

E' consentito realizzare locali di servizio completamente interrati con creazione di accessi esclusivamente pedonali; nelle aree a verde tali opere interrate sono ammesse purchè sia previsto un sufficiente strato di terra vegetale che consenta la realizzazione e manutenzione del verde sovrastante.

#### ART. 10.3 – AREE RESIDENZIALI ESISTENTI SATURE

Sono aree che presentano una densità edilizia tale da sconsigliare ulteriori insediamenti o che richiedono un riordino urbanistico e una riqualificazione formale, anche mediante un aumento della volumetria complessiva.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme alle norme di zona sono consentiti interventi che prevedano la riqualificazione formale dell'intero fabbricato. Tali interventi comprendono:

- fino alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime del volume esistente;
- l'aumento volumetrico: non superiore al 30% del volume esistente per gli edifici che presentano una cubatura massima di 800 mc; non superiore al 15% del volume esistente per gli edifici che presentano una cubatura superiore a 800 mc.

Comunque nei lotti inedificati non sono consentiti nuovi volumi.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,50m;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art..5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art..8;

#### ART. 10.4 – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Sono aree che presentano spazi interclusi adatti all'insediamento di nuovi edifici o espansioni al limite delle zone già urbanizzate.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo: non può essere inferiore a 600 mq;

- indice di fabbricabilità fondiario (If): non può essere superiore a 1,70mc/mq;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,50m;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art..5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art..8;

Nell'area residenziale (E3) valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- urbanizzazioni: è prevista la sistemazione gratuita delle aree pubbliche contermini;.
- edificabilità fuori terra (Vft): è ammessa una edificabilità massima di 1300 mc
- viabilità: l'accesso deve avvenire sulla viabilità locale.

Nell'area residenziale (E4) valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- urbanizzazioni: è prevista la cessione gratuita dell'area contermine destinata alla viabilità di progetto e di una ulteriore fascia di 7 ml lungo la viabilità di progetto per destinarla a parcheggi.

Nell'area residenziale (E5) valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- urbanizzazioni: è prevista la cessione gratuita di una area di 700 mq
- edificabilità fuori terra (Vft):: è ammessa una edificabilità massima di 2000 mc
- distanza dalle strade: è ammessa una distanza minima di 10 ml dalla provinciale

## ART. 10.5 – AREE RESIDENZIALI DI NUOVA ESPANSIONE

Sono aree che presentano spazi adatti all'insediamento di nuovi edifici o espansioni al limite delle zone già urbanizzate.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- lotto minimo: non può essere inferiore a 600 mq;
- indice di fabbricabilità fondiario (If): non può essere superiore a 1,50mc/mq;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 8,00m;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art..5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art..8;

Nell'area residenziale (E1) valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- volume edificabile fuori terra (Vft): non può essere superiore a 800 mc;
- tipologia alloggi: alloggi per residenza ordinaria con quota di alloggi per il tempo libero e vacanze non superiore a 400 mc.

#### ART. 10.6 – AREE A VERDE PRIVATO.

Sono aree a verde trasformate dall'opera dell'uomo in cui è prescritto il mantenimento e la valorizzazione degli spazi verdi esistenti, la permanenza delle strutture vegetali riconoscibili (prati, formazioni arbustive, patrimonio arboreo) e la riqualificazione degli spazi verdi sottoposti a processo di degrado.

Una sistemazione delle aree diverse da quella attuale richiede la presentazione di un progetto che evidensi: gli interventi di qualificazione, l'impiego di materiali tradizionali e giustifichi le scelte funzionali

E' vietato l'abbattimento di alberi, fatto salvo i casi nei quali sia accertata la necessità di procedere al rinnovo del patrimonio arboreo, ovvero in presenza di documentati problemi di carattere fitosanitario o di stabilità degli esemplari arborei.

E' vietato l'uso della bitumatura per le superfici orizzontali nonché gli interventi di impermeabilizzazione degli spazi verdi privati, fatta salvo l'eventuale:

- ampliamento di accessi, corti, percorsi pedonali e parcheggi pertinenziali esistenti a servizio di edifici esistenti;
- realizzazione di locali di servizio completamente interrati a servizio di edifici esistenti;

che devono comunque avvenire utilizzando preferenzialmente superfici inerbite o grigliato inerbito o diversamente pavimentazioni tradizionali, quali ghiaino, pietra, macadam e altri materiali simili.

Oltre agli interventi di mantenimento, valorizzazione ed incremento degli spazi verdi privati, è ammessa la realizzazione di strutture accessorie quali, tettoie, legnaie, depositi, secondo quanto previsto dall'art. 5. Inoltre, è consentita la realizzazione di serre di modeste dimensione.

Nell'area a verde privato - Hotel Paradiso (AL) - gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- specifiche generali :
  - sono aree a verde fruibili dalla struttura alberghiera limitrofa;
  - è richiesto un progetto unitario con quello dell'area alberghiera limitrofa (AL);
- interventi ammessi: oltre agli interventi di mantenimento, valorizzazione ed incremento degli spazi verdi, è ammessa la realizzazione di strutture di modeste dimensione accessorie alla struttura alberghiera che non determinino la formazione di volumi; è ammessa la realizzazione di parcheggi funzionali alla struttura alberghiera limitrofi;
- parcheggi:
  - dovranno risultare preferenzialmente semiinterrati purchè:

- (a) la quota del terreno di progetto non presenti un altezza superiore a 1,50 ml rispetto alla quota del terreno esistente;
- (b) sia previsto un sufficiente strato di terra vegetale che consenta la realizzazione e manutenzione del verde sovrastante;
- (c) non si superi l'80% dei parcheggi totali previsti dagli standard, pertanto la quota rimanente dovrà essere collocata nell'area alberghiera limitrofa (AL).
  - gli eventuali parcheggi in superficie sono ammessi purchè:
- (a) richiedano limitate rimodellazioni del terreno;
- (b) le pavimentazioni risultino preferenzialmente inerbite e comunque filtranti;
- (c) si preveda l'idoneo mascheramento mediante essenze a verde;
- (d) non si superi il 70% dei parcheggi totali previsti dagli standard, pertanto la quota rimanente dovrà essere collocata nell'area alberghiera limitrofa (AL).

## ART. 11 - AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TURISTICI

Sono aree finalizzate a qualificare e potenziare l'offerta di servizi al settore turistico.

Le aree per attrezzature turistiche si dividono in:

- Aree alberghiere
- Aree a campeggio

### ART. 11.1 - AREE ALBERGHIERE

Sono aree destinate esclusivamente ad accogliere gli insediamenti a carattere alberghiero come definito dalla LP 15.05.2002, n.7 e s.m.i, nonchè dal regolamento di esecuzione della medesima legge.

Sono escluse le residenze turistico alberghiere. Non sono ammesse le destinazioni abitative ad esclusione di un alloggio del proprietario non eccedente i 400mc. Il volume destinato ad abitazione non può comunque superare il 15% del volume emergente complessivo.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario (If): non può essere superiore a 2,50mc/mq;
- rapporto di copertura: non può essere superiore al 40%;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 10,00m;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

Per le strutture esistenti è comunque ammesso un ampliamento del 30% del volume esistente ai fini della rifunzionalizzazione formale e funzionale degli immobili.

Nell'area alberghiera - Hotel Paradiso (AL) gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- specifiche generali : è richiesto un progetto unitario con quello dell'area a verde privato limitrofa (AL);
- strutture esistenti: è ammesso un ampliamento non superiore al 40% del volume esistente ai soli fini della rifunzionalizzazione formale e funzionale degli immobili;
- rapporto di copertura: non può essere superiore al 40%;
- altezza fabbricati esistenti: è ammessa la sopraelevazione del sottotetto nel limite strettamente necessario stabilito dal regolamento edilizio per determinarne la rifunzionalizzazione formale e funzionale a fini ricettivi;
- destinazioni integrative: esercizi commerciali di vicinato, alloggio del proprietario non eccedente i 400mc;
- distanza dalle strade: 10 ml dalla strada provinciale;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

Nell'area alberghiera (E6) valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- urbanizzazioni: è prevista la cessione gratuita del parcheggio interrato contermine per finalità pubbliche connesse alla gestione delle piste da fondo.

Per garantire una accessibilità veicolare sostenibile con la valenza della loc. Regole, in sintonia con la norma di cui all'art. 15.6 AREE PRATIVE DI MONTAGNA, per gli insediamenti esistenti situati il loc. Regole è vietata la realizzazione di nuovi parcheggi che dovranno diversamente trovare collocazione nella specifica area di attestazione a parcheggio (PV4).

### ART. 11.3 - AREE A CAMPEGGIO

Sono aree per campeggi, ovvero di spazi attrezzati per la sosta di turisti provvisti di tende o di altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo, disciplinate dalla L.P. 04.10.2012, n.19 e s.m.i., nonchè dal regolamento di esecuzione della medesima legge.

Dovrà essere prevista, anche per le strutture esistenti:

- la recinzione dell'area destinata con siepi continue o con alberature d'alto fusto;
- la dotazione di servizi igienici e di attrezzi comuni, nelle misure stabilite dalle disposizioni in materia per le diverse categorie di campeggio.
- la piantumazione di alberature d'alto fusto su almeno il 40% della superficie complessiva.

All'interno delle aree per campeggi non sono ammesse le destinazioni abitative ad esclusione di un alloggio del proprietario non eccedente i 400mc.

Sono ammesse le strutture accessorie di servizio alle piazzole (strutture fisse di appoggio come definite dalla normativa di settore vigente).

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario (If): non può essere superiore a 0,09mc/mq;
- altezza dei fabbricati: non può essere superiore a 6,50m;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

## ART. 12 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

Sono aree finalizzate all'edificazione e razionalizzazione delle attività produttive del settore secondario.

Le aree per attività produttive si dividono in:

- Aree per attività produttive del settore secondario di interesse provinciale;
- Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale.

Le attività produttive devono essere conformi alla vigente normativa nazionale e provinciale in materia di tutela dell' aria, dell' acqua, del suolo.

In queste zone sono consentite anche le funzioni direttamente connesse con l'attività principale quali: uffici, magazzini e punti vendita dei relativi prodotti, e le attività di servizio a favore delle aziende insediate quali: mensa, bar-ristoro, uffici di sorveglianza e manutenzione, ecc.

Negli edifici produttivi che ospitano una o più imprese è ammessa la destinazione abitativa nel limite di un alloggio per singola impresa non eccedente 400 mc e comunque nel limite per cui per ogni singola impresa il volume destinato ad abitazione non deve superare il 25% del restante volume destinato ad attività produttiva.

La destinazione dei volumi destinati ad alloggio non può essere variata se non per funzioni produttive o di servizio alla produzione.

L'eventuale realizzazione di una ulteriore alloggio, oltre il primo, al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali è ammessa nel limite di ulteriori 400 metri cubi massimi, sempre che sussistano congiuntamente le condizioni previste dall'art 38 del D.P.P.13 luglio 2010, n. 18- 50/Leg.

Negli edifici produttivi possono essere realizzate foresterie destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto del DGP 2023/2010 e dei seguenti limiti:

- a) fino a 60 dipendenti in forza o previsti per l'insediamento: un posto letto per ogni 5 dipendenti o frazione di 5;

- b) oltre i 60 dipendenti in forza o previsti per l'insediamento: 12 posti letto più un ulteriore posto letto per ogni 10 dipendenti o frazione di 10 in più rispetto ai 60;
- c) comunque non più di 30 posti letto.

Almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinato a verde, integrato con la messa a dimora di essenze ad alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. di superficie. Per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli insediamenti produttivi, lungo il perimetro dei lotti prospicienti aree con destinazione diversa da quella produttiva, ivi comprese le strade di accesso, e comunque dove sia ritenuto essenziale, dovrà essere prevista una schermatura mediante la formazione di cortine arboree continue costituite da alberi ad alto fusto.

#### **ART. 12.1 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE PROVINCIALE**

Sono aree riservate allo svolgimento delle seguenti attività:

- produzione industriale e artigianale di beni;
- lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
- produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
- attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
- stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
- impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;
- deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni.

Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia garantita la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria dell'attività di commercializzazione rispetto a ciascun insediamento produttivo;
- il volume di affari dell'attività di produzione di beni e servizi risulti prevalente rispetto a quello derivante dall'attività commerciale.

Le aree produttive di livello provinciale sono individuate dal P.U.P. e precisate dal P.R.G. e sono distinte in:

- aree esistenti (identificate con apposito cartiglio "P"), quando risultano prevalentemente già utilizzate o già dotate di idonee opere di urbanizzazione;
- aree di progetto (identificate con apposito cartiglio "P-PR"), quando si tratta di aree da urbanizzare e attrezzare o prevalentemente non utilizzate;

L'edificazione nelle aree di progetto è soggetta a piano attuativo a fini speciali "S".

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario (Rcf): non può essere superiore al 50%;
- lotto minimo: non può essere inferiore a 1000mq;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,50m; possono superare la predetta altezza soltanto i volumi tecnici e i fabbricati che presentano inderogabili esigenze tecniche;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

Nell'area produttiva di interesse provinciale di progetto soggetta a piano attuativo a fini speciali contraddistinto dal cartiglio (A) valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- i parametri edificatori verranno stabiliti successivamente all'atto del loro utilizzo, nel frattempo sono consentite, oltre alla coltivazione dei fondi, solamente attività che richiedono la realizzazione di manufatti precari facilmente rimovibili;
- per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli insediamenti produttivi, lungo il perimetro prospiciente l'area a campeggio e l'area di tutela naturalistico paesaggistico dovranno essere previsti specifici accorgimenti di mascheramento e filtro ambientale, anche mediante la formazione di cortine arboree continue costituite da alberi ad alto fusto ovvero tomì alberati, posizionati lungo una fascia di "tamponamento" di idonea larghezza.

Nell'area produttiva di interesse provinciale di progetto soggetta a piano attuativo a fini speciali contraddistinto dal cartiglio (B) è prevista una viabilità di progetto funzionale alla

ristrutturazione/riconfigurazione urbanistica della rete viaria dell'intera area industriale esistente e di progetto, mediante la formazione di un nuovo accesso e relativo innesto sulla strada provinciale.

Questa previsione di viabilità di progetto - che non risulta opera di urbanizzazione essenziale alla edificazione delle aree ricomprese nei piani attuativi, in quanto le medesimi presentano accessibilità alternative - prevede quale onere a carico dei privati la sole progettazione esecutiva e cessione gratuita delle aree necessarie all'opera.

Vista l'articolazione delle proprietà ricomprese nel piano attuativo si dovrà predisporre un piano guida nell'ottica di orientare le singole iniziative mediante la formazione di piani attuativi parziali. Il piano guida corredata dal progetto esecutivo dell'opera viaria, stabilirà la distanza minima degli edifici di progetto dai confini delle aree funzionali alla predetta viabilità.

#### **ART. 12.3 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO DI INTERESSE LOCALE**

Sono aree riservate allo svolgimento delle attività previste in quelle di interesse provinciale, ad esclusione del:

- deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;

in queste aree è inoltre ammesso:

- commercio all'ingrosso;
- l'esercizio congiunto negli stessi locali del commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente alla dimensione del vicinato, per i prodotti elencati all'articolo 13, comma 5 del regolamento della legge (articolo 5, comma 3, lettera b), della delibera G.P. 340/2001 e ss.mm.).

Le aree produttive di livello locale sono distinte in:

- aree esistenti (identificate con apposito cartiglio "L"), quando risultano prevalentemente già utilizzate o già dotate di idonee opere di urbanizzazione;
- aree di progetto (identificate con apposito cartiglio "L-PR"), quando si tratta di aree da urbanizzare e attrezzare o prevalentemente non utilizzate;

Le aree produttive di livello locale contraddistinte dal cartiglio (MU) – multifunzionale - sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per ogni merceologia

L'edificazione nelle aree di progetto è soggetta a piano attuativo a fini speciali "S", con la previsione di cessione al Comune di almeno il 20% delle aree destinate a lotti produttivi, questo in aggiunta alle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario (Rcf): non può essere superiore al 50%;
- lotto minimo: non può essere inferiore a 1000mq;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,50m; possono superare la predetta altezza soltanto i volumi tecnici e i fabbricati che presentano inderogabili esigenze tecniche;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

Nell'area produttiva (E2) valgono le seguenti ulteriori specifiche:

- edifici esistenti: è prevista la demolizione dei manufatti accessori esistenti
- destinazione: i nuovi edifici sono destinati al deposito mezzi dell'attività produttiva agricola e foresterie;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 5 ml

Per il corretto inserimento ambientale degli insediamenti produttivi lungo il perimetro prospiciente l'area zootecnica dovranno essere previsti specifici accorgimenti di filtro ambientale, anche mediante la formazione di cortine arboree continue costituite da alberi ad alto fusto ovvero tomi alberati, posizionati lungo una fascia di "tamponamento" di idonea larghezza.

## ART. 13 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

Sono aree finalizzate all’edificazione e razionalizzazione delle attività produttive del settore secondario.

Le aree per attività produttive si dividono in:

- Aree per attività commerciali e direzionali;
- Aree per attività commerciali specializzate integrate.

### ART. 13.1 - AREE PER ATTIVITA' MISTE COMMERCIALI E DIREZIONALI

Sono aree riservate allo svolgimento delle seguenti attività:

- insediamenti commerciali e direzionali (uffici, mensa, bar-ristoro).  
Non sono ammesse le destinazioni abitative.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario (Rcf): non può essere superiore al 50%;
- lotto minimo: non può essere inferiore a 1000mq;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 10,50m;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall’Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall’Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall’Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall’Art.8;

### ART. 13.2 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI SPECIALIZZATE

Sono aree riservate allo svolgimento delle seguenti attività:

- insediamenti commerciali di tutte le tipologie di vendita e direzionali (uffici, mensa, bar-ristoro);
- attività di servizio ed eventuali attività culturali, ricreative e sportive.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario (Rcf): non può essere superiore al 50%;
- lotto minimo: non può essere inferiore a 1000mq;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 10,50m;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall’Art.5; ad esclusione della possibilità di realizzare i parcheggi interrati a confine con la strada comunale;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall’Art.5;

- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

Per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale degli insediamenti commerciali:

- il costruito deve essere improntato alla semplicità, alla qualità e deve consentire di essere riconosciuto per le funzioni che svolge;
- almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere destinato a verde;
- le aree a parcheggio vanno opportunamente mascherate da cortine di verde;
- i parcheggi multipiano non rientrano nei computi di calcolo del rapporto di copertura e dell'indice di utilizzazione territoriale;
- la realizzazione degli interrati può avvenire a confine con la strada comunale;
- i materiali usati per i manufatti e per la sistemazione delle pertinenze non devono contrastare per tipologia, forma e colore con l'ambiente circostante;
- il nuovo edificio sul fronte strada non potrà essere insediato oltre la linea ideale di allineamento degli edifici limitrofi esistenti; tale possibilità avrà validità solamente per le strade classificate come esistenti dal P.R.G.

#### ART. 14 - AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE COLLETTIVO

Sono aree finalizzate alla qualificazione e potenziamento dei servizi pubblici che sono ulteriormente distinte in:

- aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale;
- aree per attrezzature sportive del golf;
- aree a verde pubblico;
- aree per parcheggi pubblici;
- aree per cimiteri;
- aree per attrezzature tecnologiche.

Sono ammessi anche gli interventi di iniziativa privata previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale, con la quale i privati si impegnano a consentire l'uso pubblico secondo le modalità definite.

#### ART. 14.1 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

Sono aree identificate generalmente con il cartiglio “AS” e sono funzionalmente distinte in:

- aree per attrezzature civili amministrative e religiose (CA-R);
- aree per attrezzature scolastiche e culturali (SC);

- aree per attrezzature ospedaliere, sanitarie e assistenziali (SS);
- aree per attrezzature sportive (SP) (SG).

Il Consiglio comunale può deliberare di insediare una funzione diversa da quelle indicate nella cartografia del P.R.G., purché compresa fra quelle sopra elencate, nonchè deliberare la funzione specifica rispetto a quella generale rappresentata dal cartiglio "AS".

La realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati, e la destinazione a verde pubblico è sempre ammessa.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura fondiario (Rcf): come da progetto specifico della singola opera, ovvero in base alle normative di settore in materia vigenti;
- altezza del fabbricato: come da progetto specifico della singola opera, ovvero in base alle normative di settore in materia vigenti;
- almeno il 20% della superficie del lotto dovrà essere destinato a verde;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

#### ART. 14.2 - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE DEL GOLF

Sono "aree per attrezzature sportive" specificatamente destinate al golf nelle quali sono ammessi unicamente:

- impianti per il golf agonistico;
- campi golf di pratica/allenamento con annesse a strutture di servizio (spogliatoi, servizi igienici e deposito);
- uffici a gestione dell'impianto di golf;
- commercio al dettaglio di prodotti connessi alla pratica del golf;
- esercizi pubblici di ristorazione, strutture alberghiere (almeno 3/4 stelle), strutture extralberghiere di affittacamere;
- parcheggi di servizio.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale (It): non può essere superiore a 0,040 mc/mq;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,00 m;

- l'edificazione fuori terra dovrà essere concentrata nell'ambito contraddistinto dal cartiglio "ED", ad esclusione dei parcheggi seminterrati, delle tettoie pertinenziali al golf e al campo pratica, dei chioschi di servizio e dei volumi necessari all'ampliamento in aderenza dell'edificio esistente;
- esternamente all'ambito contraddistinto dal cartiglio "ED", i movimenti di terra e le alterazioni morfologiche si potranno eseguire solo in relazione alla realizzazione e modifica dei percorsi delle buche del gioco, strade di servizio, bacini ornamentali e/o di accumulo, condotte e canali in ogni caso andranno eseguiti opportuni inerbimenti; il soprassuolo arboreo dovrà essere limitato a ricreare gruppi di piante autoctone ad integrazione delle preesistenze e in relazione alle soluzioni tecniche intrinseche allo sviluppo delle singole buche;
- esternamente all'ambito contraddistinto dal cartiglio "ED, sono ammessi
  - le tettoie pertinenziali al golf e al campo pratica; i chioschi di servizio; i volumi necessari all'ampliamento in aderenza dell'edificio esistente
  - i parcheggi e depositi seminterrati pertinenziali al golf purchè:
    - la quota della copertura non presenti un'altezza superiore a 1,50 ml rispetto alla quota del terreno preesistente
    - sia garantito un idoneo mascheramento, tramite un sufficiente strato di terra vegetale di ricoprimento che consenta la realizzazione e manutenzione del verde sovrastante, oppure tramite un filtro perimetrale vegetale.
    - il volume totale fuori terra (Vft) non superi i 2.000 mc;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

#### **ART. 14.3 - AREE A VERDE PUBBLICO**

Sono aree destinate a giardini e parco territoriali che sono ulteriormente distinte in:

- aree a verde pubblico attrezzato;
- aree a verde pubblico territoriale.

#### **ART. 14.4 - AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Sono aree destinate a giardini, agli spazi per il gioco, agli impianti sportivi, agli spazi pubblici ed al tempo libero in genere.

Sono ammessi i parcheggi pubblici con le seguenti caratteristiche:

- quelli in superficie non possono interessare più del 30% dell'area e devono avere gli spazi di sosta in grigliato inerbito con alberi e siepi ornamentali;

- quelli nel sottosuolo devono avere un sovrastante strato di terra vegetale con uno spessore minimo di cm. 40 e devono essere articolati in modo da consentire la piantumazione di alberi ornamentali.

Gli eventuali impianti sportivi sono ammessi unitamente ad ampi complessi di aree libere ed alberate, con integrazione con aree di riposo e comunque non attrezzate.

Sono ammessi solo i piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, i chioschi, le strutture precarie per spettacoli all'aperto e per il ristoro, i servizi igienici, i modesti equipaggiamenti di servizio ai campi da gioco (attrezzerie, wc, ecc.) e simili organismi di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse.

Nell'area a verde pubblico (M1) valgono le seguenti ulteriori specifiche.

Previa stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale è ammessa la realizzazione di manufatti destinati all'allevamento di animali correlata ad attività ludico sportive per una superficie coperta massima pari a 100 mq. Tali manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa igienico sanitaria vigente.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- volume fuori terra (Vft): non può essere superiore a 1.000 mc;
- altezza dei fabbricati: non può essere superiore a 4.50 ml;
- rapporto di copertura fondiario (Rcf): non può essere superiore al 20%;
- distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;
- spazi per parcheggio: vale quanto disposto dall'Art.8;

#### ART. 14.6 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli, con l'accesso aperto a tutti, o nella forma gratuita o a pagamento.

La progettazione di questi spazi deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberature.

I parcheggi pubblici possono essere realizzati a livelli diversi da quello del suolo sia in interrato che fuori terra.

Il sottosuolo delle aree destinate a parcheggio pubblico può essere utilizzato anche ad uso privato, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale. La convenzione dovrà individuare la ripartizione degli oneri derivanti dalla realizzazione dell'opera e dalla sua gestione, nonché le modalità e i criteri di fruizione del parcheggio nello spazio e nel tempo in termini di uso pubblico.

La progettazione dei parcheggi pubblici in superficie contraddistinti dal cartiglio (Pv) dovrà risultare coerente con l'inserimento negli spazi a verde circostanti, pertanto si richiedono:

- limitate rimodellazioni del terreno,

- limitati abbattimenti delle essenze arboree esistenti (previo rilievo-caratterizzazione delle essenze arboree esistenti con individuazione e mantenimento degli individui più significativi) tramite anche una collocazione segmentata (non continua) degli stalli,
- pavimentazioni preferenzialmente inerbite e comunque filtranti,
- idoneo mascheramento perimetrale mediante essenze a verde,

In particolare per i parcheggi pubblici contraddistinti dal cartiglio (Pv2), che risultano funzionali all'attestazione della ciclopedinale provinciale, almeno il 30% della superficie dovrà essere destinata esclusivamente a verde attrezzato con idoneo arredo per la sosta/ristoro delle persone.

In particolare per i parcheggi pubblici contraddistinti dal cartiglio (Pv3) – funzionale all'attestazione della sosta pertinenziale dei residenti dell'abitato – e dal cartiglio (Pv4) – funzionale all'attestazione della sosta dei visitatori della conca delle Regole - si prevede un idoneo mascheramento perimetrale mediante mantenimento delle essenze a verde già collocate sulla fascia perimetrale.

Considerata la capacità di tali parcheggi di progetto e la collocazione in prossimità di strade provinciali, ove possibile l'accesso ai medesimi dovrà sfruttare viabilità secondarie esistenti evitando immissioni dirette su strade provinciali.

La realizzazione del parcheggio pubblico contraddistinto dal cartiglio (Pv4) in loc. Regole è condizionata alla predisposizione di uno studio approfondito per individuare le modalità che consentano di non interferire con le risorse idropotabili, essendo ricompreso entro la fascia di rispetto delle sorgenti della carta di sintesi geologica del PUP.

Nell'ambito del parcheggi pubblico contraddistinti dal cartiglio (Pv2), nel contesto del cartiglio(CI) sussiste una struttura di ristorazione della tipologia bicigrill.

#### **ART. 14.7 - AREE PER CIMITERI**

Sono aree destinate a cimitero e servizi connessi alla sepoltura.

#### **ART. 14.8 - AREE PER IMPIANTI E SERVIZI**

Sono aree destinate agli impianti tecnologici di carattere infrastrutturale e alle attrezzature urbane di interesse generale e ricomprendono:

- centraline elettriche e telefoniche;
- cabine di trasformazione dell'energia;
- serbatoi degli acquedotti;
- impianti tecnologici per fognatura, acquedotti, metanodotti, biogas e
- teleriscaldamento;
- cabine di compressione e decompressione gasdotti;
- ricoveri delle macchine e de materiali per la manutenzione e pulizia delle strade; • attrezzerie e depositi di aziende ed enti pubblici; • isole ecologiche
- centri raccolta multimateriali

E' ammessa la sola edificazione dei manufatti e dei fabbricati necessari ai rispettivi servizi.

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

- rapporto di copertura: come da progetto specifico della singola opera, ovvero in base alle normative di settore in materia vigenti;
- altezza del fabbricato: come da progetto specifico della singola opera, ovvero in base alle normative di settore in materia vigenti.

#### ART. 14.9 AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO

Sono aree posizionate a margine della viabilità provinciale e specificatamente destinate alla stazioni di rifornimento carburanti.

In tali zone sono ammesse, la vendita al minuto di carburanti, lubrificanti, piccoli accessori, le operazioni di lavaggio ed ingrassaggio delle automobili, compresa l'attività integrativa di officina, pubblici esercizi quali bar e ristoranti.

Le funzioni commerciali ivi previste non potranno configurarsi come attività autonome, ma dovranno essere connesse, anche sotto il profilo dell'unitarietà gestionale, con l'attrezzatura di servizio.

#### ART. 15 - AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE PRIMARIO

Sono aree finalizzate alla conservazione delle attività legate all'agricoltura, alla coltivazione e protezione del bosco, al pascolo e alla zootecnia.

Tali aree si articolano in:

- aree agricole di pregio del PUP;
- aree agricole del PUP;
- aree agricole di rilevanza locale;
- aree zootecniche;
- aree a bosco.

#### ART. 15.1 - AREE AGRICOLE DI PREGIO

Tali aree coincidono con le aree agricole di pregio art 38 P.U.P, cioè quelle caratterizzate, di norma, dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.

In queste aree la particolare esposizione nell'ambito della valle e la tradizionale vocazione a prato costituiscono intrinseco valore ambientale da tutelare e da mantenere nella posizione originaria. E' pertanto vietato l'uso dei terreni a colture intensive ed in particolare a meleto ad alta intensità.

Pertanto ai fini della tutela paesaggistico-ambientale è consentita la coltivazione dei terreni a prato (erba da foraggio, erbe medicinali) ed a frutteto estensivo.

Sono vietati interventi di edificazione di qualsiasi tipo ed infrastrutture quali pozzi, impianti di irrigazione a pioggia, palificazioni fisse.

I divieti di cui al precedente comma non si applicano alle aree rientranti nel cartiglio di aree per colture intensive.

Nell'intesa programmatica di valorizzare, rafforzare ed articolare ulteriormente la vocazione tradizionale di tali aree nell'ambito del territorio, verrà svolto un successivo studio/piano di settore.

Gli edifici esistenti non conformi alla norma di zona possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione senza aumento di volume, nonché cambio di destinazione d'uso solo in adeguamento alla norma di zona.

Ai fini della tutela paesaggistica delle aree agricole prative la realizzazione dei manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale (da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale), nonché la realizzazione di manufatti per l'apicoltura di cui all'art 3-6 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg, è ammessa solamente al nella fascia altimetrica ricompresa tra le quote 1000-1400 mslm.

I manufatti i limitate dimensioni sono realizzati mediante l'utilizzo di materiali e tipologie edilizie rispettosi della tradizione locale, in relazione alla funzione, alla localizzazione, ai caratteri costruttivi e in conformità a quanto previsto dallo schema tipologico delle presenti norme (manufatti di limitate dimensioni per attività agricola).

#### ART. 15.2 - AREE AGRICOLE

Tali aree coincidono con le aree agricole art 37 P.U.P, gli interventi ammessi in tali aree sono quelli previsti all'art. 15.1 aree agricole di pregio.

#### ART. 15.3 - AREE AGRICOLE DI RILEVAZA LOCALE

Tali aree coincidono con le aree agricole di rilevanza locale individuate dal PRG, gli interventi ammessi in tali aree sono quelli previsti all'art. 15.1 aree agricole di pregio.

#### ART. 15.4 AREE ZOOTECNICHE

Sono le aree destinate alla realizzazione di stalle e relative strutture complementari, ivi compresa l'abitazione del conduttore, nonché le strutture agrituristiche, con l'esclusione di attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli a scala industriale ed allevamenti industriali.

In rapporto alla tutela del paesaggio e alla limitazione dell'edificazione agricola diffusa (garantita dalla norma di inedificabilità delle aree agricole) nonché in funzione del rilevante carico ambientale derivante, le aree zootecniche sono ammesse unicamente nelle aree specificamente individuate.

In tal senso le aree zootecniche di progetto (p) di distinguono in quelle:

- dedicate prevalentemente alla sola attività di allevamento - contraddistinte dal cartiglio (p1) – e che in quanto tali sono raggruppate in uno o più ambiti posti lontani dal centro abitato ma in prossimità di aree produttive di progetto

- dedicate all'integrazione tra attività di allevamento e ricettività agrituristica - contraddistinte dal cartiglio (p2) – che in quanto tali sono collocati in più ambiti posti lontano dal centro abitato ma inseriti entro contesti agricolo aperti

Le attività insediabili nelle aree zootecniche di progetto richiedono una particolare tutela :

- di realizzazione dell'intervento secondo le prescrizioni paesaggistiche, ambientali ed edilizie contenute nella concessione edilizia medesima
- di adeguamento dell'edificazione e dell'urbanizzazione ai possibili successivi mutamenti di attività per il rilevante carico ambientale legato all'esercizio delle attività di allevamento e al suo possibile incremento (per rilevante aumento di unità di bestiame o importante modifica del tipo di bestiame)
- alla realizzazione della ricettività agrituristica integrata in simultanea con quella di allevamento, condizione per la quale è stata ammessa il posizionamento entro contesti agricolo aperti.

Le tutele di cui sopra si esplicita nell'obbligo di concessione convenzionata e di garanzia fidejussoria per il rispetto delle condizioni stabilite nella convenzione.  
L'edificazione in tali zone è comunque subordinata all'autorizzazione da rilasciarsi secondo criteri, modalità e procedimenti fissati dalle norme provinciali in materia, in particolare che il richiedente svolga l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle norme provinciali vigenti.

Gli interventi edificatori nelle aree di progetto e devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie del lotto: minimo 1.600 mq ;
- superficie coperta: minimo 300 mq, massimo 800 mq;
- altezza: massimo 8,00 ml; inoltre massimo 10,50 ml solo nel caso di fienili sovrapposti alla stalla se motivato da inderogabili esigenze tecniche; possono superare la predetta altezza soltanto i volumi tecnici e i fabbricati che presentano inderogabili esigenze tecniche (silos);
- specifiche di destinazioni: massimo 400 mc per abitazione conduttore,
- specifiche di destinazioni: gli ambiti contraddistinti dal cartiglio (pr1) sono destinati prevalentemente alla sola attività di allevamento; gli ambiti contraddistinti dal cartiglio (pr2) sono destinati all'integrazione tra attività di allevamento e ricettività agrituristica, condizione essenziale per l'intervento,
- specifiche di destinazioni: il volume fuori terra degli edifici destinati ad attività agrituristica non può superare la metà della volumetria totale fuori terra; comunque per un massimo fuori terra (Vft) di 1200 mc;
- specifiche di intervento: obbligo di concessione convenzionata

Gli interventi edificatori nelle aree esistenti (e) devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie del lotto: minimo 1.600 mq;
- rapporto di copertura: massimo 60%;
- altezza massima: non superiore a 8,00 ml; non superiore a 10,50 ml solo nel caso di fienili sovrapposti alla stalla se motivato da inderogabili esigenze tecniche; possono superare la

predetta altezza soltanto i volumi tecnici e i fabbricati che presentano inderogabili esigenze tecniche (silos); •specifiche di destinazioni: massimo 400 mc per abitazione conduttore,

•specifiche di destinazione: massimo 1000 mq per edifici destinati a ricovero animali;

•specifiche di destinazioni: il volume fuori terra degli edifici destinati ad attività agrituristica non può superare la metà della volumetria totale fuori terra; comunque per un massimo fuori terra (Vft) di 1200 mc;

#### ART. 15.5 AREE A BOSCO

Sono aree a bosco quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, e destinate alla protezione del territorio, al mantenimento della qualità ambientale e alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta - legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.

Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzati le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale e a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Le aree a bosco, inoltre, possono formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione - ai sensi dell'art 38 della LP1/2008 -, con esclusione dei boschi di pregio individuati dai piani forestali e montani, che costituiscono invarianti del PUP.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di risanamento conservativo senza aumento di volume e cambio di destinazione d'uso.

Nell'area a bosco (E3), dove è ammessa la realizzazione di una baita comunale sul margine del bosco, valgono le seguenti specifiche:

•destinazione: servizi pubblici e di interesse collettivo;

•volumetria edificabile (Ve): non può essere superiore a 400 mc;

•altezza del fabbricato: non può essere superiore a 5 ml

#### ART. 15.6 AREE PRATIVE DI MONTAGNA

Sono aree che ricomprendono ambiti naturali contraddistinti da limitate trasformazioni ad opera dell'uomo, che per la particolare collocazione, per la singola specie e habitat presenti costituiscono grande pregio paesaggistico e naturalistico.

In tali aree è vietata l'edificazione la trasformazione ed ogni intervento che comporti modifiche all'assetto ed all'uso attuale dei suoli.

Sono ammessi solo i piccoli fabbricati di pubblica utilità (chioschi, manufatti per manutenzione del verde, manufatti a servizio delle piste di fondo ecc).

Gli interventi edificatori devono rispettare i seguenti parametri:

•volume fuori terra (Vft): non può essere superiore a 500 mc;

•altezza massima dei fabbricati: non può essere superiore a 4.50 ml;

•rapporto di copertura massimo: non può essere superiore al 10%;

•distanza dalle strade: vale quanto disposto dall'Art.5;

- distanza dai confini: vale quanto disposto dall'Art.5;
- distanza tra i fabbricati: vale quanto disposto dall'Art.5;

Per garantire una accessibilità veicolare sostenibile con la valenza della loc. Regole è vietata la realizzazione di nuovi parcheggi che diversamente dovranno trovare collocazione nella specifica area di attestazione a parcheggio (PV4).

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di risanamento conservativo senza aumento di volume e cambio di destinazione d' uso.

#### ART. 15.7 AREE DI TUTELA RISERVE LOCALI

Sono aree che rientrano nell'elenco delle riserve locali di interesse comunale, individuati dal P.U.P. nell'appendice Q1 (riserve locali "Palu di Sarnonico" e "Regole"). La tutela di tale aree è esercitata in conformità alla LP 11/2007.

In particolare in tali aree sono vietati:

- ogni forma di discarica o di deposito di rifiuti solidi e liquidi o di altri materiali di qualsiasi genere;
- gli scavi, i cambiamenti di coltura e le opere di bonifica o prosciugamento del terreno;
- la coltivazione di cave e torbiere.

## TITOLO IV – CRITERI PER L'ESERCIZIO DELLA TUTELA

### ART. 16.1 – AREE DI TUTELA

Sono aree di tutela ambientale quelle individuate dalla cartografia del P.U.P. e precise nella cartografia del PRG. Queste ricoprono i territori, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà.

Tali aree comprendono anche quelle indicate dall'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

In queste zone la tutela si attua nelle forme e con le modalità previste nella vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio con particolare riferimento ai criteri allegati al P.U.P. e successivi provvedimenti.

Gli interventi da eseguire dovranno, oltreché rispettare le prescrizioni di zona, ispirarsi ai criteri e principi basilari del P.U.P e a quelli di cui ai successivi articoli che si intendono valevoli per tutto il territorio comunale.

### ART. 16.2 CRITERI GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE

Tutti gli interventi devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni previste nell' ambiente circostante e, in particolare, devono osservare i criteri di seguito esposti.

Nella ristrutturazione e nella nuova costruzione di fabbricati esterni al perimetro degli insediamenti storici vanno osservate le seguenti indicazioni.

#### Generalità

• le **masse, le forme, i materiali** dei nuovi fabbricati devono essere coerenti con quelle delle costruzioni della zona; nei prospetti in vista le superfici in legno o in altri materiali tradizionali, devono prevalere su quelle in materiali non tradizionali e tali che si adattano all' ambiente; sono preferibili ai tetti piani le coperture a due falde o a quattro falde.

• nelle zone residenziali sono consigliate recinzioni in legno o in ferro battuto; lungo i confini delle zone agricole sono ammesse recinzioni con maglia in rete di acciaio;

• gli **elementi che caratterizzano** e qualificano la scena urbana, quali fontane, lavatoi, capitelli, murature di recinzione o di perimetro, gradinate, muretti, elementi lapidei decorativi, ecc. sono assoggettati a tutela e non possono essere rimossi o manomessi;

• i **manufatti ed elementi di nuova collocazione** che, a diverso titolo, interferiscono con la scena urbana (cabine telefoniche, chioschi, casonetti, ecc.) ed il ripristino dei manufatti esistenti devono essere disposti e realizzati con materiali e modalità coerenti ai caratteri specifici dell'ambiente. In particolare per quanto riguarda i casonetti ed i contenitori in genere dei rifiuti solidi all' interno dei centri abitati, gli stessi dovranno attenersi al criterio di ubicazione in zona visualmente defilate, lontane da manufatti di valore storico o artistico;

• la **segnaletica stradale** va contenuta entro il minimo strettamente necessario e solo per informazioni di pubblico interesse. La pubblicità commerciale è ammessa esclusivamente negli spazi predisposti all'uopo dal Comune;

- la realizzazione dei **parcheggi** pubblici dovrà attenere a criteri di minimo impatto ambientale, curando in particolare le pavimentazioni, l'illuminazione, gli accessori, le parti di arredo stradale e assicurando una adeguata alberatura e rinverdimento dei bordi e degli spazi circostanti;
- la **pavimentazione** delle strade e piazze, dei cortili aperti sulla pubblica via e dei passaggi privati, deve essere realizzata con i seguenti materiali: pietra, bitumatura o comunque di materiali d' uso tradizionale;
- le **coperture** devono essere a due o a quattro falde secondo prevalenza delle preesistenze ed il manto di copertura dovrà essere realizzato in tegole tradizionali in cotto o in cemento a seconda della specificità del sito e la tradizione locale;
- i **parapetti dei balconi**, normalmente in legno o in ferro battuto, devono seguire le tipologie tradizionali locali, tipo ad elementi semplici lineari; devono essere evitati balconi correnti lungo tutta la facciata o d'angolo o le tinte forti.

### Trasformazione di edifici recenti

Va assicurato il corretto inserimento delle opere nel contesto ambientale. La configurazione delle coperture ed i materiali dei manti e delle strutture devono risultare dello stesso tipo e dello stesso colore di quelle presenti del contesto circostante.

I materiali e le forme devono riproporre quindi caratteri originali degli edifici. Le tinteggiature preferite saranno quelle delle terre naturali.

L'inclinazione delle falde dei tetti dovrà essere tra il 35% ed il 45%, l'orditura del tetto in legno. In caso di comprovata necessità la commissione edilizia potrà consentire deroghe a tali norme. E' consentita la posa di pannelli solari in aderenza alla copertura delle falde. le eventuali nuove aperture devono risultare di forme e dimensioni analoghe a quelle tradizionali. I serramenti devono essere uniformi per tutta la facciata (stesso tipo e materiale).

### Nuove costruzioni di edifici entro gli abitati esistenti

I fabbricati devono adeguarsi ai tessuti edilizi circostanti per quanto riguarda le masse, le tipologie, gli assi di orientamento e gli allineamenti. I materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti, devono uniformarsi a quelli dell'immediato contesto, mentre le configurazioni volumetriche, l'architettura, i materiali e le tecniche costruttive, devono riprendere le consuetudini locali. I nuovi volumi vanno inseriti nell'ampliamento naturale del terreno, evitando al massimo gli sbancamenti ed i riporti e mirando ovunque al risparmio del suolo.

### Ristrutturazioni e nuove costruzioni dei fabbricati produttivi

Per i fabbricati produttivi, cioè diversi da quelli residenziali, alberghieri o rurali, vanno osservate le seguenti indicazioni:

- la progettazione degli **edifici** e l'arredo esterno devono essere contestuali.
- l'**appontamento dei suoli** deve seguire il criterio della minima alterazione del terreno.

### Sistemazione a verde

In tutti gli interventi, con particolare riguardo alle zone residenziali di uso pubblico ed agli interventi di infrastrutturazione, deve essere curata in modo speciale la sistemazione a verde,

effettuata sulle basi di apposito progetto. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare quanto più possibile le piante esistenti. L' abbattimento di piante esistenti o la rimozione di aiuole o spazi a verde ed alberati può essere effettuata solo se previsto da progetto approvato.

#### Linee aeree e cabine

E' possibile la costruzione di cabine di trasformazione isolate elettriche o telefoniche solo negli spazi individuati dal Comune. Negli interventi di miglioramento delle reti telefoniche, elettriche ed illuminazione pubblica, vanno rimossi i conduttori aerei ed i cavi sulle facciate in vista, eliminando altresì le mensole e le paline.

#### Abbaini

Gli abbaini ove ammessi dalle relative norme di zona, devono risultare della tipologia prevista dal regolamento edilizio.

### ART. 16.3 CRITERI PRESCRITTIVI DI TUTELA AREE AGRICOLE

La specifica caratterizzazione del paesaggio locale, diffusamente connotato dalla particolare esposizione delle aree agricole nell'ambito della valle e la tradizionale vocazione a prato costituiscono intrinseco valore ambientale da tutelare e da mantenere nella posizione originaria. Per tale caratterizzazione è prevista una specifica tutela paesaggistico-ambientale per le aree agricole contenuta che prevede:

- il divieto d'uso dei terreni a colture intensive ed in particolare a meleto ad alta intensità.
- quindi è ammessa la coltivazione dei terreni a prato (erba da foraggio, erbe medicinali) ed a frutteto estensivo.
- il divieto di interventi di edificazione di qualsiasi tipo ed infrastrutture quali pozzi, impianti di irrigazione a pioggia, palificazioni fisse.

In ragione della specifica caratterizzazione del paesaggio locale, i vincoli prescrittivi di tutela paesaggistico-ambientale di cui sopra, valevoli per le aree agricole, sono estesi anche agli interventi nelle aree rese edificabili ma non ancora urbanizzate



## TITOLO V – VINCOLI E TUTELE SPECIALI

### ART. 17 - I VINCOLI SUL TERRITORIO

Il P.U.P. , la Cartografia Geologica Provinciale (C.G.P.), il Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (P.G.U.A.P) della Provincia, le Leggi di settore ed il P.R.G. hanno posto su alcune aree del territorio comunale alcuni vincoli finalizzati ad esigenze di ordine idrogeologico, paesaggistico naturalistico, ambientale, culturale e viabilistico.

Le norme relative a questi vincoli si sovrappongono a quelle relative alla destinazione di zona attribuita dal P.R.G. a tutte le aree del territorio comunale. Ogni intervento deve pertanto essere conforme alle prescrizioni di entrambe.

I vincoli sul territorio coincidono con le norme relative alle seguenti aree:

- aree di pericolo e rischio idrogeologico;
- aree di protezione di pozzi e di sorgenti selezionati;
- aree di tutela ambientale;
- aree di rispetto stradali;
- aree di protezione dei cimiteri;
- edifici spazi aperti e beni storico artistici vincolati
- aree di interesse archeologico
- siti inquinati e siti inquinati bonificati

fasce di protezione dei corsi d'acqua

### ART. 17.0 – AREE DI PERICOLO E RISCHIO IDROGEOLOGICO

Sono aree tutelate ed individuate dalla carta di Sintesi geologica provinciale, tali aree sono suddivise nelle seguenti tipologie:

- aree ad elevata pericolosità geologica, idrogeologica e valanghiva e tutela assoluta dei pozzi e delle sorgenti
- aree di controllo geologico idrogeologico valanghivo e sismico
- area critica recuperabile
- area con penalità gravi o medie
- area con penalità leggere
- aree soggette a fenomeni di esondazione
- aree di rispetto idrogeologico
- area di protezione idrogeologica

- aree a controllo sismico
- area senza penalità geologiche

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ricadenti nelle aree sopraindicate sono soggetti alle rispettive norme di attuazione della Carta di Sintesi Geologica provinciale (C.S.G.) e del Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche (P.G.U.A.P.)

In particolare il P.G.U.A.P. programma l'utilizzazione delle acque per i diversi usi e contiene le linee fondamentali per una sistematica regolazione dei corsi d'acqua, con particolare riguardo alle esigenze di difesa del suolo e per la tutela delle risorse idriche. Esso determina le direttive, gli indirizzi e i vincoli ai quali devono conformarsi i programmi provinciali e il piano urbanistico provinciale, programmi degli enti locali e i piani urbanistici subordinati al PUP, in riferimento ai piani di bacino nazionali e ai conseguenti adeguamenti dei piani territoriali e dei piani di risanamento delle acque.

Conseguentemente il P.G.U.A.P. individua le aree a rischio idrogeologico e relativa normativa di riferimento.

Il Comune potrà prevedere specifici approfondimenti mediante perizie che saranno valutate dal Servizio Geologico della Provincia.

#### **ART. 17.1 – AREE PROTEZIONE DI POZZI E DI SORGENTI SELEZIONATI**

Sono i pozzi e le sorgenti selezionati, meritevoli di tutela al fine di garantire l'integrità delle acque destinabili al consumo umano, individuate ai sensi delle disposizioni in materia.

La Carta delle risorse idriche provinciale, in relazione alla vulnerabilità delle risorse idriche e ai fattori di potenziale inquinamento o alterazione della circolazione idrica sotterranea, definisce, nel rispetto delle norme in materia di igiene e salute pubblica, la disciplina per la tutela delle risorse idropotabili, individuando le seguenti aree di salvaguardia:

- zone di tutela assoluta;
- zone di rispetto idrogeologico;
- zone di protezione.

#### **ART. 17.2 – AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

Solo le aree di tutela ambientale di cui all' art. 6 delle norme di attuazione del P.U.P. sono individuate con apposito retino sulla categoria del piano Tav.1, in scala 1:10.000, Sistema Ambientale.

Sono aree di tutela ambientale quelle individuate dalla cartografia del P.U.P. Queste ricomprendono i territori, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà.

Tali aree comprendono anche quelle indicate dall'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

In queste zone la tutela si attua nelle forme e con le modalità previste nella vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio con particolare riferimento ai criteri allegati al P.U.P. e successivi provvedimenti.

Gli interventi da eseguire dovranno, oltreché rispettare le prescrizioni di zona, ispirarsi ai criteri e principi basilari del P.U.P e a quelli di cui al successivo articolo.

### ART. 17.3 - AREE DI RISPETTO STRADALI

Sono aree destinate a salvaguardare la funzionalità della rete viaria e a preservare la possibilità di intervenire con opere di rettifica, di allargamento o di miglioramento delle sue caratteristiche tecniche. Nel caso delle strade in progetto esse sono destinate a salvaguardare il territorio interessato dal loro passaggio. Le aree di rispetto stradali indicano l'area all'interno della quale le indicazioni viarie della strumentazione urbanistica possono essere modificate in sede di progettazione.

Queste aree si identificano con le fasce di rispetto che hanno la dimensione indicata nelle tabelle B e C riportate all'art 5.2.

Con la dizione "altre strade" si intende la viabilità locale, urbana ed extraurbana, e la viabilità rurale e forestale.

Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione di quella relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete, agli impianti di manutenzione stradale e di distribuzione di carburante con i relativi servizi.

Nelle fasce di rispetto di strade classificate esistenti all'interno delle zone destinate specificatamente all'insediamenti, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici pubblici - ovvero qualificati di interesse pubblico a termini dell'articolo 104 della LP 5 settembre 1991, n. 22 -, anche in avvicinamento al ciglio stradale, purché già esistano edifici fuori terra in adiacenza più vicini al ciglio stradale e a condizione che tale ampliamento non si avvicini al ciglio stesso più del predetto edificio adiacente e purchè non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione

Nelle fasce di rispetto di strade classificate in potenziamento o di progetto, per gli edifici già esistenti sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle prescrizioni delle norme di attuazione del P.R.G.:

- l'ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente
- la demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.

L'entità massima degli ampliamenti è determinata dalle relative norme di zona.

E' comunque consentito:

- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'articolo 9, 1°comma, della legge 24 marzo 1989,n. 122;
- la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico di cui agli articoli 104 e 105 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, secondo le procedure del medesimo articolo;

- la realizzazione di opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi dell'articolo 113 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi ove ritenuta indispensabile, sono comunque subordinati al rilascio del parere favorevole dell'ente competente nella gestione della strada.

Le trasformazioni urbanistiche, consentite dalle norme relative alle destinazioni di zona, non possono prevedere opere che possano costituire ostacolo per eventuali interventi di allargamento o qualificazione della strada, come le rampe di accesso alle autorimesse.

L'approvazione dei progetti definitivi dei nuovi tracciati stradali o del potenziamento di quelli esistenti, riduce le fasce di rispetto alle dimensioni previste per la viabilità esistente.

I percorsi ciclabili e ciclopedonali realizzati in stretta relazione con le strade aperte al traffico veicolare, hanno una fascia di rispetto di ampiezza uguale a quella della strada a cui appartengono, misurata dal limite della piattaforma ciclabile.

I percorsi ciclabili e ciclopedonali, che seguono tracciati autonomi ed alternativi rispetto alla viabilità veicolare, hanno una fascia di rispetto di 5,00m, sia all'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento, che al di fuori di esse, misurata dal limite della piattaforma ciclabile.

Per gli interventi sulla viabilità che prevedono come indicazione di massima la realizzazione di tunnel-sottopassi (ciclopedonali o carrabili) si riconducono le dimensioni delle fasce di rispetto a quelle previste per la viabilità su cui tali interventi vanno ad innestarsi.

#### ART. 17.4 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Sono destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio distribuita lungo tutto il perimetro del cimitero come definita dal PRG.

Tenuto conto del diverso impatto igienico-sanitario delle opere, anche in relazione alle esigenze di rispetto e decoro del luogo, con specifico riferimento al piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria, entro l'area di protezione dei cimiteri individuata dal PRG sono ammessi i seguenti interventi in relazione alla distanza dal cimitero.

a) fascia compresa fra metri 51 fino al limite dell'area di protezione:

- 1) nuove opere pubbliche ed ampliamenti di quelle esistenti;
- 2) interventi qualificati di interesse pubblico ai sensi della LP 1/2008;
- 3) gli interventi di cui al punto b.4 qualora non siano compresi fra quelli di cui al precedente punto a.2;

b) fascia compresa fra metri 25 e 50:

- 1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
- 2) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;

3) attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico;

4) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;

c) fascia inferiore a 25 metri:

1) gli interventi di cui ai punti b.1, b.2, b.4.

Gli edifici esistenti all'interno dell'area di protezione cimiteriale, nel rispetto delle norme di zona, possono essere oggetto di:

- interventi di fino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- interventi di ampliamento, cambi di destinazione d'uso e di demolizioni e ricostruzioni, finalizzati al migliorarne le condizioni di utilizzo, previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari.

Sono comunque ammessi, indipendentemente dalla distanza dal cimitero, i servizi e strutture relativi alla conduzione cimiteriale.

#### **ART. 17.5 EDIFICI SPAZI APERTI E BENI STORICO ARTISTICI VINCOLATI**

Sono gli edifici, gli spazi aperti e i beni storico artistici dichiarati di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ed i Beni ambientali ed i Beni culturali di cui agli articoli 12 e 13 del P.U.P.

L'individuazione cartografica dei beni oggetto di tutela è puramente indicativa pertanto la verifica della sussistenza del vincolo dovrà pertanto essere accertata mediante verifica tavolare. Sui manufatti e negli spazi aperti vincolati direttamente o indirettamente dal D.Lgs. 42/2004 ciascun intervento è soggetto al preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Storico Artistici ed Architettonici.

#### **ART. 17.6 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

Sono le aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela, in sintonia con quanto enunciato dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e dalla LP 17 febbraio 2003, n.1 (Nuove disposizioni in materia di beni culturali).

Il PRG riporta in cartografia la perimetrazione delle aree e relative classi di tutela secondo le indicazioni della Soprintendenza competente in materia di beni archeologici, che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni, come previsto dall'art. 9 della LP 17.02.03, n. 1, sui perimetri o sulla classe di tutela, secondo le caratteristiche di seguito descritte, fermo restando che su tutto il territorio comunale rimane l'obbligo di denuncia all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse archeologico.

#### **Tutela 03**

Sito non contestualizzabile puntualmente per la scarsità delle informazioni disponibili. Si segnala l'indizio archeologico per un'attenzione da porre durante eventuali interventi di trasformazione. Nuovi rinvenimenti potranno comunque contestualizzare il sito e riqualificarlo come area a rischio 01 o 02.

Per quanto riguarda queste zone, per le quali le informazioni non sono attualmente tali da permettere una precisa individuazione dei luoghi di rinvenimento, si ritiene comunque utile che

la Soprintendenza competente in materia di beni archeologici della, venga informata circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati e le zone limitrofe. A tale proposito il Comune trasmetterà la comunicazione delle concessioni edilizie approvate che interessano tali aree.

## Tutela 02

Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati e/o programmabili si attueranno sotto il controllo diretto della Soprintendenza competente in materia di beni archeologici. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificata o sottoposta a vincolo primario (area a rischio 01).

Allo scopo di garantire la tutela delle aree a rischio archeologico, ove siano previste opere di scavo e/o movimento terra che richiedono la domanda di concessione edilizia, è di primaria importanza la possibilità, da parte della Soprintendenza competente in materia di beni archeologici, di acquisire con congruo anticipo il maggior numero di informazioni circa i lavori che si intendono eseguire, per poter così programmare gli interventi del caso.

A tale scopo il Comune trasmetterà la richiesta di concessione alla Soprintendenza competente in materia di beni archeologici. La Soprintendenza competente in materia di beni archeologici potrà così eventualmente decidere, in comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare.

## Tutela 01

Sito contestualizzato, vincolato ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.

## ART. 17.7 SITI INQUINATI E SITI INQUINATI BONIFICATI

Sono siti che in base all'attività di monitoraggio della Provincia si distinguono in inquinati, potenzialmente inquinati e bonificati.

I siti potenzialmente inquinati sono: P.V. AGIP 13489 – contaminazione da idrocarburi (sito potenzialmente inquinato - codice SIP 170002)

I siti inquinati e bonificati sono: Ex discarica RSU - loc. Val dela Petela (sito discariche SOIS bonificate - codice SIB 170001)

In tali aree deve essere evitato ogni intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti o comunque tutte quelle utilizzazioni del suolo che possano ostacolare o interferire con eventuali azioni di bonifica determinate da successive esigenze di tutela ambientale.

Le attività ammesse sono disciplinate dal Testo unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinanti (D.P.G.P 26 gennaio 1987, n. 1-41/Legisl. e s.m.) e dall' Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti (D.Lgs. 36/2003).

## ART. 17.8 FASCE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

Nelle fasce di protezione dei corsi d'acqua gli interventi ammessi non devono alterare l'andamento planimetrico delle rive, né il loro profilo verticale se non per irrinunciabili esigenze tecniche secondo quanto previsto dalla L.P 23 maggio 2007 e dalle norme di attuazione del PGUAP. Gli eventuali interventi nella fascia di rispetto di 10 m. sono soggetti alla L.P. 18/1976.

Nelle fasce di protezione dei corsi d'acqua lo smaltimento dei liquami su suolo agricolo è soggetto alle limitazioni di cui al Piano provinciale di risanamento delle acque, mentre l'impiego di fertilizzanti nella fascia di rispetto di 10 m sono soggetti alle limitazioni di cui al medesimo piano

## TITOLO VI - INVARIANTI

### ARTICOLO 17.9 INVARIANTI

Sono invarianti, ai sensi dell'art.8 delle Norme di attuazione del PUP, gli elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale, in quanto di stabile configurazione o di lenta modificazione, e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti e promossi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

Costituiscono invarianti i seguenti elementi:

- a) i principali elementi geologici e geomorfologici - compresi nell'allegato D del PUP -, quali morfosculture, morfologie carsiche, morfologie glaciali, aree d'interesse paleontologico, mineralogico e stratigrafico, da tutelare e valorizzare secondo le specifiche disposizioni di legge e nel rispetto delle indicazioni contenute nella relazione illustrativa;
- c) la rete idrografica, costituita da tutto il sistema delle acque superficiali e sotterranee, cioè laghi, fiumi e torrenti, pozzi e sorgenti selezionati, nonché dai ghiacciai - compresi nell'allegato D del PUP -;
- d) le foreste demaniali, come definite e individuate ai sensi delle disposizioni provinciali in materia di foreste, e i boschi di pregio per la particolare funzione di protezione e valenza paesaggistico-ambientale, specificamente individuati mediante i piani forestali e montani, le aree a elevata naturalità, - compresi nell'allegato D del PUP -, cioè parchi naturali, siti e zone della rete "Natura 2000", riserve naturali provinciali, da tutelare e valorizzare secondo specifiche disposizioni di legge;
- e) le aree agricole di pregio, da riconoscere e tutelare ai fini della valorizzazione produttiva e paesaggistica nonché dell'attrattivit  complessiva del territorio;
- f) i paesaggi rappresentativi, cioè beni ambientali, beni archeologici, architettonici, storico - artistici rappresentativi, in quanto elementi identificativi dei luoghi, da riconoscere e approfondire al fine della conservazione dell'identità territoriale - compresi nell'allegato D del PUP -;

Gli interventi eventualmente ammessi in tali aree deve avvenire secondo modalità compatibili con l'obiettivo di assicurarne la tutela e la valorizzazione.

## **TITOLO VII – DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI PER LA RESIDENZA**

### **ART. 18.1 CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'ambito territoriale del Comune e riguardo la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze, nonché nei cambi di destinazione di edifici esistenti con destinazione non residenziale in alloggi per il tempo libero e vacanze.

### **ART. 18.2 DEFINIZIONI**

Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni.

#### **Edificio residenziale**

Si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici ecc.), con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc.).

#### **Alloggi per il tempo libero e vacanza - alloggi destinati a residenza ordinaria**

Per i fini di cui alla LP 11 novembre 2005, n. 16, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:

- a) alloggi per il tempo libero e vacanze;
- b) alloggi destinati a residenza ordinaria.

Tali categorie sono definite dalla legge sopracitata.

La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lett. b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano per motivi di lavoro.

#### **Edificio residenziale esistente**

Ai fini della LP 11 novembre 2005, n. 16, per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della legge (16 novembre 2005), aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e vacanze, compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza). Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.

#### **Volume**

Per volume s'intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè dei muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica o regolamento edilizio. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai, ecc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, ecc.) Sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio, secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

### **ART. 18.3 DISCIPLINA DELLE NUOVE COSTRUZIONI RESIDENZIALI**

Nel rispetto del P.R.G., la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui all'art. 18.4, comma 1.

Sul territorio comunale non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze fatti salvi i seguenti ambiti:

- piano attuativi contrassegnati dai cartigli, PA1 - PA2 - PA3 - PA4 - PA5 - PA6 - PA7;
- ambiti specifici previsti dall' art.10.4; e comunque nel limite complessivo di 5625 mc (fino all'anno 2016), pari a una disponibilità di 15 alloggi.

Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. Diversamente l'eventuale incremento del numero di alloggi è soggetto all'applicazione della legge e pertanto le nuove unità abitative possono solo essere destinate alla residenza ordinaria.

### **ART. 18.4 DISCIPLINA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI**

Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005 n. 16 (16 novembre 2005), nonché le domande di concessione ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna imitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di intavolazione della residenza ordinaria, fatte salve le precisazioni di cui al seguente comma 2.

In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative, queste ultime possono essere destinate solo alla residenza ordinaria.

La disposizione di cui al comma 2, del presente articolo non si applica in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure in caso di ampliamento del volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

### **ART. 18.5 CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI EDIFICI NON RESIDENZIALI**

Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti con destinazione alberghiera in residenza non è ammessa, ad eccezione di quello rientrante nel piano attuativo PA6.

Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali, con destinazione diversa dall'alberghiera ad eccezione di quello rientrante nel piano attuativo PA6, in alloggi di tipo ordinario sono sempre consentite nel rispetto del P.R.G.

Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per il tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- a) il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria; tale volume di alloggi per vacanze non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, ai sensi dell'art. 57 della L.P. 1/2008, salvo quanto specificato nelle eccezioni regolate

dai criteri della Giunta provinciale di cui al provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007 richiamato al seguente art. 18.6;

b) in caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a) il volume in aumento, potrà essere destinato solo a residenza ordinaria con gli obblighi relativi.

#### ART. 18.6 ECCEZIONI

In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione delle costruzioni esistenti soggette a cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze, per gli edifici esistenti si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta provinciale con provvedimento 2336, di data 26 ottobre 2007.

## **TITOLO VIII – PROGRAMMAZIONE DEL SETTORE COMMERCIALE**

### **ART. 19.1 DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE**

Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del piano regolatore generale alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della l.p. 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 (criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e Allegato parte integrante) di seguito: criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

Qualora le disposizioni normative richiamate dovessero subire delle modifiche, l'adeguamento avverrà d'ufficio senza necessità di adottare alcuna variante d'adeguamento.

### **ART. 19.2 TIPOLOGIE COMMERCIALI E DEFINIZIONI**

Per i fini di cui alla presente disciplina, le definizioni degli esercizi di vendita sono descritte nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013 e s.m.i. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013 n. 6-108/Leg. e ss. mm. In particolare si intendono medie strutture di vendita gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati.

Ai fini delle presenti disposizioni, il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate, equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

### **ART. 19.3 LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI**

Sul territorio comunale, fermo restando quanto stabilito dai successivi commi, è ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita e l'attività di commercio all'ingrosso. Negli insediamenti storici ammessa la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dei centri storici, nonché di ogni altra prescrizione derivante dalle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA).

L'insediamento delle grandi strutture di vendita e di centri commerciali nell'ambito degli edifici soggetti alla categoria del restauro e di quelli vincolati ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004, è subordinato alla presentazione di uno specifico studio che illustri gli impatti (diretti, indiretti ed indotti) sia di natura ambientale che di tipo tecnico-realizzativo determinati dall'intervento.

All'esterno degli insediamenti storici, in tutte le aree compatibili con la destinazione commerciale, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle disposizioni delle presenti norme di attuazione, nonché nel rispetto dei vincoli dettati dal Piano urbanistico provinciale, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita nel rispetto delle seguenti limitazioni:

- gli esercizi di vicinato in linea generale possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
  - a) nelle zone residenziali, di cui all' art. 10 - Aree per la residenza;
  - b) nelle zone ricettive, di cui all' art. 11 - Aree per attrezzature turistiche;

- c) nelle zone per attrezzature pubbliche, di cui all' art. 14.1 - Aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale, limitatamente ai generi non alimentari;
- d) nelle zone produttive del settore secondario di livello locale con carattere multifunzionale, di cui all'art. 12.3 - Aree per attività produttive del settore secondario di interesse locale,
  - le medie strutture di vendita possono essere insediate esclusivamente nelle zone indicate alla precedente lettera a) e d).

#### **ART. 19.4 ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO**

Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale è ammessa l'attività di commercializzazione dei relativi prodotti, nonché di prodotti affini nel rispetto delle disposizioni stabilite dal Piano regolatore e fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, come stabilito dall'articolo 33, comma 2 delle norme di attuazione del PUP.

Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale sono inoltre ammessi esercizi commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso nei seguenti casi:

- a) esercizi di commercio per la vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP;
- b) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli alle condizioni e nei limiti di cui all'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP.

Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale specificatamente, sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita per ogni merceologia.

#### **ART. 19.5 VENDITA DEI PRODOTTI DELL'AGRICOLTURA DA PARTE DEGLI IMPRENDITORI AGRICOLI**

Nelle aree agricole così come definite dall'art. 15.1-15.2-15.3 delle Norme di attuazione sono ammesse attività di vendita dei propri prodotti agricoli nel rispetto del Piano urbanistico provinciale e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001).

#### **ART. 19.6 ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO**

Il commercio all'ingrosso è ammesso nelle medesime zone in cui è compatibile l'attività commerciale al dettaglio qualora esercitato congiuntamente con il commercio al dettaglio stesso.

Nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale e di livello locale sono ammessi esercizi al dettaglio e all'ingrosso (sia congiuntamente che in forma separata) di qualsiasi dimensione, limitatamente alla vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni di cui all'articolo 33, comma 1, lettera g), delle norme di attuazione del PUP.

Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale il commercio all'ingrosso di merceologie diverse da quelle del comma 2 può essere esercitato ma unicamente in assenza di commercio al dettaglio.

## ART. 19.7 SPAZI DI PARCHEGGIO

I parcheggi pertinenziali destinati alle attività commerciali devono possedere le caratteristiche stabilite dal punto 10 dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013 e s.m.i.

Lo standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio è stabilito dalle disposizioni di cui ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, in particolare:

- a) all'interno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 2.2 dei criteri
- b) all'esterno degli insediamenti storici valgono le disposizioni di cui al punto 3.2 dei criteri

L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti norme in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano.

Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dall'Allegato 3 alla deliberazione n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm. (tabella A – Categoria C1).

L'attività commerciale multiservizio di cui all'articolo 61 della legge provinciale n. 17 del 2010 è esentata dalla realizzazione dei parcheggi.

Per variazioni non soggette a concessione edilizia o SCIA, il rispetto delle dotazioni di parcheggio è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al Comune ai sensi della normativa provinciale in materia di commercio.

## ART. 19.8 ALTRE DISPOSIZIONI

Tutti gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici come prescritto dai punti 2.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Per le grandi strutture di vendita valgono le disposizioni stabilite dal punto 6.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

All'esterno degli insediamenti storici, il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all'apertura e all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita, con superficie di vendita superiore a mq 500, è subordinato al rispetto dei parametri edilizi di cui al primo paragrafo del punto 3.3 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## ART. 19.10 RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Al fine del risparmio di territorio e del recupero e riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed architettonica di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura o all'ampliamento di superficie entro i limiti dimensionali massimi di medie strutture di vendita in edifici esistenti, all'esterno degli insediamenti storici, vale quanto stabilito dal punto 3.5 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

## ART. 19.10 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI ENTRO LA SOGLIA DIMENSIONALE MASSIMA

L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale si applicano le disposizioni stabilite dai punti 3.2, 3.3 e 3.4 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale. Nel caso di ampliamento di medie strutture di vendita attivate da almeno 5 anni, si applicano le disposizioni stabilite dal punto 3.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 19.11 AMPLIAMENTO DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI OLTRE LA SOGLIA DIMENSIONALE E DELLE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI.**

L'ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita è consentito decorsi almeno cinque anni dalla data di attivazione dell'esercizio a seguito dell'apertura o dell'ultimo ampliamento ed entro il limite massimo per ciascun ampliamento del 20 per cento della superficie precedentemente autorizzata, nel rispetto delle disposizioni stabilite con il punto 6.6 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 19.12 CRITERI SPECIFICI NEL CASO DI AMPLIAMENTO CON UTILIZZO DI EDIFICI ESISTENTI E IN AREE DA BONIFICARE**

Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici esistenti, si applica il punto 6.5, secondo capoverso, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 19.13 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Per la Valutazione di impatto ambientale valgono le disposizioni di cui al punto 9 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **ART. 19.14 SERVIZI PUBBLICI**

Sono aree a servizio Pubblico nelle quali è possibile la realizzazione di piccoli manufatti a servizio pubblico (vedi bici grill) nel ripetto delle distanze dai confini e da altre eventuali costruzioni. I progetti devono avere approvazione dalla CEC e dalla CPC

## TITOLO IX – PREVISIONI SPECIFICHE DEL PRG

### ART. 20 - STRUMENTI SUBORDINATI AL PRG

Sono strumenti subordinati del PRG i Piani attuativi che sono finalizzati a specificare e sviluppare nel dettaglio le previsioni formulate su alcune aree del territorio nonché le condizioni di edificazione delle medesime aree.

Il PRG individua le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte dei Piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi e i parametri a cui tali piani devono conformarsi, nel rispetto di quanto stabilito dalla L.P. 1/2008.

Nelle zone soggette a Piano attuativo, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del piano stesso e, se previsto, alla stipula della convenzione tra Comune e i privati interessati dal piano.

Le aree contrassegnate dalla perimetrazione e da apposito cartiglio sono soggette a piani attuativi. In taluni casi un apposito cartiglio individua la natura dei piani attuativi:

- (G) a fini generali;
- (S) a fini speciali;
- (R) di recupero;
- (L) di lottizzazione;
- (I) programmi integrati di intervento;
- (CE) compatti edificatori;

diversamente, ed in particolare nelle aree contrassegnate dalla perimetrazione e da apposito cartiglio (PA), la natura del piano attuativo è stabilità dal Consiglio Comunale.

Se non diversamente specificato, sino all'approvazione del piano attuativo sugli edifici esistenti ivi ricompresi sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché restauro e risanamento conservativo senza aumento di volume.

Le previsioni del piano attuativo cessano di avere efficacia qualora il medesimo non è stato approvato entro il termine di:

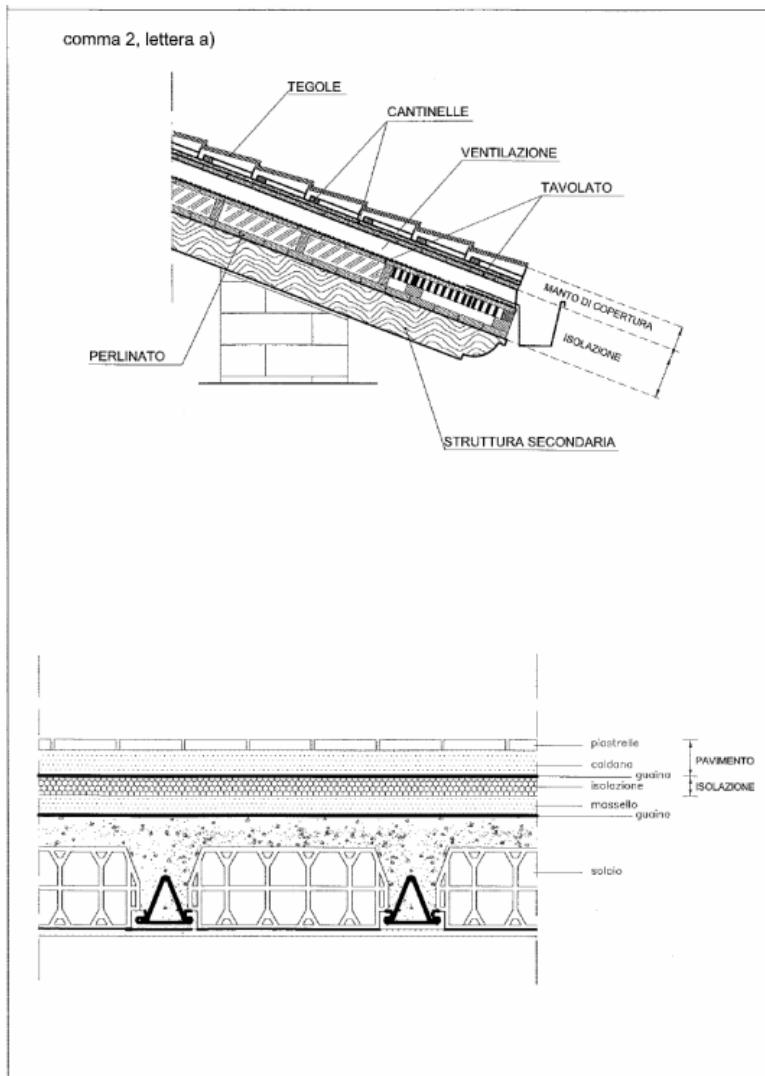
- 5 anni, come stabilito dalle norme del PRG per aree di particolare rilevanza;
- 10 anni, ove non diversamente stabilito dalle norme del PRG.

Nei casi previsti dalla L.P. 1/2008, ove si proceda con l'approvazione di un piano guida i termini di cessazione temporale delle previsioni edificatorie contenute nel PRG non si intendono protratte con l'approvazione del piano medesimo.

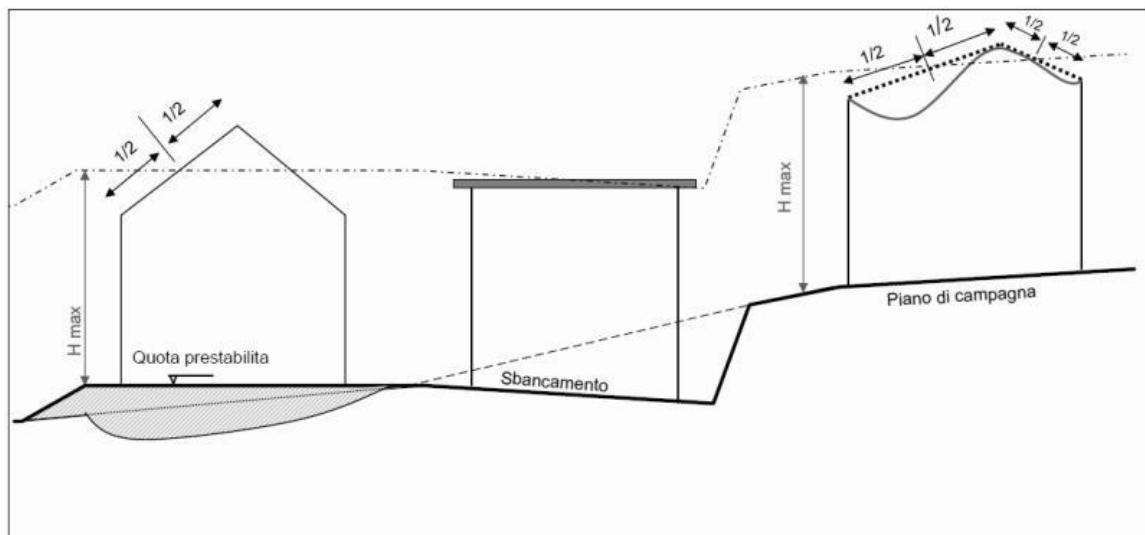
Ad avvenuta cessazione delle previsioni del piano attuativo le aree sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia territoriale di 0,01 mc/mq di lotto accorpato, e comunque nel rispetto delle altre norme, anche più restrittive, previste dal PRG per le aree destinate ad attività agricole (ovvero delle norme di cui all' Art. 15.3 - Aree agricole di interesse locale).

## ALLEGATO - SCHEMI ESEMPLIFICATIVI

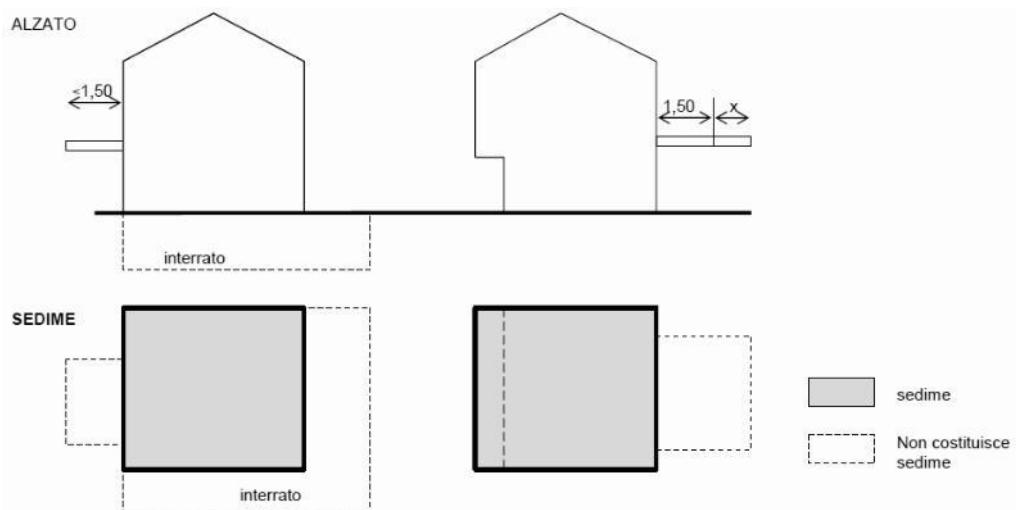
### ALTEZZA DELL'EDIFICIO/CORPO DI FABBRICA – DEFINIZIONE



ALTEZZA DELL'EDIFICIO/CORPO DI FABBRICA - PIANO DI SPICCATO – DEFINIZIONE



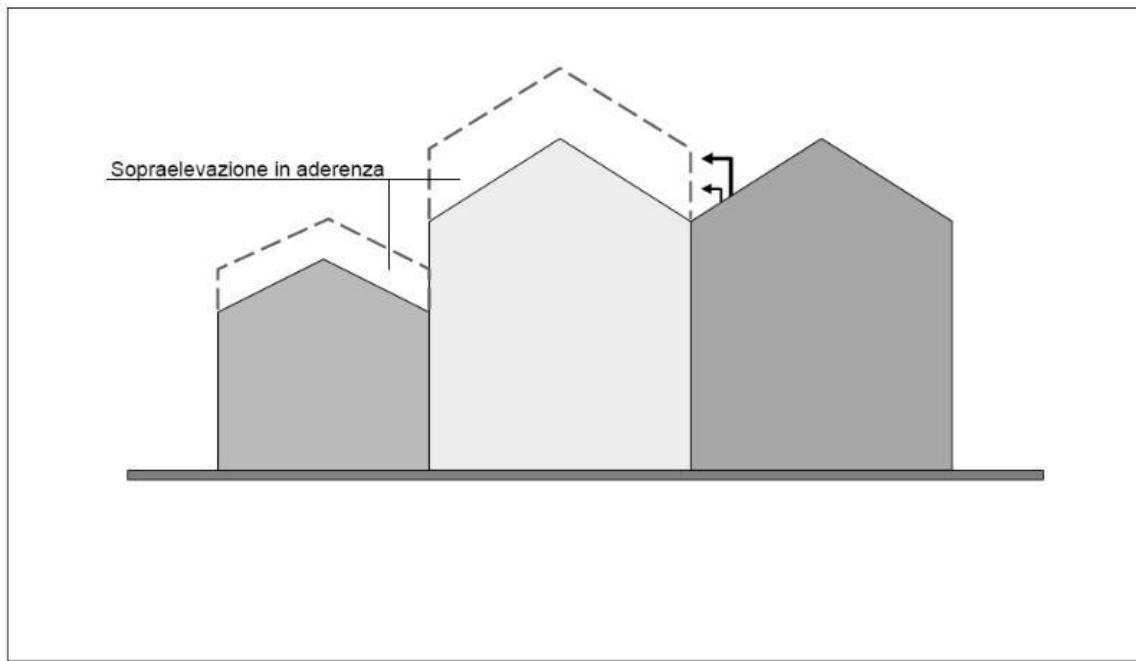
SEDIME – DEFINIZIONE



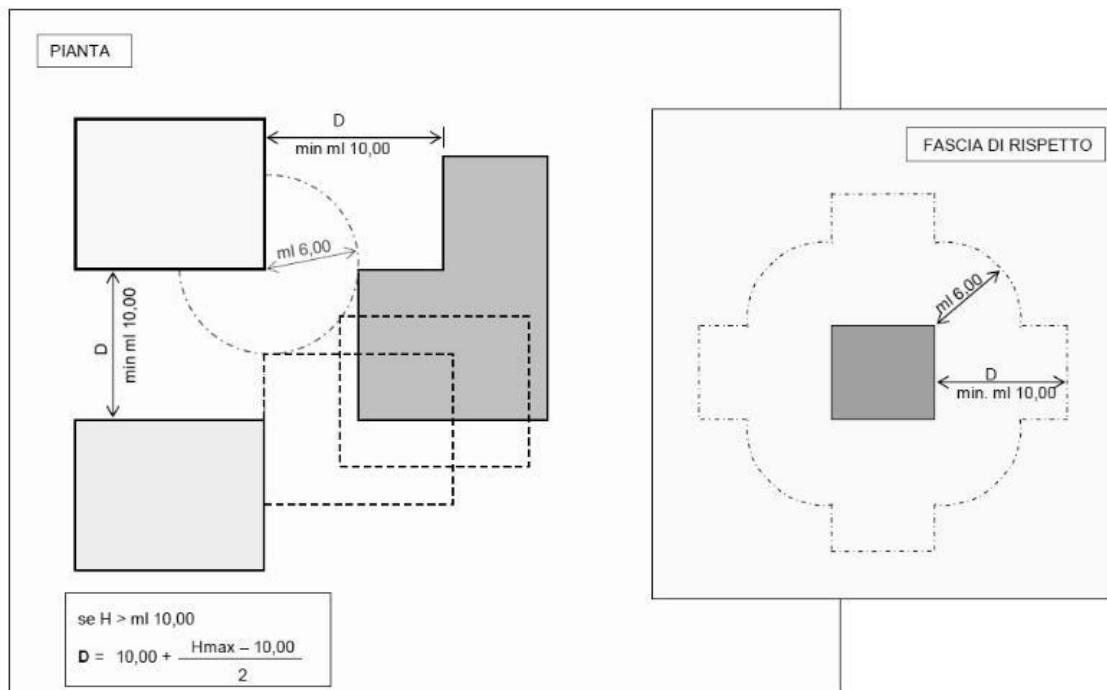
SUPERFICIE COPERTA (SC) – DEFINIZIONE



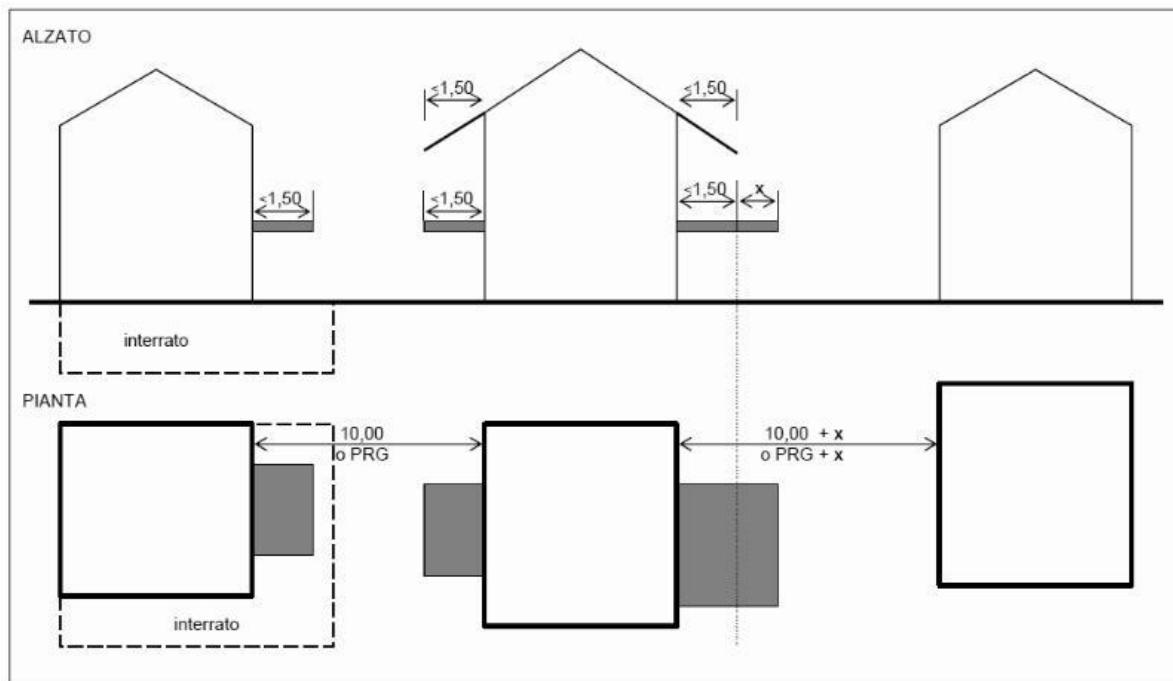
DISTANZE TRA EDIFICI - SOPRAELEVAZIONE IN ADERENZA



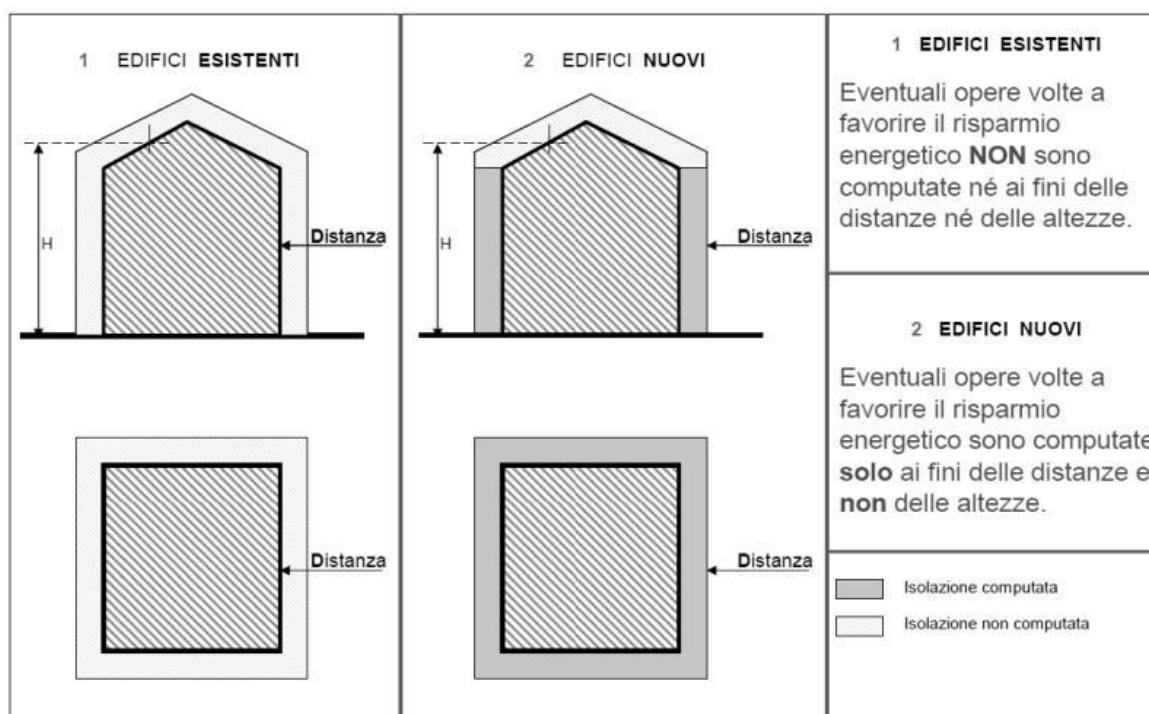
DISTANZE TRA EDIFICI – METODO DI MISURA



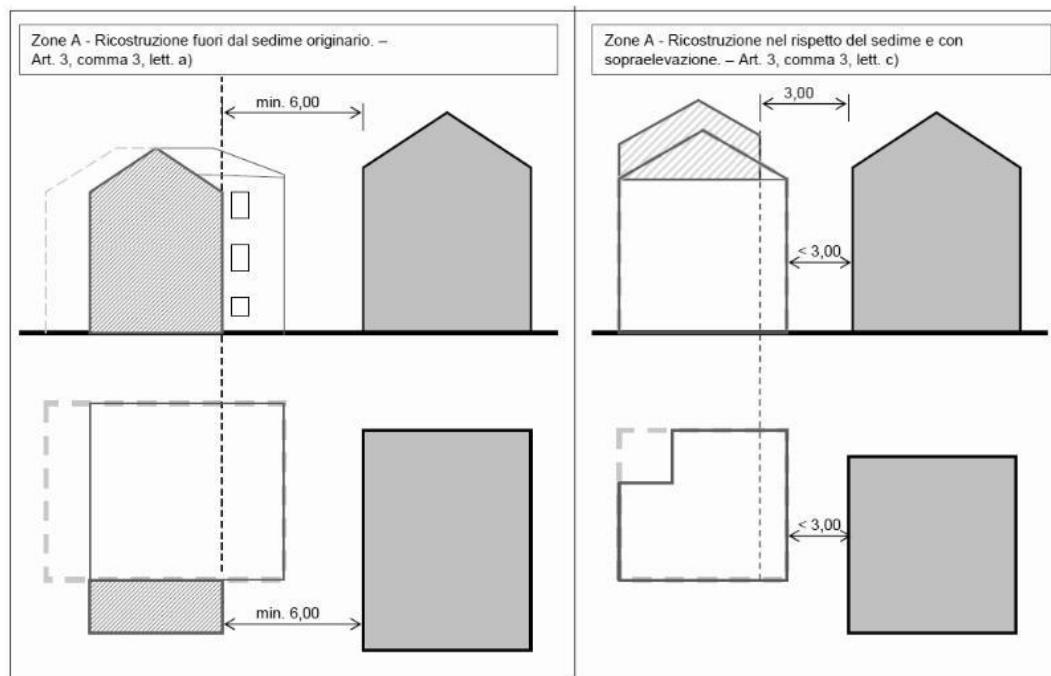
## DISTANZE TRA EDIFICI – AGGETTI



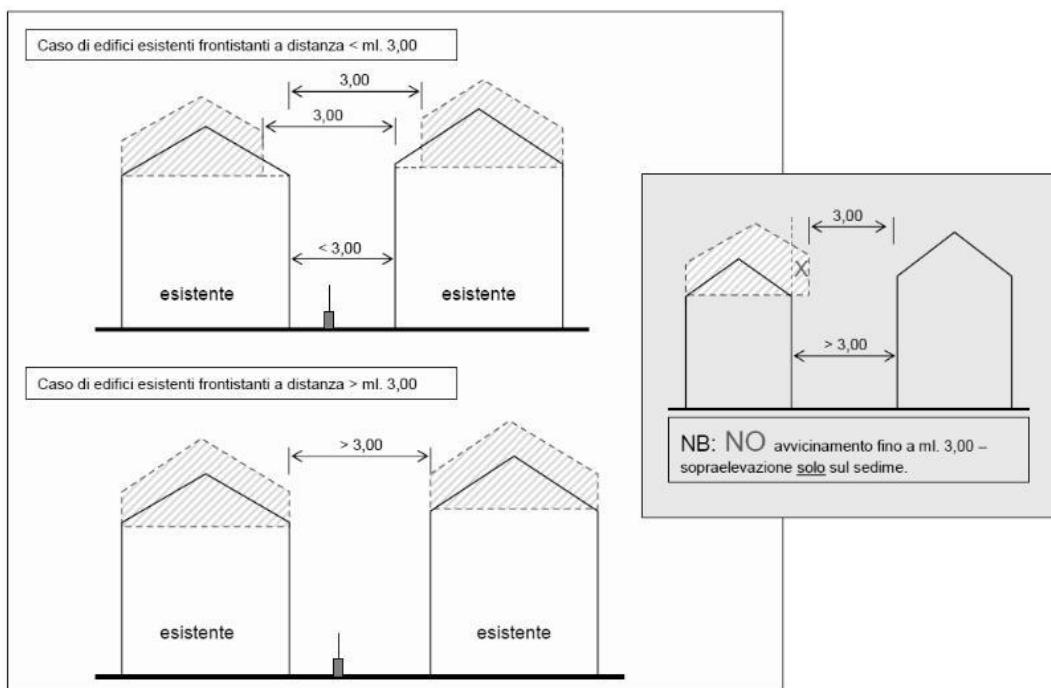
## DISTANZE TRA EDIFICI - MIGLIORAMENTO PRESTAZIONI ENERGETICHE



DISTANZE TRA EDIFICI - RICOSTRUZIONE FUORI SEDIME NELLE ZONE A (CENTRO STORICO) E SOPRAELEVAZIONE SUL SEDIME NELLE ZONE A E B



DISTANZE TRA EDIFICI – SOPRAELEVAZIONE SUL SEDIME DI EDIFICI ANTISTANTI

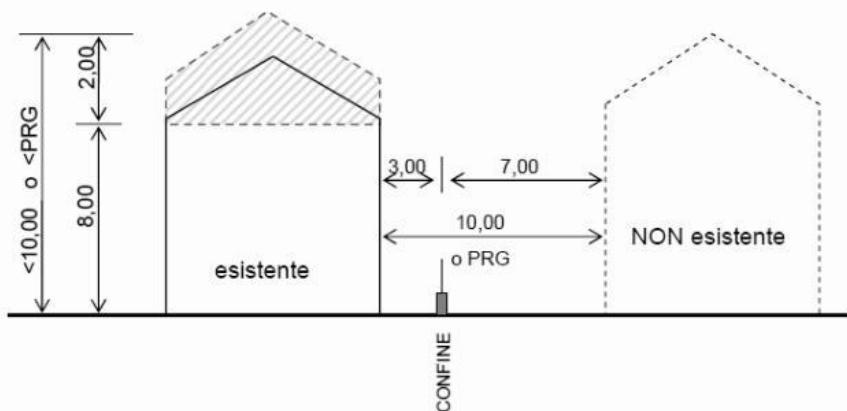


DISTANZE TRA EDIFICI – SOPRAELEVAZIONE SUL SEDIME DI EDIFICI NON ANTISTANTI (AD ALTRI)

SENZA PENALIZZAZIONE

DISTANZE DEI TERPARI ARTIFICIALI E DEI MURI DA CONFINI  
PER LA SOPRAELEVAZIONE **NON** È RICHIESTO IL CONSENSO DEL PROPRIETARIO FINITIMO

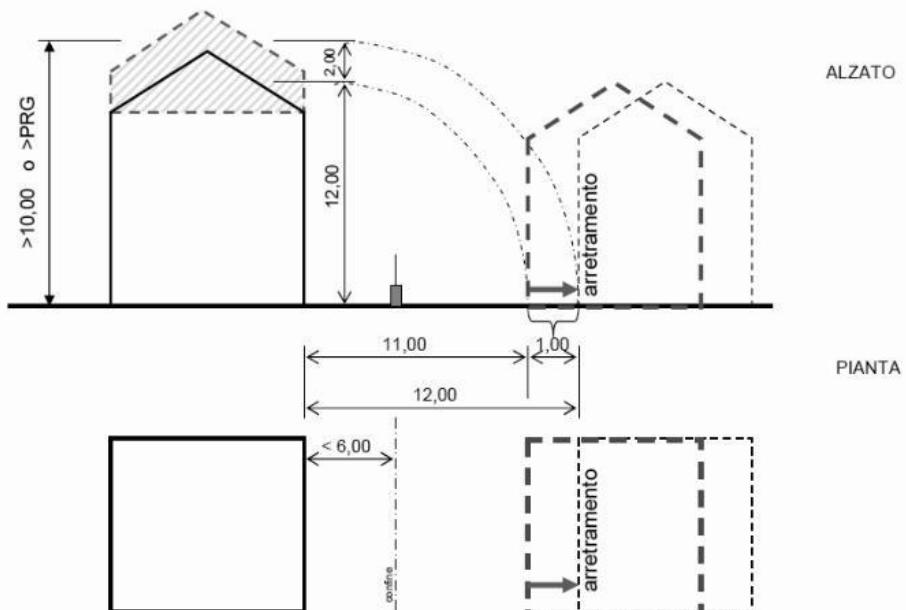
Caso in cui la sopraelevazione determina un'altezza inferiore a ml. 10,00 o inferiore a quella prescritta dal PRG.  
L'eventuale edificazione sul fondo finitimo non viene penalizzata.



DISTANZE TRA EDIFICI – SOPRAELEVAZIONE SUL SEDIME DI EDIFICI NON ANTISTANTI (AD ALTRI) CON PENALIZZAZIONE

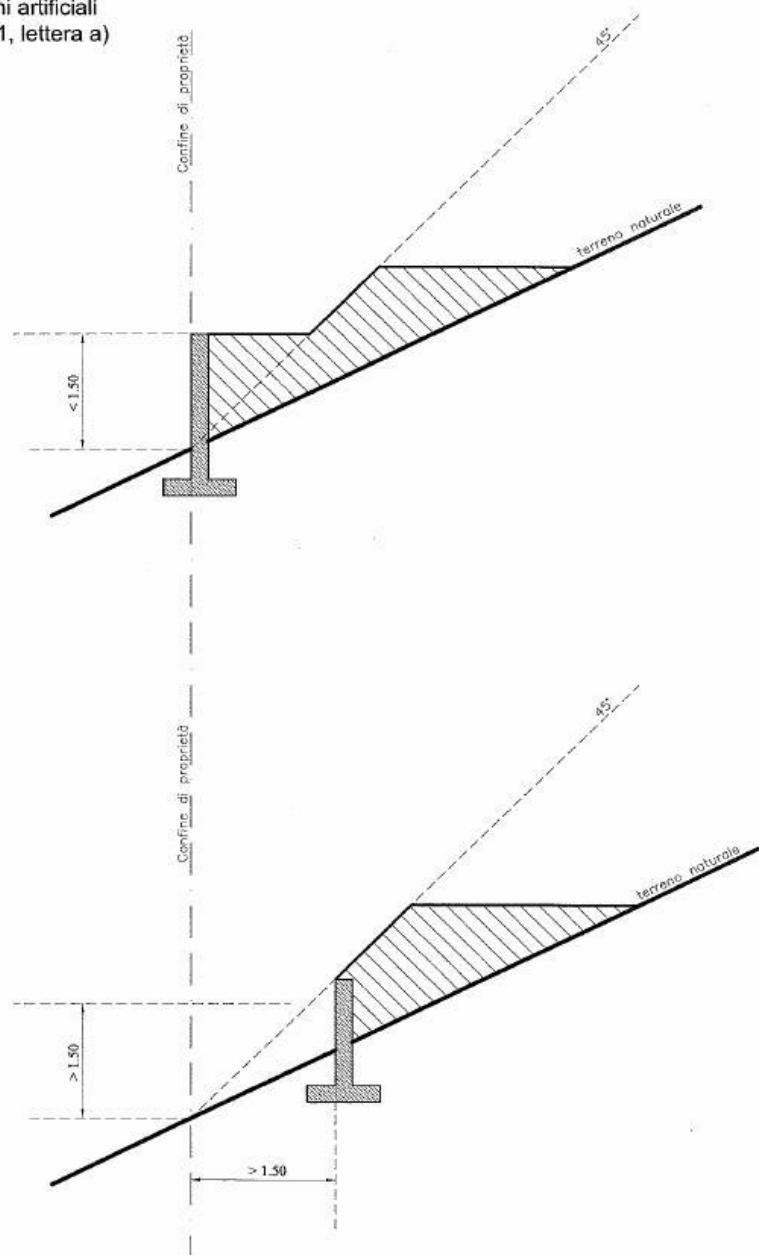
PER LA SOPRAELEVAZIONE È **RICHIESTO** IL CONSENSO DEL PROPRIETARIO FINITIMO

ESEMPIO: caso in cui la sopraelevazione determina un'altezza maggiore di ml. 10,00 o maggiore di quella prevista dal PRG.  
La maggiore altezza determina una penalizzazione sul fondo finitimo.

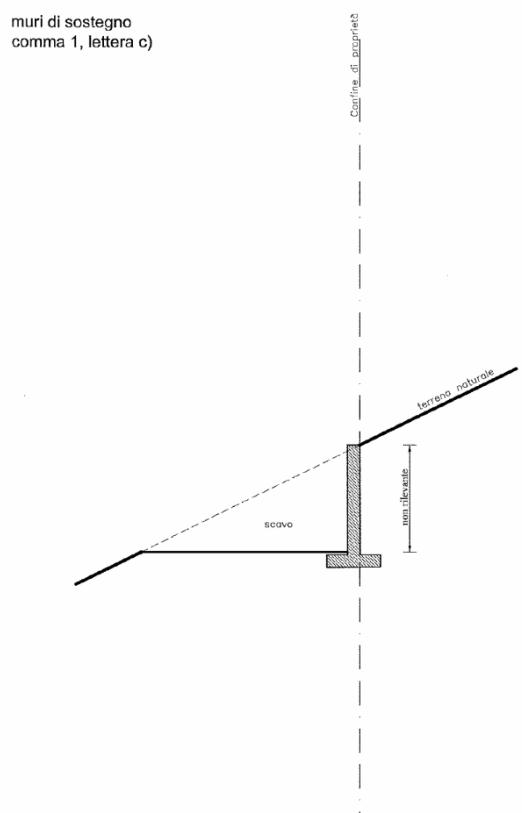
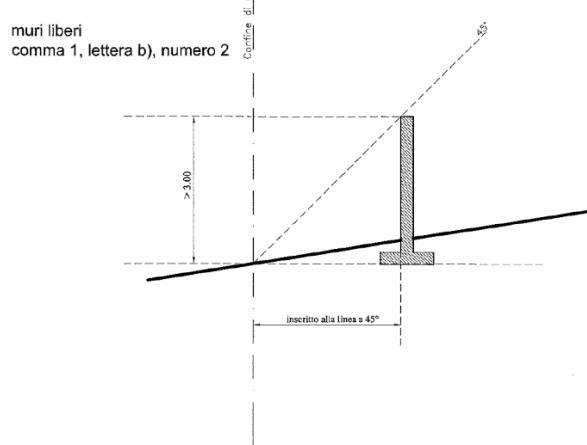
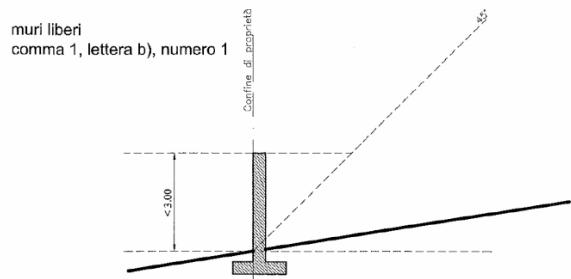


DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI

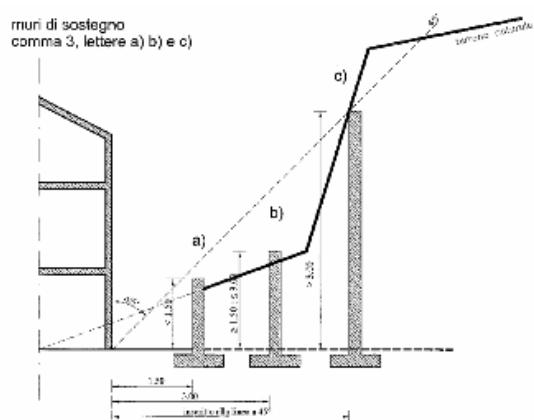
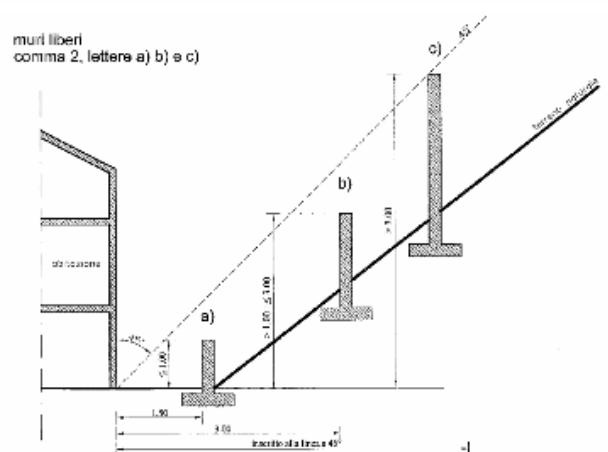
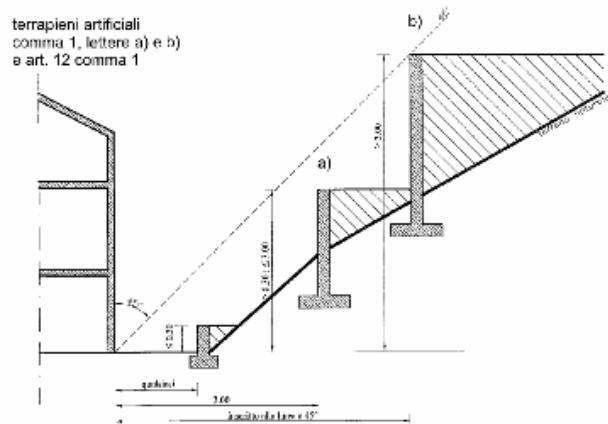
terrapieni artificiali  
comma 1, lettera a)



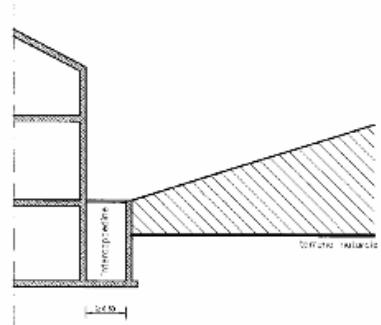
## DISTANZE DEI TERRAPIENI ARTIFICIALI E DEI MURI DAI CONFINI



DISTANZE DELLE ABITAZIONI DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBRI E DAI MURI DI SOSTEGNO

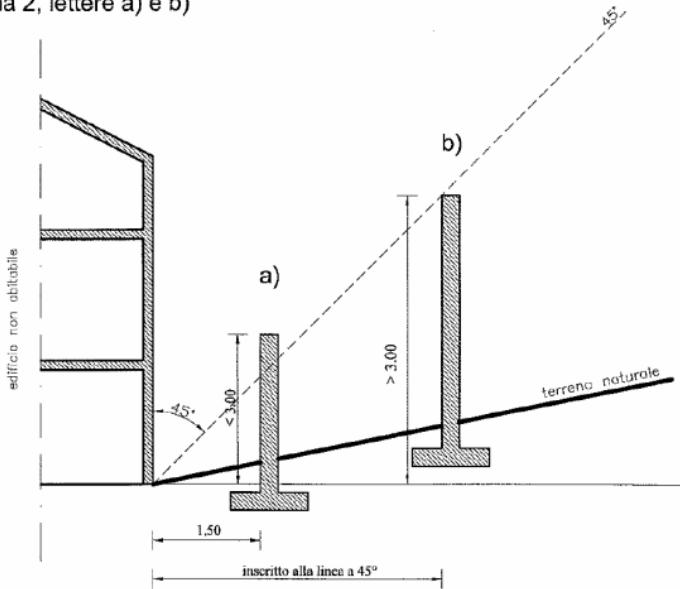


**intercapedini**  
comma 4

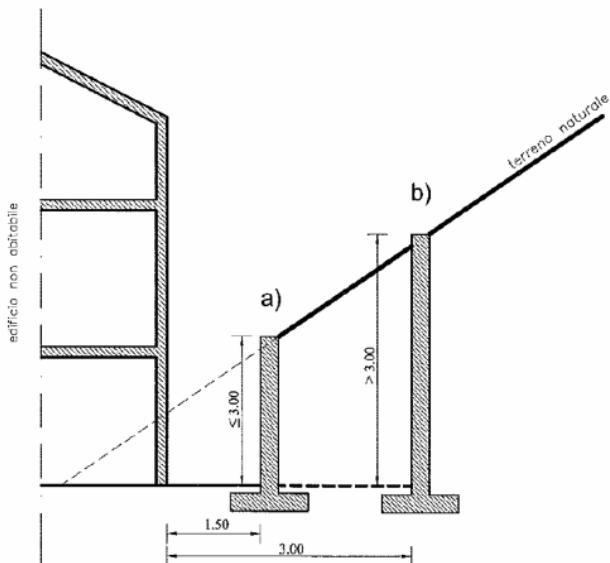


DISTANZE DEGLI EDIFICI NON ADIBITI AD ABITAZIONE DAI TERRAPIENI ARTIFICIALI, DAI MURI LIBRI E  
DAI MURI DI SOSTEGNO

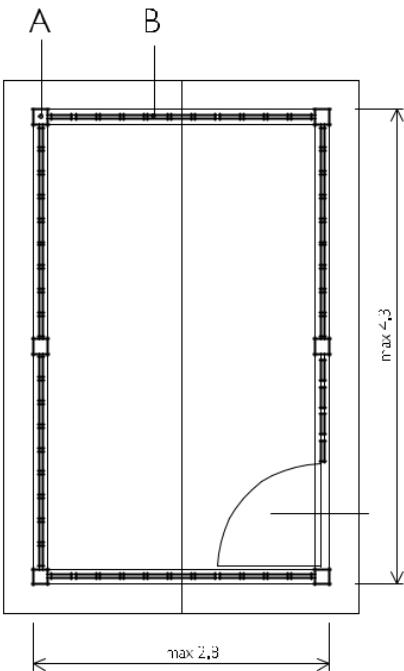
muri libri  
comma 2, lettere a) e b)



muri di sostegno o pareti di scavo  
comma 3, lettere a) e b)



**SCHEMA TIPOLOGICO**  
**MANUFATTI DI LIMITATE DIMENSIONI PER ATTIVITA AGRICOLA**



A- elementi strutturali in legno

B-tamponamento in legno assito

C-manto copertura in lamiera o legno

dimensioni lineari massime:

larghezza 2,8 m

lunghezza 4,3 m

altezza 2,7 m

sporto 0,5 m

D - grigliato per affaccio arnie in caso di ricovero apriario

