

# **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I - NATURA E SCOPI DEL NORME DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 - Oggetto delle norme**

1. L'attività edilizia, le attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dalle presenti Norme di Attuazione in relazione al Piano Regolatore Generale, dalla legislazione urbanistica provinciale, nonché dalla L.17.8.1942, n.1150, modificata dalla L. 6.8.1967, n.765, dalla L. 28.1.1977, n.10 nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti.

### **Art. 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori**

1. L'osservanza delle presenti Norme di Attuazione non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i titolari della concessione edilizia, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

2. I progettisti ed i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze, iscritti ai rispettivi albi professionali.

3. Il Responsabile del Procedimento deferisce ai rispettivi ordini o collegi professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro che, sia nella veste di progettisti, che di direttore dei lavori o collaudatori, o per opera diretta o per negligenza od omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità alle norme vigenti od al progetto approvato.

## **TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA**

### **CAPO I - DEFINIZIONE ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 3 - Definizione degli elementi geometrici e metodi di misurazione**

1. La definizione degli elementi geometrici e dei metodi di misurazione degli stessi è contenuta nel presente articolo del PRG e relativi sottoarticoli, redatti in conformità con quanto previsto dalla Delibera della G.P. n. 2879 dd. 31.10.2008. Le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio Comunale si intendono abrogate per le parti in contrasto con il presente articolo, a partire dalla data dell'entrata in vigore del PRG.

Per quanto non esplicitamente trattato dal presente articolo, valgono le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Eventuali modifiche alla delibera della G.P. 2879 dd. 31.10.2008 che dovessero intervenire successivamente alla data di approvazione del PRG si intendono prevalenti sulle previsioni del PRG, per le parti in contrasto.

#### ***Art. 3.1 - Zone territoriali omogenee***

Ai fini del presente articolo, il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee, denominate A, B, C, D, e "Altre zone" come di seguito specificato:

Zone A: Comprendono le aree di antica origine di cui all'art. 8 ed 8.1

Zone B: Comprendono le seguenti aree:

- zone residenziali esistenti
- insediamenti abitativi di completamento con piano di lottizzazione
- aree urbane da qualificare
- area di recupero urbanistico

Zone C: Comprendono le seguenti aree:

- insediamenti abitativi di nuova espansione
- area ad edilizia economica popolare

Zone D: Comprendono le seguenti aree:

- aree artigianali

"Altre Zone": Comprendono tutte le altre aree del territorio comunale non esplicitamente comprese nelle zone precedentemente definite.

#### ***Art. 3.2 - Definizioni e criteri di misurazione delle distanze***

1. Per i fini dell'Art. 3 e successivi sottoarticoli del PRG, l'altezza è la distanza misurata sul piano verticale dal piano di campagna ovvero dal piano di spiccato, in caso di sbancamento, o da una quota eventualmente prestabilita da piani attuativi convenzionati o da concessioni edilizie convenzionate, e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione

dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico e i volumi tecnici. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscrive totalmente.

2. Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esplicitamente esclusa dalle norme di zona del PRG, la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale.

3. Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume, purché di oggetto non superiore a ml 1,50. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente. Sono esclusi altresì i volumi interrati.

4. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze minime, per la determinazione delle distanze non sono computate eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico (sovrastutture, rivestimenti, pareti ventilate, ecc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) realizzate sugli edifici esistenti alla data di entrata in vigore dell'Art. 3 e successivi sottoarticoli del PRG. Nel caso di edifici di nuova costruzione, eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico sono computate ai fini della determinazione della distanza ma non per la determinazione dell'altezza.

5. Per i fini di cui all'Art. 3 e successivi sottoarticoli del PRG, 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 oggetti di cui al comma 3, indipendentemente dalle loro dimensioni.

6. Per i fini di cui ai commi 1 e 4, con successivo provvedimento della Giunta Provinciale possono essere stabiliti eventuali indirizzi e criteri per l'individuazione delle caratteristiche tecniche e dimensionali delle opere volte a favorire il risparmio energetico.

### ***Art. 3.3 - Distanze tra edifici da applicare nelle zone A e B***

1. Nelle zone A e B definite all'Art. 3.1, per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia di cui all'articolo 99 della L.P. n. 1 del 2008, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

2. Gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di approvazione dell'Art. 3 e successivi sottoarticoli del PRG, per il recupero dei sottotetti, qualora ammessi dalle norme di zona del PRG, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal Codice civile.

3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della L.P. n. 1 del 2008, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni dell'articolo 3.5, comma 1, lettera a), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
- b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, si applicano le distanze previste dal comma 1;
- c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

4. Nelle zone di questo articolo, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3.5, comma 1, lettera a).

***Art. 3.4 - Distanze tra edifici da applicare nelle zone D***

1. Nelle zone D, come definite all'Art. 3.1, tra edifici produttivi è prescritta una distanza minima di ml 6,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, salvo prescrizioni più restrittive contenute nelle norme di zona. Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive, si applica l'articolo 3.5, comma 1, lettera a).

2. Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'articolo 3.5.

***Art. 3.5 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree.***

1. Nelle zone C e nelle "Altre zone" come definite all'Art. 3.1 si applicano le seguenti disposizioni:

- a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml 10 è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dalle norme di zona eccedente i ml 10,00;
- b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione dell'Art. 3 e successivi sottoarticoli del PRG si applicano le distanze minime previste dal Codice civile.

2. Nei casi di cui al comma 1, lettera a), è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di ml 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai commi 1 e 2, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, di cui al Capo IX del Titolo II della L.P. n. 1 del 2008, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del piano attuativo. Tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

***Art. 3.6 - Distanze da applicare tra manufatti accessori.***

1. Ai fini delle presenti disposizioni, per manufatto accessorio si intende la costruzione destinata a pertinenza di attività o di residenza, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dal PRG

2. Per i manufatti accessori di cui al presente articolo, 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 punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dal PRG, e fatte salve prescrizioni più restrittive stabilite dalle norme di zona.

***Art. 3.7 - Distanze degli edifici dai confini.***

1. Ferme restando le disposizioni di cui agli articoli precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, ove non esplicitamente esclusa dalle norme di zona, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del comma 1 dell'articolo 3.5, con un minimo di ml 5,00, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

2. Distanze dai confini inferiori a quelle di cui al comma 1 possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:

- a) sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione dell'Art. 3 e successivi sottoarticoli del PRG, ai sensi dell'articolo 3.5, comma 1, lettera b);
- b) sopraelevazione di edifici esistenti alla data di approvazione dell'Art. 3 e successivi sottoarticoli del PRG in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui all'articolo 3.5, comma 1, lettera a);
- c) la realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.

3. Nelle aree produttive di cui all'articolo 3.4 si applica la distanza minima dai confini di ml 3,00, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo articolo 3.4, e fatte salve prescrizioni più restrittive contenute nelle norme di zona.

4. Le distanze di cui al comma 3 sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica il comma 1.

5. La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dall'articolo 3.6 non può essere inferiore a m 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di m 3,00.

#### **Art. 4 - Asservimento delle aree alle costruzioni**

1. Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole aree limiti di volumetria o di copertura, l'utilizzazione di una determinata area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera - superficie coperta.
2. Pertanto ogni qualvolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione in sede di rilascio della concessione un determinato lotto, non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto, ai fini di un'utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente a quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti superficie-volume e superficie libera - superficie coperta, in vigore al momento in cui venga richiesta la successiva autorizzazione.

### **CAPO II - NORME RELATIVE ALLE AREE**

#### **Art. 5 - Prescrizioni generali**

1. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono ammesse soltanto nelle aree espressamente indicate dal Piano Regolatore Generale, conformemente alla destinazione d'uso e con le caratteristiche stabilite dalle norme delle presenti Norme di Attuazione, nonché con riferimento alle indicazioni risultanti dalla tavola geologica allegata al Piano Regolatore.
2. Solo eccezionalmente il Responsabile del Procedimento, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto delle vigenti leggi, ha facoltà di derogare alla disposizione delle presenti Norme di Attuazione, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di rilevante interesse pubblico.

#### **Art. 6 - Caratteristiche edilizie delle aree**

1. Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle diverse aree, in relazione alla loro destinazione urbanistica, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con la cartografia del Piano Regolatore, e secondo le indicazioni della legenda allegata alla documentazione cartografica.

#### **Art. 7 - Le destinazioni d'uso ed i vincoli del territorio comunale**

1. Il P.U.P. ed il Piano Regolatore Generale, in rapporto alle loro competenze, hanno suddiviso il territorio comunale in aree contraddistinte dalla diversa destinazione d'uso. Queste aree, rappresentate sulla cartografia in scala 1: 2.880 e 1: 500 del P.R.G. allegato, sono le seguenti:

**a. Aree di antica origine: (art. 8)**

- omogenee perimetrate

- edifici sparsi
- con piano attuativo PA5

**b. Aree residenziali: (art. 9)**

- zone residenziali esistenti
- insediamenti abitativi di completamento con piano di lottizzazione
- insediamenti abitativi di nuova espansione
- aree urbane da qualificare
- area di recupero urbanistico
- area ad edilizia economica popolare

**c. Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale: (art. 10)**

- per servizi pubblici
- per verde pubblico
- per aree sciabili
- per attrezzature sportive
- per parcheggi pubblici
- per centro recupero materiali
- per piazzola elicottero

**d. Aree produttive del settore terziario: (art. 11)**

- per attività alberghiere
- per zone terziarie
- area a campeggio

**e. Aree produttive del settore secondario: (art. 12)**

- aree artigianali

**f. Aree produttive del settore primario: (art. 13)**

- per strutture e insediamenti zootecnici
- agricole di interesse primario
- agricole di interesse secondario
- a pascolo
- a bosco

**g. Aree per infrastrutture: (art. 14)**

- strade
- piste ciclabili

2. I piani suddetti hanno inoltre posto, su alcune aree, vincoli di natura geologica, naturalistica, ambientale o viabilistica che si sovrappongono alle norme relative alle destinazioni d'uso. Queste aree, rappresentate sulla cartografia in scala 1:2880 del P.R.G. allegato, sono le seguenti:

**Vincoli sul territorio: (art. 15)**

- Aree a vincolo geologico
  - aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva - tutela assoluta di pozzi e sorgenti

- aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico
- aree senza penalità geologiche
- aree di protezione stradale
- aree di protezione cimiteriale
- aree di protezione dei corsi d'acqua
- aree di tutela ambientale

3. Infine nell'art. 16 delle norme di attuazione sono riportate le norme che regolamentano la salvaguardia delle riserve locali e delle aree circostanti anche attraverso la redazione di un piano attuativo a fini speciali.

### **Art. 8 - Aree di antica origine**

1. Sono aree finalizzate alla salvaguardia degli insediamenti storici, isolati o riuniti in complessi, dipendenti da funzioni tradizionali che meritano di essere ricordate attraverso la conservazione testuale dei manufatti. In base all'art. 24 della L.P. n.22 del 05/09/91 e' data facoltà ai Comuni individuare tali aree, seguendo gli indirizzi e criteri emanati dalla P.A.T. a tale riguardo. Esse si dividono in :

- zone omogenee perimetrare: centro storico
- edifici sparsi

2. All'interno delle perimetrazioni, il P.R.G. ha individuato, con apposita cartografia le seguenti tipologie d'intervento riferite ai singoli edifici :

#### **M1 Manutenzione ordinaria**

Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le finiture, 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.

#### **M2 Manutenzione straordinaria**

Sono qualificati interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche sugli edifici necessari per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

#### **R1 Restauro**

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio o alla 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.

#### **R2 Risanamento conservativo**

Sono qualificati interventi di risanamento conservativo, quelli tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della

distribuzione e della tecnologia edilizia nonché dell'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.

### **R3 Ristrutturazione edilizia**

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e 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 non vengano demolite.

### **R4 Demolizione e ricostruzione**

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio, alla demolizione e ricostruzione anche con sedime o volumetria diversi oppure interventi di sola demolizione di manufatti.

3. Le definizioni delle tipologie sopracitate sono riportate nell'apposito allegato denominato "Modalità di intervento in centro storico".

4. I vincoli di facciata possono essere introdotti per un efficace controllo estetico formale degli spazi pubblici negli edifici con facciate prospicienti tali spazi. Le facciate principali, indipendentemente dalla categoria di appartenenza dovranno comunque sottostare al seguente vincolo:

- Tutte le modifiche esterne, che non contrastino per distanza o norme di codice civile, quali spostamento e/o aggiunta di fori, ampliamento e/o aggiunta sporti e balconi, rifacimento intonaci e nuova tinteggiatura, ecc., dovranno essere valutate dalla Commissione Edilizia Comunale, indipendentemente dalle opere realizzate nelle altre parti dell'edificio, con particolare attenzione alla composizione della foronomia, al tipo di materiali ed alle tecniche costruttive rapportate con gli edifici circostanti e nel rispetto delle tradizioni.

5. Gli spazi liberi all'interno del perimetro del centro storico sono inedificabili. E' ammessa tuttavia la realizzazione di parcheggi pubblici e privati interrati, senza che tale volume venga conteggiato ai fini urbanistici. La distanza dai confini dei volumi interrati è di m 1,50 salvo accordi con i proprietari limitrofi debitamente intavolati. Distanza dalle strade m 2,50 salvo i casi di potenziamento della viabilità e nei punti particolari (incroci, curve, ecc.) in questo caso il Responsabile del Procedimento potrà stabilire una distanza maggiore con un massimo di 5,00 m

6. Anche quando la situazione morfologica del terreno utilizzato per le realizzazioni di cui sopra rendesse difficile il completo interrimento non saranno ammessi volumi fuori terra. L'estradosso del garage dovrà comunque essere totalmente coperto da terreno e trattato a prato, giardino o orto in armonia con il terreno circostante.

7. La realizzazione dell'accesso al garage interrato (rampa e accesso) dovrà essere mimetizzata al massimo. La distanza minima dai confini è fissata in m 1,50 salvo accordi con i proprietari limitrofi debitamente intavolati. Distanza dalle strade 2,50 m. Relativamente a materiali usati, altezze e tipologia di murature di contenimento dovranno essere ricercate soluzioni di minor impatto visivo.

8. E' ammessa la sopraelevazione degli edifici, limitatamente per le categorie R2, R3 ed R4, per un migliore utilizzo dei sottotetti secondo i seguenti criteri :

a. allineamento della gronda e della pendenza delle falde di copertura, con esclusione del pacchetto isolante, con quella di edifici contigui e/o adiacenti per una sopraelevazione massima di m 1,50;

b. innalzamento della quota di imposta non superiore a m 1,50 fra l'estradosso ultimo solaio esistente prima della ristrutturazione ed il piano d'appoggio dell'orditura secondaria del tetto. Tale quota di sopraelevazione sarà misurata sulla faccia esterna del muro perimetrale;

c. qualora adottando il criterio del punto "b" l'altezza dell'edificio superi l'altezza di gronda di edifici contigui e/o adiacenti dovrà essere adottato il criterio del punto "a" o dovrà essere espresso specifico parere dalla commissione edilizia su proposte

9. Nell'eventualità di crolli di edifici in conseguenza di calamità straordinarie il Responsabile del Procedimento avrà facoltà di consentire la ricostruzione delle volumetrie nel rispetto delle caratteristiche tipologiche riscontrabili dalla documentazione fotografica dei singoli edifici schedati a disposizione dell'Amministrazione Comunale o esibita dai privati.

10. Gli interventi pubblici o privati che ricadono interamente od in parte su spazi pubblici all'interno dei perimetri dei centri storici quali ristrutturazioni di isolati, sistemazioni di strade e/o piazze, percorsi pedonali, arredo urbano, piani colore, ecc., potranno essere realizzati unicamente previa progettazione di massima estesa ad un ambito di intervento con caratteristiche omogenee (tipologie, materiali, stesso tratto di viabilità, ecc.). Tale progetto di massima dovrà essere sottoposto a tutti i pareri necessari per un controllo globale dell'intervento proposto. Tale progetto di massima dovrà essere corredato di elaborati (documentazione fotografica, visioni tridimensionali, prove colore e materiali, ecc.) sufficienti a consentire una valutazione complessiva delle metodologie d'intervento ed a determinare eventuali vincoli per la realizzazione dei progetti definitivi.

11. Negli spazi liberi di pertinenza degli edifici, entro il centro storico, possono essere realizzati accessori, equiparabili a volumi tecnici, distaccati o in adiacenza all'edificio originario con destinazioni accessorie all'abitazione (legnaie), secondo gli schemi tipologici indicati dal Comune con i limiti sottoelencati. La collocazione planimetrica dovrà essere la più vicina all'edificio esistente. Tali accessori non costituiscono volume urbanistico.

- volumetria massima: m<sup>3</sup> 60 per unità immobiliare, una sola volta; nel caso in cui l'edificio consista di due o più unità immobiliari, è consentito realizzare un massimo di due volumi accessori per un volume massimo complessivo pari a 120 m<sup>3</sup>, con il limite di 60 m<sup>3</sup> per ogni singolo manufatto; in alternativa è consentito accorpare i due manufatti, nel qual caso il volume complessivo massimo non dovrà essere superiore a

90 m<sup>3</sup>. La realizzazione dei manufatti accessori è comunque sempre subordinata al rispetto delle limitazioni di cui ai punti successivi, ed alla presentazione di una dichiarazione di assenso firmata da parte di tutti gli eventuali comproprietari dell'edificio. La realizzazione dei manufatti accessori, sia singoli che accorpati, è inoltre subordinata all'assunzione del parere preventivo da parte dei Vigili del Fuoco, qualora necessario in base a quanto prescritto dal DM 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni.

- h. massima tipologia 1 falda m 3,50
- h. massima tipologia 2 falde m 3,00
- distanze da edifici di proprietà: 3.00 m oppure in aderenza
- distanza dagli edifici di non proprietà: m 3,00 oppure in aderenza
- distanza da confini m 1,50 e/o in aderenza
- distanza dalle strade: nel rispetto dei limiti di cui all'art. 14 delle presenti norme di attuazione e delle relative tabelle esplicative
- distanza minima tra manufatti accessori m 3.00

E' ammessa una distanza dai confini inferiore al limite sopra specificata, purchè sia garantita comunque la distanza tra gli edifici, e previo consenso intavolato del confinante

12. L'installazione di pannelli solari in copertura dovrà avvenire collocando gli stessi secondo la pendenza della falda e con i serbatoi di accumulo all'interno della copertura

13. Negli spazi liberi pubblici o privati all'interno delle aree di antica origine è ammessa la collocazione di contenitori per rifiuti solidi urbani secondo le indicazioni emanate dalla PAT relative al loro posizionamento.

### **Art. 8.1 - Piano Attuativo PA5**

Il Piano Attuativo PA5 è un Piano di Recupero che interessa l'ambito, perimetrato e retinato nella cartografia del sistema insediativo e nella cartografia dei Centri Storici; l'ambito è caratterizzato principalmente dalla presenza di tre complessi edificati nei primi anni del secolo scorso e destinati ad attività alberghiera, con i relativi anditi.

Lo scopo del Piano Attuativo è di conseguire un intervento di recupero coordinato dei tre edifici e degli spazi di pertinenza, realizzando un complesso alberghiero moderno, funzionale, e di elevata qualità, dotato di servizi e funzioni centralizzate e comuni ai tre alberghi, il tutto al fine di ottenere un complesso alberghiero che possa essere competitivo in termini di qualità dell'offerta e di capacità ricettiva, e possa quindi garantire un duraturo sviluppo turistico all'intera area del Passo Mendola.

Con il Piano Attuativo si andranno inoltre a razionalizzare i percorsi e gli spazi pedonali pubblici ridefinendo i fronti prospicienti la strada SS42, per esempio con l'arretramento egli edifici, la realizzazione di eventuali portici coperti, la destinazione degli spazi a piano terra ad uso pubblico (ad esempio piccoli negozi, locali pubblici, centri benessere, eccetera). Con il Piano Attuativo si definiranno inoltre la sistemazione degli spazi a verde a servizio degli alberghi, la posizione e dimensione dei parcheggi

(che potranno essere anche interrati), la viabilità di accesso agli stessi, la posizione e la dimensione di nuove volumetrie, che potranno essere sia seminterrate sia fuori terra, indispensabili sia per garantire la necessaria capacità ricettiva sia per ospitare le funzioni di servizio.

Il perimetro del Piano Attuativo potrà essere esteso a comprendere anche la sistemazione della viabilità principale costituita dalla SS42, al fine di prevedere un eventuale interrimento della stessa in galleria artificiale e le altre opere necessarie a permettere tale interrimento quali la realizzazione della rotonda in corrispondenza del bivio con la Sp19, i raccordi con la strada per il monte Penegal, eccetera, il tutto al fine di eliminare la separazione tra gli edifici del complesso alberghiero costituita dalla strada e realizzare uno spazio superiore pedonale, aperto sia al pubblico che agli utenti degli alberghi, che possa qualificare ulteriormente il complesso alberghiero e l'intera zona del Passo Mendola.

La programmazione dell'intervento sulla viabilità risulta subordinata alle disponibilità di bilancio private e pubbliche.

Tutti gli interventi sopra sommariamente descritti dovranno essere definiti nel dettaglio all'interno del Piano Attuativo, e dovranno mirare a un risultato di qualità in termini di funzionalità delle strutture alberghiere ed in termini di rispetto delle caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche di pregio; gli interventi ammissibili sugli edifici e sulle aree libere sono individuati nella cartografia del centro storico, nelle schede dei singoli edifici, e nelle norme di attuazione.

#### ***Art. 8.1.1 Categorie d'intervento***

Gli edifici inseriti all'interno del Piano attuativo sono stati classificati in funzione della loro importanza storico-architettonica e della presenza o meno di elementi di pregio da mantenere e valorizzare. All'interno dei singoli edifici si sono evidenziate delle parti, classificate in maniera differente a seconda dell'importanza storico-architettonica delle stesse, e sui prospetti si sono individuati degli elementi o dei fronti di pregio da valorizzare e conservare: gli interventi ammissibili su ogni parte saranno quelli ammessi dal PRG per la relativa categoria d'intervento, con le modifiche o integrazioni specificate dal presente articolo.

In generale, per le categorie d'intervento R1, R2, R3 ed R4 valgono le definizioni di cui all'Art. 8 comma 2 del PRG, mentre per i fronti individuati in cartografia come "FP - Fronti di pregio" andrà applicata la categoria d'intervento del restauro.

#### ***Art. 8.1.2 Interventi sugli edifici esistenti***

Nel presente articolo sono descritti in dettaglio gli interventi permessi su ogni edificio esistente nel perimetro del Piano Attuativo: per caratterizzare in maniera semplice tali interventi si ritiene preferibile fare riferimento dove possibile a parametri di progettazione diversi da quelli usuali, utilizzando quindi indici quali il numero di piani emergenti e la superficie coperta, piuttosto che i tradizionali parametri dell'altezza e della volumetria massima.

Nel seguito si adotteranno pertanto i seguenti indici, così definiti:

- piani emergenti (npe): è il numero di piani che compongono il volume del fabbricato, incluso il piano terra (piano di spiccato) ed il sottotetto qualora abitabile.

- superficie coperta (sc): è 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.

**Art. 8.1.2.1 Edificio N .76 (Albergo Toval)**

- Categorie d'intervento:

Fronte di pregio (veranda in legno): R1 - Restauro

Porzione 76A (Bar Caminetto): R3 - Ristrutturazione Edilizia, senza aumento di altezza o di volume.

Porzione 76B: R4 - Demolizione con ricostruzione  
 Numero massimo piani fuori terra (npe): 3  
 Massimo incremento di volume: il 20% del volume esistente prima della demolizione.

Nella ricostruzione dell'edificio 76B sono ammesse modifiche rispetto al sedime attuale al fine di regolarizzare la forma, per esigenze architettoniche e/o funzionali, anche in aumento rispetto al sedime esistente, il tutto con il vincolo che l'aumento di volume complessivo non superi il limite sopra specificato.

Valgono le seguenti distanze:

- distanza dai confini: 5.00 m, salvo consenso del confinante debitamente intavolato, e fatta salva comunque la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti nel rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione

- distanza dagli edifici all'esterno del Piano Attuativo: 10.00 m, oppure in aderenza, fatta salva comunque la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti nel rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione

- distanza dagli edifici inseriti nel perimetro del Piano Attuativo: nel rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione, con un minimo di 6.00 metri oppure in aderenza

- Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione sarà alberghiera, ivi compresa le residenze turistico-alberghiere; è ammessa inoltre la realizzazione di residenza ordinaria e di residenza per tempo libero e vacanza, queste ultime comunque solo nella forma delle case albergo vacanza, il tutto nei limiti di cui all'Art. 8 bis e 8 bis-4 delle presenti norme di attuazione, e delle prescrizioni di cui all'art. 18 sexies della L.P. 22/91 e s.m. e dell'art. 57 della L.P. 1/2008 e s.m.. Per i locali a piano terra prospicienti la SS42 è ammessa la destinazione d'uso commerciale, in particolare esercizi commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici.

**Art. 8.1.2.2 Edificio N. 77 (Albergo Golf)**

- Categoria d'intervento:

Fronte di pregio: R1- Restauro, ma con possibilità, sul fronte nord, di realizzare un collegamento con la dependance di progetto di cui al punto 8.1.3

Resto dell'edificio: R2 - Risanamento Conservativo con divieto di sopraelevazione

- Nuova edificazione:

E' ammessa la realizzazione di una nuova volumetria massima di 1500 m<sup>3</sup>, necessaria per l'ampliamento fuori terra dell'attuale piano seminterrato e per la realizzazione di un ulteriore piano seminterrato sottostante, funzionalmente connessi all'Albergo Golf e finalizzati alla realizzazione di spazi di servizio dedicati al benessere.

La nuova volumetria si intende calcolata computando i soli volumi sporgenti fuori terra più dei volumi interrati o seminterrati esistenti. I nuovi volumi sono individuati nella planimetria del centro storico con il codice "NV1": il posizionamento tuttavia è indicativo e sarà definito nel dettaglio all'interno del Piano Attuativo.

- Numero massimo piani fuori terra (npe): 4 piani, a partire dal livello attuale della strada statale SS42 (come l'esistente), con possibilità di realizzare livelli seminterrati e/o interrati; tale previsione vale sia per l'edificio esistente sia per la nuova edificazione della dependance.

- Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione sarà alberghiera, ivi compresa le residenze turistico - alberghiere; per i locali a piano terra prospicienti la SS42 è ammessa la destinazione d'uso commerciale, in particolare esercizi commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici.

#### ***Art. 8.1.2.3 Edificio N. 78 (Albergo Mendola)***

- Categorie d'intervento:

Porzione 78A: R1 - Restauro

Porzione 78B: R4 - Demolizione con ricostruzione

Numero massimo piani fuori terra (npe): 5 piani, a partire dal livello attuale della strada statale SS42 (come l'esistente), con possibilità di realizzare livelli seminterrati e/o interrati.

Massimo incremento di volume: il 20% del volume esistente prima della demolizione.

Nella ricostruzione dell'edificio 78B, il piano terra dell'edificio prospiciente la strada statale SS42 dovrà essere arretrato rispetto all'attuale, allineandosi con la linea di riferimento schematicamente indicata nella cartografia del Centro Storico; i piani superiori potranno invece mantenere la distanza attuale dalla strada oppure essere arretrati, purché non venga in nessun modo ridotta la distanza attuale dalla strada. Tutto ciò è funzionale alla realizzazione di un portico coperto ed aperto al passaggio pedonale pubblico.

Nella ricostruzione dell'edificio 78B sono ammesse modifiche rispetto al sedime attuale al fine di regolarizzare la forma, per esigenze architettoniche e/o funzionali, anche in aumento rispetto al sedime esistente, il tutto con il vincolo che l'aumento di volume complessivo non superi il limite sopra specificato.

Valgono le seguenti distanze:

- distanza dai confini: 5.00 m, salvo consenso del confinante debitamente intavolato, e fatta salva comunque la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti nel

rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione

- distanza dagli edifici all'esterno del Piano Attuativo: 10.00 m, oppure in aderenza, fatta salva comunque la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti nel rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione

- distanza dagli edifici inseriti nel perimetro del Piano Attuativo: nel rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione, con un minimo di 6.00 metri oppure in aderenza

### ***Art. 8.1.3 Nuovo edificio (Dependance)***

Per qualificare la qualità della ricettività del compendio è ammessa la realizzazione di una nuova volumetria, funzionalmente connessa all'Albergo Golf, finalizzata alla realizzazione di unità tipo suite; il sedime della dependance è indicato schematicamente sulla planimetria del Centro Storico, tuttavia nel Piano Attuativo saranno definiti in dettaglio, la posizione, la forma e le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio, il tutto nel rispetto delle norme sotto riportate.

- numero massimo piani fuori terra per la nuova edificazione (npe): 4 piani;

- volumetria massima: 5000 mc

- superficie coperta massima (sc): 500 mq

- distanza dai confini: 5.00 m salvo consenso dei confinanti debitamente intavolato

- distanza dagli edifici all'esterno del Piano Attuativo: 10.00 m, oppure in aderenza, fatta salva comunque la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti nel rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione

- distanza dagli edifici inseriti nel perimetro del Piano Attuativo: nel rispetto delle norme di cui alla Delibera G.P. 2879/2008 e dell'art. 3 delle presenti Norme di attuazione, con un minimo di 6.00 metri oppure in aderenza

- distanza dalle strade: maggiore o uguale a quella dell'albergo Golf.

Nella progettazione della nuova dependance si dovrà porre la massima cura al corretto inserimento della stessa nel contesto storico-paesaggistico ed al corretto rapporto tra la nuova struttura e gli edifici esistenti, tenendo presente inoltre che il nuovo edificio, per la sua posizione, si verrà a qualificare come "biglietto da visita" dell'intera area del Passo Mendola.

### ***Art. 8.1.4 Spazi Aperti***

Funzionalmente alla valorizzazione dei percorsi pedonali ed alla collocazione delle funzioni degli esercizi commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, al piano terra degli edifici, è ammessa:

- la realizzazione di porticati liberi al piano terra posizionati lungo il tratto riportato nella cartografia del Centro Storico ed in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 8.1.2.3. delle presenti Norme di Attuazione

- l'interramento della SP 42 nel tratto riportato nella cartografia di piano, e la contestuale sistemazione dell'area soprastante destinandola alla fruizione pubblica.

Funzionalmente alla qualificazione delle funzioni ricettive è ammessa la realizzazione di :

- volumetrie seminterrate nell'attuale ambito di piazza, completabili mediante una nuova volumetria massima di 600 mc corrispondente all'ampliamento fuori terra del piano interrato esistente, per realizzare spazi di servizio centralizzati dedicati al benessere, fruibili da tutto il complesso alberghiero ed eventualmente aperti al pubblico. Tali volumetrie seminterrate sono schematicamente indicate nella cartografia del Centro Storico ed indicate con il codice "NV2": nell'ambito del Piano Attuativo saranno definite con esattezza la posizione e la dimensione.
- volumetrie interrate sottostanti i sedimi degli edifici oggetto di demolizione ricostruzione.
- verde attrezzato e strutture sportive all'aperto

Subordinatamente alla verifica di fattibilità dell'intervento in termini di oneri economici e funzionalità complessiva, stabilita mediante specifico parere del servizio turismo della Provincia, al fine di qualificare ulteriormente il complesso ricettivo, è ammesso posizionare nella citata volumetria seminterrata nell'attuale ambito di piazza dei servizi di ristorazione centralizzati, collocando invece gli spazi di servizio centralizzati dedicati al benessere in una ulteriore struttura seminterrata posizionata nell'area a verde sottostante e raggiungibile mediante percorsi pedonali coperti, con le seguenti caratteristiche:

- volumetria massima (fuori terra ed interrata): 5000 mc
- numero massimo piani seminterrati: 1 piano;
- superficie coperta massima (fuori terra ed interrata) : 1500 mq

#### ***Art. 8.1.5 Accessi ed aree di sosta***

All'interno dell'area oggetto del Piano attuativo, sarà possibile realizzare infine:

- l'accesso principale al compendio, che dovrà essere ricavato tramite un nuovo tracciato autonomo defilato costituito da una nuova viabilità locale prevista in potenziamento che si innesta sulla SP42, a valle del compendio, per raggiungere il parcheggio pertinenziale principale.
- il parcheggio pertinenziale principale a servizio del compendio, il cui accesso sarà ricavato in posizione defilata rispetto al complesso, a valle dello stesso; la posizione del parcheggio è indicata schematicamente in cartografia, e sarà precisato in dettaglio nell'ambito del Piano Attuativo. Il parcheggio sarà preferibilmente realizzato su gradonate sfasate tali da limitare i movimenti terra, preservando quindi il più possibile l'andamento del pendio esistente e migliorando l'inserimento ambientale e paesaggistico del parcheggio.

#### ***Art. 8.1.6 Disposizioni finali***

Il Piano Attuativo dovrà comprendere una dettagliata descrizione delle eventuali opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi, corredata di computi metrici stimativi per la quantificazione economica delle stesse; nel Piano attuativo sarà compresa inoltre una convenzione con cui saranno stabiliti i tempi e modalità di realizzazione delle stesse, nonché l'eventuale ripartizione dei relativi oneri.

Nell'ambito del Piano Attuativo inoltre dovrà essere previsto il mantenimento del passaggio pubblico di collegamento tra il "Sentiero Margherita" e la Strada Statale SS42, eventualmente anche tramite la cessione delle aree necessarie all'Amministrazione Comunale, il tutto con modalità ed oneri da definire all'interno della convenzione.

Il Piano Attuativo potrà prevedere eventualmente un massimo di due comparti edificatori da realizzarsi in tempi diversi, con modalità stabilite dal Piano Attuativo stesso; in ogni caso, uno dei due comparti dovrà prevedere un ambito unitario per tutta la zona situata a valle della Strada SS42 e comprendente gli alberghi Mendola e Golf, mentre il secondo comparto dovrà essere limitato all'albergo Toval ed alle sue immediate pertinenze.

Il perimetro del Piano Attuativo potrà essere ampliato rispetto a quanto indicato in cartografia per prevedere l'interramento della SS42, la rotonda, i raccordi, e per definire la sistemazione dell'area pedonale risultante dall'interramento della strada.

L'approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale non costituisce in nessun modo autorizzazione ad edificare; questa dovrà essere preceduta dalla firma della Convenzione, e successivamente dal rilascio da parte dell'Amministrazione Comunale della concessione edilizia, che sarà corredata di tutti i pareri ed autorizzazioni necessarie.

Fino all'approvazione del Piano Attuativo, sugli edifici esistenti e sui fronti di pregio classificati in R1 sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro; per gli edifici con categoria R2, R3 ed R4 sono ammessi anche interventi di risanamento conservativo, purché non prevedano sopraelevazioni dei sottotetti o aumenti di volume.

Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

## **Art. 8 bis - Disciplina degli alloggi destinati a residenza**

### ***8 bis -1: Definizioni***

**Alloggi per tempo libero e vacanza:** sono tutti gli alloggi occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico - ricreativi;

**Alloggi destinati a residenza ordinaria:** sono tutti gli alloggi utilizzati in maniera differente da quelli per tempo libero e vacanza; la definizione di residenza ordinaria non coincide necessariamente con quello di "prima casa", rientrando in questa tipologia anche gli alloggi utilizzati a fini lavorativi, di studio, di cura, gli alloggi sfitti o quelli affittati a residenti o comunque utilizzati per esigenze personali, purché diverse da quelle del tempo libero.

**Edificio residenziale o volume residenziale:** ai soli fini dell'applicazione del presente articolo, si definisce come edificio o come volume residenziale ogni edificio o volume destinato ad abitazioni, compresi i volumi accessori strettamente connessi con la parte residenziale. Per i nuovi edifici pertanto saranno computati come residenziali anche i volumi destinati a sottotetto, cantine, garage, locali tecnici, ecc, mentre saranno computati come non residenziali i volumi eventualmente destinati a attività differenti quali ad esempio negozi, uffici, ecc.

Per gli edifici esistenti alla data del 16 novembre 2005, sono considerati volumi residenziali anche i volumi accessori alla residenza di qualsiasi natura, quali garage, cantine, avvolti, sottotetti. Sono da considerarsi come interamente residenziali anche tutti i volumi destinati a fienile collocati al sottotetto, ed i volumi destinati a stalla collocati al di sotto della parte residenziale. Sono altresì da considerare come residenziali quelle parti di fienile o di stalla che sbordino oltre alla parte destinata a residenza o che siano situate in aderenza a questa, purché comunque esse costituiscano un prolungamento di piccole dimensioni collegato funzionalmente al resto dell'edificio e non costituiscano un volume a sé stante suscettibile di un utilizzo indipendente ed autonomo dal resto.

I volumi destinati a negozio, attività artigianale, ufficio, e in generale ad attività non accessorie alla residenza, vanno sempre considerati come non residenziali.

**Edificio non residenziale:** tutti gli edifici e costruzioni non rientranti nella casistica del punto precedente, quali, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, alberghi, edifici pubblici, fienili o depositi isolati e privi di parti destinate ad abitazione, ecc. Gli edifici di tipo produttivo esistenti nelle aree del territorio comunale a ciò specificatamente destinate (aree artigianali, zootecniche, ecc), sono da considerarsi come non residenziali, anche in presenza di una parte destinata ad abitazione del custode o del proprietario; qualora l'abitazione del custode sia collocata in un edificio separato o comunque in una parte funzionalmente indipendente del complesso produttivo, è consentito ai soli fini del cambio di destinazione d'uso, (qualora il cambio di destinazione sia consentito dalle norme di attuazione del PRG), considerare come residenziale oltre al volume destinato ad appartamento anche i volumi accessori al piano terra ed al sottotetto.

**Metodo di calcolo del volume residenziale:** ai fini del calcolo del volume, sia non residenziale che destinato a residenza, ordinaria o per tempo libero, ed ai soli fini del presente articolo, il volume delle varie destinazioni d'uso presenti nell'edificio si intende come il volume urbanistico lordo delle varie parti e destinazioni presenti nell'edificio, compresi cioè murature perimetrali, solai, tetto, ecc. Il volume delle murature o dei solai di separazione tra le varie destinazioni dell'edificio sarà attribuito a metà tra le varie destinazioni che le strutture separano. Il volume delle parti comuni non attribuibili esclusivamente ad una delle destinazioni, quali ad esempio vani scala, spazi di manovra comuni, centrali termiche comuni, ecc, sarà ripartito tra le varie destinazioni in maniera proporzionale al volume totale di ogni destinazione d'uso.

**Cambio di destinazione d'uso:** ai soli fini del presente articolo, e con riferimento alle definizioni sopra riportate, si definisce come cambio di destinazione d'uso qualsiasi trasformazione, con o senza opere, che muti l'utilizzo di un volume, trasformandolo da non residenziale in residenziale o viceversa, oppure pur mantenendo la destinazione residenziale, muti l'utilizzo da residenza ordinaria a residenza per tempo libero e vacanza, o viceversa.

### ***8 bis -2: Disciplina delle nuove costruzioni residenziali***

1. Su tutto il territorio comunale, la costruzione di nuovi volumi residenziali destinati a residenza ordinaria, qualora consentita in base alle norme di Zona, è sempre ammessa. La realizzazione degli alloggi ordinari dovrà essere accompagnata

dall'intavolazione del vincolo e dall'iscrizione negli elenchi di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91

2. La costruzione di nuovi alloggi destinati a residenza per tempo libero e vacanze è di norma vietata su tutto il territorio comunale.

E' tuttavia permessa la realizzazione di nuovi alloggi per tempo libero e vacanza, solo sulle aree specificatamente individuate sulla cartografia del PRG con l'apposito cartiglio "C.V." e perimetrare dall'apposito contorno. Il cartiglio individua inoltre il massimo numero di alloggi per tempo libero e vacanza realizzabili sull'area. In tali aree è consentita inoltre la realizzazione di tutti i volumi accessori alla residenza quali sottotetti, garage, cantine, ecc; non è stabilito nessun limite volumetrico né per gli alloggi propriamente detti né per gli spazi accessori di loro competenza, fatti salvi gli indici edilizi stabiliti dalle norme di zona.

Su tali aree è comunque sempre consentita la realizzazione di alloggi destinati a residenza ordinaria con i relativi volumi accessori, senza limiti di numero né di volumetria, fatti salvi gli indici edilizi stabiliti dalle norme di zona, con l'obbligo dell'intavolazione del vincolo e dell'iscrizione negli elenchi di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

### ***8 bis -3: Interventi su edifici residenziali esistenti***

1. Gli edifici ed i volumi residenziali, come precedentemente definiti, esistenti alla data del 16 novembre 2005, possono essere soggetti alle seguenti trasformazioni, nel rispetto delle Norme di Zona.

a) E' sempre ammesso trasformare gli alloggi esistenti, ed è sempre ammesso realizzare nuovi alloggi, purché i volumi interessati siano comunque definiti come residenziali in base alle definizioni del paragrafo precedente, e purché i volumi interessati dalle trasformazioni siano quelli esistenti alla data del 16 novembre 2005.

Sia gli alloggi esistenti che gli eventuali nuovi alloggi potranno essere destinati indifferentemente a residenza ordinaria o a residenza per tempo libero e vacanze, senza la necessità dell'intavolazione di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91. Il cambio di destinazione d'uso degli eventuali nuovi alloggi è pertanto libero.

La trasformazione d'uso o l'aumento del numero degli alloggi che vadano ad interessare volumi aggiuntivi, realizzati dopo il 16 dicembre 2005 secondo quanto permesso dai commi successivi, è soggetta alle prescrizioni ivi contenute.

b) Gli interventi ammessi al comma a) sono ammessi anche con aumento di volume dell'edificio, purché l'ampliamento di volume, qualora permesso dalla norme di zona, sia ottenuto per sopraelevazione del sottotetto al fine di recuperarlo a fini residenziali, e purché l'aumento di volume sia limitato ad un massimo del 15% del volume esistente alla data del 16 novembre 2005.

Aumenti di volume superiori a tale limite comportano l'obbligo di destinare tutti i nuovi alloggi ricavati in tutto il nuovo volume a residenza ordinaria, con l'intavolazione di cui al comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91. E' possibile destinare i nuovi alloggi a residenza per tempo libero e vacanza, ma solo nel caso in cui ciò sia permesso esplicitamente dalla presenza nella cartografia di piano dell'apposito cartiglio "C.V.", e solo per il numero massimo di alloggi indicati nello stesso cartiglio.

c) E' ammesso un aumento di volume in aderenza, purché consentito dalle norme di zona, e purché non venga aumentato il numero degli alloggi. Nel caso in cui venga aumentato il numero degli alloggi, i nuovi alloggi saranno tutti destinati a residenza ordinaria, con l'intavolazione del vincolo di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

Il numero degli alloggi su cui calcolare l'incremento si intende essere quello esistente alla data del 16 dicembre 2005, e non quello risultante da operazioni successive, anche se autorizzate ai sensi del comma a) o b).

E' possibile destinare i nuovi alloggi a residenza per tempo libero e vacanza, ma solo nel caso in cui ciò sia permesso esplicitamente dalla presenza nella cartografia di piano dell'apposito cartiglio "C.V.", e solo per il numero massimo di alloggi indicati nello stesso cartiglio.

d) Interventi che prevedano aumenti di volume sia in aderenza, sia in sopraelevazione del sottotetto sono liberamente consentiti, purché venga aumentato eventualmente il numero degli alloggi solo al sottotetto, senza aumentare il numero degli alloggi ai piani inferiori.

Un eventuale aumento del numero degli alloggi ai piani inferiori è soggetto alle prescrizioni di cui al comma c), mentre un aumento di volume al sottotetto maggiore del 15% comporta l'applicazione delle prescrizioni di cui al comma b)

2) Gli edifici residenziali realizzati dopo la data del 16 novembre 2005 possono essere soggetti alle seguenti trasformazioni, nel rispetto delle norme di zona.

a) Realizzazione di nuovi alloggi a residenza ordinaria, oppure cambio di destinazione d'uso da residenza per tempo libero e vacanza a residenza ordinaria, il tutto con o senza opere, e sia con aumento di volume che senza aumento di volume. Tali operazioni sono sempre ammesse, con l'intavolazione del vincolo di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

b) Realizzazione di nuovi alloggi per residenza per tempo libero e vacanza, o trasformazione di residenze ordinarie in alloggi per tempo libero e vacanza, con o senza opere e con o senza aumento di volume: tale operazione è di norma vietata.

Essa è consentita solo ed esclusivamente nelle aree esplicitamente indicate nella cartografia di piano con il Cartiglio "C.V.", e a condizione che il numero totale degli alloggi per tempo libero e vacanza presenti alla fine dell'operazione di trasformazione sia minore o uguale del numero massimo specificato sullo stesso cartiglio.

Tutte le operazioni sono soggette alle procedure di cui al Comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

c) Tutte le trasformazioni che non comportino modifiche al numero degli alloggi, né modifiche alla destinazione d'uso, sono sempre consentite, salvo il rispetto delle norme di zona.

3) La modifica di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale è sempre permessa, purché ciò sia consentito dalle norme di zona, e salva la cancellazione dei vincoli e degli elenchi di cui al comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

#### ***8 bis -4: Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali***

1. Gli edifici non residenziali, come precedentemente definiti, esistenti alla data del 16 novembre 2005, possono essere destinati ad un uso residenziale, nel rispetto delle Norme di Zona e nel rispetto delle prescrizioni sottoriportate:

a) Modifica della destinazione d'uso, con o senza opere, ma senza aumento di volume. Questa operazione è consentita, tuttavia potrà essere destinata a residenza per tempo libero e vacanza una quota massima del 50% del volume interessato dal cambio di destinazione d'uso; la quota rimanente del volume trasformato dovrà essere invece destinato a residenza ordinaria.

Sono esentati dall'applicazione del predetto limite gli edifici di limitate dimensioni volumetriche. Il volume dell'edificio esistente non dovrà a tal fine consentire la realizzazione di più di un alloggio, con riferimento alle superfici minime stabilite per esso dal regolamento edilizio comunale. Tale eccezione non si applica nei seguenti casi:

- agli interventi previsti dall'articolo 24 bis della L.P. 22/91 relativi alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente, ai sensi del comma 12 dell'articolo 18 sexies.
- ai manufatti di tipo precario (baracche, tettoie e simili)
- ai manufatti tecnologici di servizio (cabine, serbatoi, ecc.)
- ai manufatti a servizio della residenza quali legnaie e garage.

Il computo della quota di volume da destinare ad un tipo di residenza piuttosto che ad un'altra sarà eseguito di volta in volta sul volume effettivamente interessato dal cambio di destinazione d'uso. Gli alloggi realizzati saranno soggetti alle procedure di intavolazione e iscrizione negli elenchi di cui al comma 7 dell'art. 18 sexies della LP 22/91.

b) Modifica della destinazione d'uso, con aumento di volume, sia in sopraelevazione sia in aderenza. Qualora permessa in base alle norme di zona, questa operazione è consentita; per la parte di volume preesistente ed interessato dalla trasformazione d'uso, sia esso maggiore che minore di 300 m<sup>3</sup>, si applica quanto prescritto al comma a), mentre il nuovo volume in ampliamento sarà interamente destinato a residenza ordinaria.

2. Gli edifici non residenziali realizzati dopo la data del 16 novembre 2005, possono essere trasformati in edifici di tipo residenziale, qualora permesso dalle norme di zona. Tutti gli interventi per la realizzazione di nuove residenze sono soggetti alle stesse limitazioni e procedure valide per i nuovi edifici residenziali e riportate nell'Art. 8 bis -2

#### ***8 bis -5: Derghe ed esenzioni***

1. Nei seguenti casi è consentito utilizzare alloggi ordinari, e quindi gravati da un vincolo intavolato, come alloggi per tempo libero e vacanza.

a) Alloggi, purché in numero non maggiore di tre per ogni proprietario o usufruttuario, che siano affittati a turisti in forma non imprenditoriale e purché abbiano un numero complessivo di posti letto minore di 12, il tutto a condizione che gli alloggi

siano collocati nello stesso edificio o in edifici contigui, e che il proprietario o usufruttuario risieda nello stesso edificio o in uno degli edifici contigui.

L'utilizzo per tempo libero e vacanze di tali alloggi ordinari è inoltre subordinato ad una comunicazione al Comune, il quale terrà un elenco di tali alloggi.

b) Alloggi che siano di proprietà di emigrati trentini all'esterno di cui all'Art. 3 della L.P. n. 12, ed iscritti all'A.I.R.E.

c) Alloggi che siano di proprietà di persone che abbiano risieduto nel Comune di Ruffrè - Mendola per un periodo non minore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in altro comune, ovvero di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado, con la limitazione ad un solo alloggio per i soggetti interessati.

d) Alloggi per cui il Comune abbia concesso una deroga temporanea, nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni contenute nell'apposito regolamento della Giunta Provinciale, di cui al comma 11 dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e s.m.

2. Le prescrizioni del presente articolo 8 bis e dei relativi sottoarticoli da 1 a 5 non si applicano agli alloggi destinati ad attività extralberghiere ai sensi dell'Art. 30, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), della L.P. 15 maggio 2002 n. 7 (Disciplina degli esercizi alberghieri ed extralberghieri e promozione dell'attività della ricettività turistica); eventuali cambi di destinazione d'uso sono soggetti al rispetto delle prescrizioni del presente art. 8 bis.

3. Gli edifici realizzati nell'ambito di piani di lottizzazione o piani attuativi in vigore alla data del 26 agosto 2005, sono esenti dalle limitazioni di cui al presente articolo: i nuovi alloggi residenziali pertanto non avranno vincoli di destinazione d'uso né obbligo di intavolazione, il tutto limitatamente al volume massimo previsto dalla lottizzazione o dal piano attuativo vigente.

Eventuali varianti alle lottizzazioni o ai piani attuativi, approvate successivamente alla data del 26 agosto 2005, che prevedano aumenti di volume degli edifici, comportano l'applicazione dei vincoli del presente articolo, ma solo limitatamente al volume aggiuntivo.

### **Art. 9 - Aree residenziali**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. finalizzate a soddisfare il fabbisogno arretrato e futuro di alloggi. Possono essere già urbanizzate e caratterizzate da una consistente presenza di edifici di tipo residenziale o da urbanizzare e destinare ai nuovi complessi insediativi.

2. In queste aree sono ammessi gli insediamenti residenziali e tutte le attività ad essi pertinenti, in particolare sono consentiti: i negozi, le botteghe artigiane, gli uffici, i locali di ritrovo, bar, ristoranti e le attività comunque connesse con la residenza purché non moleste. L'assenza di effetti molesti dovrà essere documentata contestualmente alla presentazione della domanda di concessione edilizia.

3. Nelle nuove costruzioni e sugli spazi di loro pertinenza deve essere ricavata una superficie da destinare a parcheggio in conformità alla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m.

4. Nelle aree residenziali è ammessa la demolizione completa dei fabbricati esistenti e la ricostruzione del volume preesistente anche se supera l'indice di zona; nella ricostruzione è possibile ampliare il volume preesistente se previsto dalle norme di attuazione; per il resto valgono le norme di zona.

4 bis. La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.

5. Le aree residenziali si dividono in:

- aree residenziali esistenti
- insediamenti abitativi di completamento con piano di lottizzazione
- insediamenti abitativi di nuova espansione
- insediamenti abitativi di nuova espansione con piano di lottizzazione PL1
- aree urbane da qualificare
- aree di recupero urbanistico
- area ad edilizia economica popolare

### ***9.1 - Zone residenziali esistenti***

Sia per la modifica di edifici esistenti sia per l'edificazione di nuovi edifici su lotti liberi, valgono le seguenti norme:

- Densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- Superficie del lotto: non può essere inferiore a 600 m<sup>2</sup>;
- Altezza del fabbricato: non può essere superiore a 10,50 m;
- Indice massimo di copertura: non può superare il 40%;
- Distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a 5,00 m;
- Distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m, per il volume emergente dal terreno, ed a 1,50 m per il volume interrato. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati;
- Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m, per i volumi emergenti dal terreno, ed a 3,00 m per i volumi interrati;
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- Qualora più favorevole, per l'ampliamento di edifici esistenti e' consentita l'adozione di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 30% del volume esistente alla data del 28.06.2001, da utilizzarsi una sola volta; l'altezza massima consentita è di 10,50 m.
- La norma del comma precedente non si applica agli edifici con densità superiore

- a 1,80 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, che abbiano già subito aumenti di volume successivamente al 20.03.1990.
- L'aumento di volume è consentito anche per incentivare, nell'interesse generale, la qualificazione dell'immagine complessiva del centro abitato. Il progetto d'intervento deve pertanto essere esteso a tutti i prospetti e deve tendere al miglioramento formale dell'intero edificio.
  - Volume massimo per ogni singolo edificio in blocco: m<sup>3</sup> 1500.
  - La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.
  - Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

## ***9.2 - Insediamenti abitativi di completamento con piano di lottizzazione***

1. Sono aree in parte già urbanizzate da destinare a soddisfare il fabbisogno di abitazioni, arretrato e dell'immediato futuro. Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 1,20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- superficie del lotto: non può essere inferiore a 600 m<sup>2</sup>.;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 8,50 m;
- distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione; per i tracciati stradali nell'ambito di lottizzazioni, dalla data di approvazione dei relativi P.d.L. verranno rispettate distanze dal ciglio uguali a quelle previste per strade esistenti di corrispondente categoria;
- distanza dai confini: non può essere inferiore a 5 m. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati; la distanza dai confini dei volumi interrati è di m 1,50 salvo accordi con i proprietari limitrofi debitamente intavolato
- distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 10 m.;
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- volume massimo per singolo edificio in blocco: m<sup>3</sup> 1200;
- in queste aree contrassegnate nelle planimetrie con "PL" l'edificazione è ammessa solo mediante piano di lottizzazione. Per le lottizzazioni in corso di realizzazione avranno vigore fino alla loro scadenza.
- tipologia ammessa: edificio isolato o a schiera con volumi non in contrasto con quelli circostanti;
- copertura con colmi orientati secondo la massima pendenza o paralleli ai colmi degli edifici circostanti esistenti;
- materiali ammessi: tutti quelli tradizionali locali (legno, intonaco rustico, pietra facciavista, ecc.) utilizzati e messi in opera secondo la tradizione del luogo o in

analogia con edifici circostanti. L'utilizzo di nuovi materiali non dovrà contrastare con le tipologie esistenti;

- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale ed in particolare l'art. 6.
- La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***9.3 - Insediamenti abitativi di nuova espansione***

1. Sono aree da urbanizzare da destinare a soddisfare il fabbisogno di abitazioni, arretrato e dell'immediato futuro. Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- superficie del lotto: non può essere inferiore a 600 m<sup>2</sup>;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,50 m;
- distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione;
- distanza dai confini: non può essere inferiore a 5 m. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati; la distanza dai confini dei volumi interrati è di m 1,50 salvo accordi debitamente intavolati con i proprietari limitrofi.
- distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 10 m.;
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- volume massimo per ogni singolo edificio in blocco: m<sup>3</sup> 1500;
- tipologia ammessa: edificio isolato o a schiera con volumi non in contrasto con quelli circostanti;
- materiali ammessi: tutti quelli tradizionali locali (legno, intonaco rustico, pietra facciavista, ecc) utilizzati e messi in opera secondo la tradizione del luogo o in analogia con edifici circostanti. L'utilizzo di nuovi materiali non dovrà contrastare con le tipologie esistenti;
- nell'area contrassegnata con PA4 al Passo Mendola, l'edificazione è subordinata all'adozione di un piano Attuativo di iniziativa pubblica; esso dovrà specificare in particolare la collocazione e le dimensioni di uno spazio di proprietà pubblica con la relativa destinazione d'uso, definendo inoltre le modalità di realizzazione e il riparto dei relativi oneri di costruzione tra le parti interessate.
- nelle zone contrassegnate con "PL" l'edificazione è ammessa solo attraverso la redazione di un piano di lottizzazione;
- nell'area contrassegnata dall'asterisco, l'edificazione è consentita con gli stessi indici sopra riportati, con l'obbligo di mantenere però una distanza minima dalla

strada comunale di almeno otto metri per consentire il programmato ampliamento stradale.

- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale ed in particolare quelli previsti dall'art. 6.
- La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***9.3bis - Insediamenti abitativi di nuova espansione con piano di lottizzazione PL1***

1. Si tratta di un'area collocata in Località Maso Rautazzi. Per essa valgono le norme e gli indici edilizi riportati nel precedente articolo 9.3 sulle aree residenziali di nuova espansione. Tuttavia l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione, che dovrà definire nel dettaglio la collocazione e le caratteristiche degli edifici. In particolare, il piano di lottizzazione dovrà concentrare la volumetria di progetto nella parte Est dell'area, mentre la parte Ovest, contraddistinta da retino, non potrà essere oggetto di edificazione di nessun tipo, al fine di salvaguardare tale zona, molto rilevante dal punto di vista ambientale e paesaggistico. In tale zona quindi sono ammessi giardini, sistemazioni a verde e simili, ed inoltre sono ammessi volumi, purché completamente interrati al di sotto del livello attuale del terreno, e purché eventuali rampe di accesso siano comunque mantenute nella zona non evidenziata con retino.

2. La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.

3. Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***9.4 - Aree urbane da qualificare***

Sono aree urbanizzate derivanti principalmente dalla cessione di lotti comunali. Gli edifici sono stati costruiti in maniera disordinata senza una precisa programmazione, le tipologie spesso sono in contrasto con la zona, mancano i garage ed i lotti risultano per lo più saturi.

Al fine di riqualificare paesaggisticamente una zona esistente e razionalizzare gli spazi disponibili è ammesso un incremento di volume fino a 300 m<sup>3</sup> per utilizzarlo a piano terra a garage e ai piani superiori ad abitazione.

Valgono comunque le seguenti norme:

- altezza massima m 8,50
- distanza dai confini m 5,00 salvo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato per distanze inferiori.

- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale previsti dall'art. 6 e art. 9.
- la realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 8 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***9.5 - Area di recupero urbanistico***

Questa zona è ubicata al Maso Giordani ed è costituita da un lotto inserito fra la strada comunale e la strada provinciale, su cui sorgono a confine con la strada comunale alcuni ruderi privi di valore.

E' consentito, solamente attraverso la predisposizione di un Piano Attuativo, la riorganizzazione degli spazi a disposizione sia per allargare e raccordare l'incrocio che per la realizzazione di spazi a verde e parcheggio. Il Piano Attuativo di quest'area è denominato PA2 ed è lo strumento per addivenire ad una pianificazione urbanistica di dettaglio. Sono ammesse le demolizioni senza ricostruzione di tutti i manufatti presenti sull'area di competenza. Il Piano dovrà prevedere l'allargamento dell'incrocio, la costruzione di una pensilina per le autocorriere, la costruzione di garage interrati e l'utilizzo a parcheggio dell'area soprastante, la realizzazione di marciapiedi, verde attrezzato ed ogni altro intervento atto a rivitalizzare l'area anche dal punto di vista paesaggistico ambientale. Il P.A. sarà di iniziativa pubblica. I termini per l'adozione del P.A. sono fissati in dieci anni dalla data di approvazione del PRG da parte della Giunta Provinciale.

Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***9.6 - Area ad edilizia economico - popolare***

Su quest'area è consentita l'edificazione solamente con destinazione ad edilizia economica popolare ed edilizia agevolata o convenzionata. Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 2.00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- superficie del lotto: non può essere inferiore a 600 m<sup>2</sup>.;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,50 m;
- indice di copertura: non può essere maggiore del 40%;
- distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione; per i tracciati stradali nell'ambito di lottizzazioni, dalla data di approvazione dei relativi P.d.L. verranno rispettate distanze dal ciglio uguali a quelle previste per strade esistenti di corrispondente categoria;
- distanza dai confini: non può essere inferiore a 5 m. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre

il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati; la distanza dai confini dei volumi interrati è di m 1,50 salvo accordi debitamente intavolati con i proprietari limitrofi.

- distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 10 m;
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- L'edificazione è comunque subordinata all'approvazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica o privata. Il Piano di Lottizzazione dovrà definire la planivolumetria degli edifici, le opere di urbanizzazione primaria, la sistemazione degli spazi esterni, la viabilità, la distribuzione e disposizione degli spazi a parcheggio.  
In particolare, dovranno essere previste delle aree destinate a parcheggio pubblico: le dimensioni e la collocazione planimetrica dell'area a parcheggio sono riportate indicativamente nella cartografia di piano, ma nell'ambito del piano di lottizzazione sarà possibile modificare la collocazione dei parcheggi stessi, purché la superficie complessiva rimanga pari a quella indicata in cartografia.
- tipologia ammessa: edifici isolati o a schiera con volumi non in contrasto con quelli circostanti;
- copertura con colmi orientati secondo la massima pendenza o paralleli ai colmi degli edifici circostanti esistenti;
- materiali ammessi: tutti quelli tradizionali locali (legno, intonaco rustico, pietra facciavista, ecc.) utilizzati e messi in opera secondo la tradizione del luogo o in analogia con edifici circostanti. L'utilizzo di nuovi materiali non dovrà contrastare con le tipologie esistenti;
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale ed in particolare l'art. 6.
- La realizzazione di nuove volumetrie residenziali, l'ampliamento di edifici esistenti sia residenziali che non residenziali, il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale in residenziale, la modifica del numero degli alloggi, con o senza opere, sono comunque soggette al rispetto delle prescrizioni dell'Art. 18 sexies della L.P. 22/91 e sm e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.
- in assenza della lottizzazione, per i volumi esistenti sono consentiti solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### **Art. 10 - Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. finalizzate alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature esistenti ed al loro adeguamento rispetto agli standard urbanistici previsti dal P.U.P. Esse si dividono in aree:

- per servizi pubblici
- per verde pubblico
- per attrezzature sportive
- per parcheggi pubblici

- per piste sciabili
- per centro recupero materiali
- per piazzola elicottero

2. I servizi e le attrezzature devono essere dotati di parcheggi in conformità alla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m.

### ***10.1 - Aree per servizi pubblici***

Tali zone sono destinate alla realizzazione e riconferma di attrezzature di edifici sociali, per il culto, l'istruzione, la cultura, la sanità, lo sport, la Pubblica Amministrazione, nonché per la costruzione degli impianti tecnologici pubblici (servizi ricettivi, sociali, ricreativi).

Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria max 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- indice di copertura; non potrà superare il 50% della superficie del lotto;
- Altezza massima: non potrà superare i m 13,50
- Distanza dal ciglio della strada: non deve essere inferiore a m 5,00
- Distanza dal confine: non deve essere inferiore a m 5,00, salvo consenso dei confinanti debitamente intavolato
- Distanza dai fabbricati: non può essere inferiore a m 10,00
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- Parcheggi: dovranno essere previsti e riservati spazi da adibire a parcheggio come disposto dalla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m

E' ammessa la deroga alle precedenti norme al fine di soddisfare particolari esigenze di ordine distributivo e tecnologico, peculiari di ogni specifica tipologia di servizio pubblico. Tale deroga dovrà in ogni caso seguire le procedure di legge.

Gli edifici pubblici potranno essere demoliti e ricostruiti con volumetrie e superfici coperte preesistenti, purchè siano mantenute le caratteristiche tipologiche ambientali.

Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***10.2 - Aree per verde pubblico***

1. Sono aree destinate al verde pubblico attrezzato ed agli spazi pubblici polifunzionali. Su queste aree sono consentiti esclusivamente interventi di arredo urbano finalizzati ad attrezzarle per lo svago, il tempo libero, i mercati, ecc. ed a qualificarle formalmente come spazi determinanti dell'immagine urbana. Nell'ambito della sistemazione complessiva dell'area è possibile inoltre prevedere aree di limitata estensione destinate a parcheggio pubblico.

2. In tali aree è ammessa la collocazione di contenitori per rifiuti solidi urbani secondo le indicazioni emanate dalla PAT relative al loro posizionamento

3. E' ammessa la costruzione di piccoli chioschi, bar e limitate volumetrie al servizio alle attrezzature, valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 1,0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- volume max 500 m<sup>3</sup> ;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 5,00 m.;
- distanza dal ciglio della strada non può essere inferiore a quanto stabilito dal relativo articolo delle presenti Norme di Attuazione; per i volumi interrati la distanza minima è fissata in m 1,5 salvo diverso accordo con i proprietari limitrofi debitamente intavolato.
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- per volumi esistenti è consentito un ampliamento massimo del 20%;
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all' Art. 15 bis.

### **10.3 - Aree sciabili**

Sono zone destinate al mantenimento ed all'adeguamento tecnico degli impianti di risalita e delle aree sciabili esistenti, nonché alla formazione di nuovi impianti e di nuove piste sciabili. Tali aree sono inserite all'interno del PRG

All'interno di tali aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto e nel rispetto dei regolamenti e della legislazione vigenti, i seguenti interventi:

- adeguamento tecnico degli attuali impianti di risalita;
- ampliamento degli edifici destinati all'arrivo e alla partenza delle cabine, dei ganci, o delle seggiovie, o comunque di servizio all'attività sciatoria, nella misura del 20% del volume utile esistente alla data del 28.6.2001;
- vasche di raccolta e stazioni di pompaggio per l'innevamento artificiale;
- adeguamento ed ampliamento delle piste esistenti secondo le disposizioni contenute nell'art. 3 della L.P. 13 luglio 1970, n° 13;
- in queste aree e per i parcheggi limitrofi sono vietate le recinzioni;
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale.
- Nella particella identificata dall'asterisco è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente, con destinazioni quali deposito, punto di ristoro, bar, ristorante e garni, nel rispetto dei seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;

- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 8,50 m;

In questa particella è inoltre consentita la realizzazione dell'alloggio del custode, con una volumetria residenziale massima di 400 m<sup>3</sup>

La realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode è in ogni caso soggetta alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'art. 8 bis delle presenti norme di attuazione.

- Nell'area individuata dal doppio asterisco è consentita la realizzazione di manufatti destinati a deposito, ricovero battipista, magazzino e simili, nel rispetto dei seguenti indici:

- altezza massima: non può essere superiore a 6.00 m;

- indice di copertura: non può essere superiore al 40%;
- distanza dal confine: non deve essere inferiore a 5.00 m, salvo consenso dei confinanti debitamente intavolato;
- distanza tra gli edifici: non deve essere inferiore a 10.00 m;
- in tutte le aree sciabili, ivi comprese quelle contraddistinte da asterischi, è altresì consentita la realizzazione di strutture sportive e ludiche estive, quali giochi d'acqua, parchi giochi, e simili, purché tali strutture siano realizzate in modo da essere facilmente rimovibili e comunque in modo da non interferire con lo svolgimento delle attività sportive invernali.
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all' Art. 15 bis.

#### ***10.4 - Aree per attrezzature sportive***

1. Sono aree destinate alle attrezzature sportive compatibili con il livello di dotazioni assegnato dal P.U.P. ad ogni comune dell'unità insediativa.
2. Per i volumi edilizi che le varie attrezzature comportano valgono le seguenti norme:
  - indice di copertura: non potrà superare il 30% della superficie del lotto;
  - altezza massima: non potrà superare i m 10,00;
  - distanza dal ciglio strada: non potrà essere inferiore a quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione;
  - distanza dal confine: non deve essere inferiore a m 5,00 salvo consenso dei confinanti debitamente intavolato;
  - distanza fabbricati: non deve essere inferiore a m 10,00;
  - Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
  - parcheggi: dovranno essere previsti e riservati spazi da adibire a parcheggio come disposto dalla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m
  - Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all' Art. 15 bis.

#### ***10.5 - Aree per parcheggi pubblici***

1. Sono aree destinate alla sosta dei mezzi di trasporto al fine di facilitare la circolazione urbana e restituire, nel limite del possibile, agli spazi pubblici la loro funzione tradizionale.
2. La progettazione dei parcheggi pubblici deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed una attenta collocazione di essenze ad alto fusto.

3. I parcheggi pubblici in adiacenza ad aree per servizi ed attrezzature possono essere modificati nella loro disposizione planimetrica qualora lo richiedano motivi tecnici o funzionali in sede di progettazione dei servizi e delle attrezzature suddette. La superficie complessiva può comunque essere diminuita.

4. Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***10.6 - Area per centro recupero materiali***

1. E' un'area, individuata nella cartografia al 1:2880 del PRG, destinata alla realizzazione di un centro recupero materiali e per la raccolta differenziata dei rifiuti. In quest'area è consentita pertanto la realizzazione di piazzole per l'installazione di container, nonché la realizzazione di tutte le altre opere necessarie per il corretto svolgimento dell'attività propria di un centro recupero materiali.

2. L'area andrà opportunamente recintata e possibilmente mascherata mediante la piantumazione di assenze arboree d'alto fusto. Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione Edilizia Comunale, potrà imporre l'adozione di particolari soluzioni atte a ridurre l'impatto paesaggistico.

3. Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***10.7 - Area per piazzola elicotteri***

1. E' un'area, individuata nella cartografia al 1:2880 del PRG, destinata alla realizzazione di una piazzola per l'atterraggio degli elicotteri di soccorso. In quest'area quindi è consentita la realizzazione di tutte le infrastrutture richieste dalle normative di settore e necessarie per permettere un atterraggio ed un decollo in piena sicurezza.

## **Art. 11 - Aree produttive del settore terziario**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. finalizzate all'edificazione di quelle attività del settore terziario che si contraddistinguono dai servizi per la loro collocazione nell'ambito dei rapporti di mercato. Esse si dividono:

- aree per attività alberghiere;
- zone terziarie;
- area campeggio

2. All'interno di tali aree dovranno essere previsti parcheggi in conformità alla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m

### ***11.1 - Aree per attività alberghiere***

1. Sono aree destinate alla costruzione di attività alberghiere, con le relative attrezzature, alle attività di ristoro ed alle attività di servizio e gestione del movimento turistico. Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- superficie del lotto: non può essere inferiore a 1000 m<sup>2</sup>.;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 12,50 m.;
- distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione;
- distanza dai confini: non può essere inferiore a 5 m; per volumi interrati la distanza minima è fissata in m 1,50. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati;
- distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 10 m;
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- parcheggi come previsto dalla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m
- è ammessa l'abitazione per il titolare o per il custode, con un massimo di un alloggio, ed un volume destinato a residenza non superiore a 400 m<sup>3</sup>; la realizzazione della volumetria residenziale dovrà comunque essere successiva o contemporanea alla realizzazione della volumetria destinata all'attività produttiva.

La realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode è in ogni caso soggetta al rispetto dei limiti previsti dalla normativa provinciale in materia di alberghi, nonché alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'art. 8 bis delle presenti norme di attuazione.

2. Qualora più favorevole, per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento massimo del 20% del volume esistente alla data del 28.06.2001 senza limitazioni d'altezza.
3. Vanno rispettate le norme di tutela ambientale.
4. Nell'area contrassegnata dall'asterisco, l'edificazione del nuovo albergo dovrà prevedere una tipologia tradizionale ad unico blocco, per quanto possibile, e dovrà essere per quanto possibile concentrata nella zona sud-occidentale del lotto, in prossimità dell'edificio esistente. Nell'area sono permessi solo ed unicamente interventi di tipo alberghiero o turistico, mentre la residenza è vietata, fatta salva la possibilità di realizzare una volumetria residenziale di 400 mc destinata ad alloggio del custode o del proprietario. Per l'area indicata con l'asterisco inoltre la concessione edilizia dovrà essere rilasciata entro e non oltre il termine di cinque anni dall'entrata in vigore della presente variante al PRG; scaduto il termine di cui sopra, tutte le possibilità edificatorie sull'intera area alberghiera saranno annullate, e per l'intera area saranno possibili i soli interventi ammessi per le zone agricole secondarie di cui all'articolo 13.3
5. Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

## ***11.2 - Zone terziarie***

Sono aree individuate dal PRG e destinate all'insediamento delle attività di commercio, al dettaglio di svago e ristoro e delle attività di servizio: uffici, studi professionali, sede amministrative, banche, ecc.

Per queste zone valgono le norme relative alle attività alberghiere ma con densità edilizia di 2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. E' ammessa la residenza, con i seguenti limiti:

- per gli edifici esistenti è permesso mantenere la volumetria residenziale esistente, oppure se più favorevole aumentarla fino ad un massimo di 400 m<sup>3</sup> ;
- per i nuovi edifici è ammesso realizzare un solo alloggio per il proprietario o per il custode, con un volume destinato a residenza non superiore a 400 m<sup>3</sup>; la realizzazione della volumetria residenziale dovrà comunque essere successiva o contemporanea alla realizzazione della volumetria destinata all'attività produttiva.

La realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode è in ogni caso soggetta alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'Art. 8 bis delle presenti norme di attuazione.

Va rispettata la norma sugli spazi a parcheggio.

Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

#### ***11.4 - Area a campeggio***

1. Tali zone sono destinate alla realizzazione di complessi ricettivi turistici all'aperto di cui al comma 1 dell'art. 2 della L.P. 15/77 e successive modificazioni. E' vietata l'installazione di tende o roulotte al di fuori di tali zone specifiche.

2. La realizzazione del campeggio è subordinata alla redazione di un piano attuativo, che dovrà definire i seguenti elementi:

- la distribuzione planimetrica degli accessi, delle strade interne, dei percorsi pedonali, dei parcheggi, con indicazione dei materiali utilizzati.
- la localizzazione delle aree destinate a bungalow, piazzole per le tende, piazzole per le roulotte con relativi posti macchina.
- la localizzazione del blocco servizi, dell'abitazione del custode, dei servizi igienici, docce, ecc., con specificazione delle tipologie costruttive e dei materiali utilizzati
- la sistemazione delle aree a verde e la tipologia della recinzione.
- lo schema di tutte le opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione alle reti di scarico dell'acqua piovana ed alla fognatura nera, anche in riferimento alle norme sulle zone di rispetto idrogeologico.
- uno schema tipologico delle singole unità abitative fisse (bungalow), con indicazione delle principali caratteristiche architettoniche e formali (dimensioni massime, andamento del tetto, materiali utilizzati, ecc.)

3. Valgono comunque le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria per bungalow: non può essere superiore a 0,15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
- altezza dei bungalow: non può essere superiore a 4,00 m.;
- distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione;

- distanza dai confini: non può essere inferiore a 5 m; per volumi interrati la distanza minima è fissata in m 1,50. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati;
- distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 10 m;
- parcheggi come previsto dalla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m
- almeno il 30% della superficie complessiva sarà destinata a verde con piantumazione di essenze arboree d'alto fusto
- l'area destinata a campeggio dovrà essere recintata con siepi continue o con alberature ad alto fusto in funzione di frangivento utilizzare filari multipli di essenze autoctone o tradizionali.
- il campeggio dovrà essere dotato di servizi igienici e di attrezzature comuni, comprese quelle per il personale di servizio, nelle misure stabilite dalle disposizioni in materia per le diverse categorie di campeggio

4. In aggiunta ai bungalow di cui al comma 3, è consentito realizzare un'ulteriore volumetria destinata ad ospitare un'eventuale abitazione del custode ed i servizi comuni del campeggio (uffici, ristorante, spaccio, ecc.).

Tale edificio dovrà rispettare i seguenti parametri:

- volume massimo complessivo : 1000 m<sup>3</sup>
- volume massimo destinato ad abitazione : 400 m<sup>3</sup>

La realizzazione o trasformazione degli alloggi per il custode è in ogni caso soggetta alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'art. 8 bis delle presenti norme di attuazione.

- altezza del fabbricato: non potrà essere superiore a 7,00 m.;
- distanza dai confini: non può essere inferiore a 5 m; per volumi interrati la distanza minima è fissata in m 1,50. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati;
- distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 10 m;
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all' Art. 15 bis.

## **Art. 12 - Aree produttive del settore secondario**

1. Sono aree finalizzate all'edificazione delle attività produttive classificabili nel settore secondario. Queste aree sono destinate alle seguenti attività:

- produzione industriale ed artigianale di beni;
- lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;
- stoccaggio e manipolazione di materiali energetici.

2. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse le attività di commercializzazione dei relativi prodotti.
3. Ogni intervento edificatorio deve riservare all'interno del lotto una superficie per il parcheggio in conformità alla delibera della GP. n° 1241 dd. 16.06.2006 e s.m
4. Ogni intervento edificatorio deve riservare almeno il 10% della superficie del lotto al verde, integrato con essenze di alto fusto nella quantità minima di 1 ogni 50 m<sup>2</sup>. Esse si dividono in :

### ***12.1 - Aree artigianali***

1. Sono aree individuate dal P.R.G nelle planimetrie in scala 1:2880 del sistema insediativo-produttivo.

Per queste zone valgono le seguenti norme:

- superficie del lotto: non può essere inferiore a 1.000 m<sup>2</sup>;
  - indice di copertura: non può essere superiore al 50% della superficie del lotto;
  - altezza del fabbricato: non può superare i 13,00 m; possono superare la predetta altezza soltanto i volumi tecnici; nel caso di ampliamento di insediamento esistente è possibile l'allineamento del nuovo fabbricato con l'altezza di quello esistente
  - distanza dal ciglio della strada: non inferiore a m 5,00;
  - distanza dai confini: non deve essere inferiore a 5 m. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima dei fabbricati;
  - distanza tra i fabbricati: non deve essere inferiore a 10 m.;
  - Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
  - vanno rispettati i criteri di tutela ambientale di cui all'art. 10;
  - è ammessa l'abitazione per il titolare ed i famigliari addetti, con un massimo di due alloggi, ed un volume destinato a residenza non superiore a 400 m<sup>3</sup>; la realizzazione della volumetria residenziale dovrà comunque essere successiva o contemporanea alla realizzazione della volumetria destinata all'attività produttiva.
- La realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode è in ogni caso soggetta alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'art. 8 bis delle presenti norme di attuazione.
- Qualsiasi domanda di concessione edilizia o qualsiasi denuncia di inizio attività relative a interventi di costruzione di nuovi impianti produttivi e/o a interventi di modifica sostanziale ai fini acustici di impianti produttivi esistenti, ai sensi della Legge Quadro n. 447/95, dovrà essere preceduto dalla presentazione in Comune di un'apposita relazione di valutazione previsionale dell'impatto acustico, redatta da un tecnico competente in acustica iscritto all'apposito albo, ed andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

## **Art. 13 - Aree produttive del settore primario**

1. Sono aree finalizzate alla conservazione delle attività legate all'agricoltura, alla coltivazione e protezione del bosco, al pascolo ed alla zootecnia. Esse comprendono anche i territori improduttivi. Esse si dividono in:

- aree per strutture produttive dell'agricoltura
- aree agricole di interesse primario
- aree agricole di interesse secondario
- aree a pascolo
- aree a bosco
- aree improduttive

### ***13.1 - Aree per strutture e insediamenti zootecnici***

1. Sono aree individuate dal P.R.G. destinate alla realizzazione di strutture produttive dell'agricoltura come stalle, fienili, maneggi, allevamenti di bestiame in genere, attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc.. Valgono le seguenti norme:

- superficie del lotto: non può essere inferiore a 1500 m<sup>2</sup>;
- indice di copertura: non può essere superiore al 60% della superficie del lotto;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 13,00 m; nel caso di ampliamento di strutture produttive esistenti è possibile l'allineamento del nuovo fabbricato con l'altezza di quello esistente
- distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dal relativo articolo delle presenti Norme di Attuazione;
- distanza dal confine: non può essere inferiore a 5 m; per volumi interrati la distanza minima è fissata in m 1,50. Per costruire a distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati;
- distanza tra i fabbricati non può essere inferiore a m 10;
- Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.
- volume da destinare all'abitazione: un alloggio per ogni addetto operante nell'azienda agricola, con un massimo di due alloggi ed una volumetria massima di 400 m<sup>3</sup>; la realizzazione della volumetria residenziale dovrà comunque essere successiva o contemporanea alla realizzazione della volumetria destinata all'attività produttiva.  
La realizzazione o trasformazione degli alloggi per il proprietario o per il custode è in ogni caso soggetta alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'art. 8 bis delle presenti norme di attuazione.
- vanno rispettate le norme di tutela ambientale di cui all'art. 13.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

### ***13.2 - Aree agricole di interesse primario***

Sul territorio del Comune di Ruffrè il PUP non prevede aree agricole di interesse primario.

### ***13.3 - Aree agricole di interesse secondario***

1. Sono aree agricole di interesse secondario quelle che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario.

2. Le aree agricole di interesse secondario sono indicate nella cartografia del PRG in scala 1:2880 del sistema insediativo - produttivo.

3. Le aree agricole di interesse secondario sono inedificabili; sono tuttavia ammessi gli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo, la realizzazione di viabilità di accesso, e gli interventi previsti dal comma 4, 5 e 8 del presente articolo.

4. Gli edifici esistenti e destinati ad uso diverso da quello agricolo possono essere ampliati al fine esclusivo di garantirne la funzionalità nei seguenti limiti:

- a) per ciascun edificio è ammesso un ampliamento massimo di 300 m<sup>3</sup>;
- b) alternativamente, se più favorevole, è ammesso un ampliamento massimo del 20% del volume esistente alla data del 28.06.2001
- c) altezza massima dell'ampliamento: non potrà superare l'altezza del fabbricato esistente e/o superare i 9,00 metri;
- d) sono sempre ammessi volumi interrati anche esterni al sedime dei fabbricati esistenti.
- e) La realizzazione o trasformazione di alloggi residenziali, qualora permessa, è in ogni caso soggetta alle definizioni, prescrizioni ed adempimenti di cui all'art. 8 bis delle presenti norme di attuazione.

5. Gli edifici esistenti e destinati alle attività agricole possono essere ampliati al fine esclusivo di garantirne la funzionalità entro i seguenti parametri: ampliamento massimo del 20% del volume esistente alla data del 28.06.2001, l'altezza dell'ampliamento non potrà superare l'altezza del manufatto esistente con un massimo di m 9,00. E' possibile ricavare volumi interrati anche esterni dal sedime dei fabbricati esistenti.

6. Sono sempre ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione così come stabilito dagli articoli 7 e 8 dei criteri di tutela ambientale.

7. Vanno rispettate le norme di cui all'art. 13 dei criteri di tutela ambientale.

8. E' ammessa la costruzione di manufatti accessori di cui all'Art. 17bis, con i limiti ed i vincoli ivi stabiliti.

### ***13.4 - Aree a pascolo***

1. Sono aree individuate e definite dalla cartografia del P.R.G. in scala 1:2880 del sistema insediativo - produttivo e occupate da pascoli.

2. Esse sono destinate alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.
3. Nell'ambito delle aree a pascolo possono essere ammessi esclusivamente interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla realizzazione o alla ristrutturazione dei manufatti destinati alle strutture per l'alpeggio (malghe) ed all'alloggio degli addetti. E' altresì consentita la destinazione d'uso agrituristica, nonché la vendita al dettaglio di prodotti tipici e di produzione propria. Non sono ammessi altri tipi di nuovi insediamenti. E' ammessa la ricostruzione delle volumetrie di "baite" esistenti purchè ne sia provata l'esistenza sia dallo stato dei ruderi che da documentazione catastale, tecnica e fotografica. Valgono le seguenti norme:
  - densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 0,01 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>;
  - altezza del fabbricato: non può essere superiore a 6,50 m.
  - distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione;
  - distanza dai confini: non può essere inferiore a 5 m; per volumi interrati la distanza minima è fissata in m 1,50. Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quella sopraddetta, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati;
  - distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore ai 10 m.
  - Per quanto non specificato nel presente articolo, valgono le distanze ed i limiti indicati all'Art. 3 e relativi sottoarticoli delle presenti norme di attuazione; essi si intendono prevalenti qualora più restrittivi.

Gli edifici esistenti possono essere ampliati nella misura massima del 20% del volume esistente alla data del 28.06.2001, da utilizzarsi una sola volta.

Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale di cui all'art. 16.

### ***13.5 - Aree a bosco***

1. Sono aree individuate e definite dalla cartografia del P.R.G. in scala 1:2880 del sistema insediativo - produttivo e occupate da boschi di qualsiasi tipo. Esse sono destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco.
2. Le aree a bosco sono inedificabili, ma nell'ambito delle aree a bosco possono essere ammesse le attività e gli interventi previsti dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai piani di assestamento forestale, nonché lavori di sistemazione idraulico-forestale.
3. In considerazione del contenuto paesaggistico-ambientale del bosco, dell'andamento dei suoi limiti con le aree coltivate e/o incolte, sono ammessi cambi di coltura salvo approvazione del Comitato Tecnico Forestale.
4. Gli edifici esistenti possono essere ampliati nella misura massima del 20% del volume esistente alla data del 28.06.2001, da utilizzarsi una sola volta.
5. Vanno rispettate le norme di tutela ambientale di cui all'art. 18.

## **Art. 14 - Aree per infrastrutture**

1. Sono aree destinate al trasporto sul territorio di beni e persone ossia:
  - strade
  - piste ciclabili
2. In queste aree è ammessa l'installazione dei soli impianti relativi all'esercizio diretto dell'infrastruttura. Nell'ambito dei centri abitati l'installazione di arredi urbani sulla viabilità rotabile e pedonale deve essere regolamentata da uno studio d'insieme.

### ***14.1 - Strade***

1. La rete stradale principale è individuata dal P.U.P. nella cartografia in scala 1:25000 del sistema infrastrutturale e precisata dalla cartografia del P.R.G. in scala 1:2880
2. Essa è suddivisa in categorie determinate in funzione dei flussi di traffico nonché dalla situazione orografica ed ambientale dei territori attraversati. Le categorie previste dal P.R.G. sono:
  - autostrade
  - strade di I categoria
  - strade di II categoria
  - strade di III categoria
  - strade di IV categoria
  - altre strade
3. Per ogni categoria e per le strade rurali e boschive la Delibera della Giunta Provinciale 890 dd. 05.05.2006 stabilisce le caratteristiche tecniche delle sezioni. Queste prescrizioni sono riportate nella tabella A.
4. Per le strade al di fuori dei centri abitati e delle aree specificatamente destinate all'insediamento l'ampiezza delle fasce di rispetto è stabilita dalla Delibera sopra citata e dalle presenti Norme di Attuazione. Queste prescrizioni sono riportate nella tabella B.
5. Per le strade esistenti, all'interno dei centri abitati e delle aree specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle presenti Norme di Attuazione e dalla Delibera sopra citata. Queste prescrizioni sono riportate nella tabella C.
6. Al di fuori dei centri abitati e delle aree specificatamente destinate all'insediamento, la misurazione della fascia di rispetto in corrispondenza di incroci, di biforcazioni e nella parte interna delle curve va effettuata nella maniera descritta dall'art. 2 della Delibera sopra citata
7. Tutte le strade esistenti all'interno dei centri abitati possono essere ampliate ed è consentita la realizzazione di nuovi marciapiedi sia sul lato destro e/o sinistro.
8. Dove la fascia di rispetto stradale è indicata in cartografia, tale indicazione grafica è prevalente rispetto a quella desunta in base alle tabelle B e C

### ***14.2 - Piste ciclabili***

1. Lungo i tracciati delle strade possono essere realizzate piste ciclabili secondo la normativa in vigore purchè individuate da apposita simbologia nelle planimetrie del PRG. Tale indicazione non è vincolante circa la posizione rispetto alla sede stradale (lato sinistro o destro) ma ne consente la realizzazione sulla base di un progetto esecutivo.

## TABELLA - A

### DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (ART.1 DEL. 890 05.05.2006)

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE	
	Minima	massima
<b>AUTOSTRADA</b>	-----	-----
<b>I CATEGORIA</b>	10.50	18.50
<b>II CATEGORIA</b>	9.50	10.50
<b>III CATEGORIA</b>	7.00	9.50
<b>IV CATEGORIA</b>	4.50	7.00
<b>ALTRE STRADE</b>	3.00	5.50
<b>STRADE RURALI E BOSCHIVE</b>	----	3.00

## TABELLA - B

**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)**  
al di fuori delle aree specificatamente destinate agli insediamenti ovvero dei centri abitati nei comuni sprovvisti di piano (art.3 Del. 890 05.05.2006)

categoria	strade esistenti *	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
<b>AUTOSTRADA</b>	60	----	----	150
<b>I CATEGORIA</b>	30	60	90	120
<b>II CATEGORIA</b>	25	50	75	100
<b>III CATEGORIA</b>	20	40	60	---
<b>IV CATEGORIA</b>	15	30	45	---
<b>ALTRE STRADE</b>	10	10 **	20 **	20 **

(\*) Per le strade esistenti la misura individuata e' ridotta di 1/5 per terreni la cui pendenza media, calcolata sulla fascia di rispetto, sia superiore al 25%.

(\*\*) Larghezza stabilita dalle presenti Norme di Attuazione.

NB: Per strade da potenziare, di progetto e raccordi/svincoli, dalla data di approvazione dei relativi progetti esecutivi, verranno adottate distanze di rispetto uguali a quelle per strade esistenti di pari categoria

### LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA :

- DAL LIMITE STRADA - DALL'ASSE STRADALE - DAL CENTRO DEL SIMBOLO	PER STRADE ESISTENTI E STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE PER STRADE DI PROGETTO PER RACCORDI E/O SVINCOLI
---	--

## TABELLA - C

<b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri)</b> all'interno dei centri abitati e delle aree specificatamente destinate agli insediamenti ovvero dei centri abitati nei comuni sprovvisti di piano (art.4 Del. 890 05.05.2006)				
categoria	strade esistenti	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
<b>AUTOSTRADA</b>	*	----	----	150
<b>I CATEGORIA</b>	10 **	40	60	90
<b>II CATEGORIA</b>	10 **	35	45	60
<b>III CATEGORIA</b>	10 **	25	35	----
<b>IV CATEGORIA</b>	7 **	15	25	----
<b>ALTRE STRADE</b>	5 **	6 **	10 **	----

(\*) Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto e' determinata ai sensi dell'art.9 della Legge N. 729 del 24.07.61.

(\*\*) Larghezza stabilita dalle presenti Norme di Attuazione

NB: Per strade da potenziare, di progetto e raccordi/svincoli, dalla data di approvazione dei relativi progetti esecutivi, verranno adottate distanze di rispetto uguali a quelle per strade esistenti di pari categoria

### LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA :

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - DAL LIMITE STRADA      | PER STRADE ESISTENTI E STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE |
| - DALL'ASSE STRADALE     | PER STRADE DI PROGETTO                                |
| - DAL CENTRO DEL SIMBOLO | PER RACCORDI E/O SVINCOLI                             |

### Art. 14b - Programmazione urbanistica del settore commerciale.

#### **14b.1 - Contenuti.**

1) L'insediamento di attività commerciale al dettaglio del comune di Ruffrè è regolata dalle seguenti disposizioni in conformità alla vigente normativa in materia di commercio in provincia di Trento alla quale va fatto riferimento per quanto non disciplinato dalle presenti norme.

2) Le presenti disposizioni riguardano le prescrizioni di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti:

- a) le compatibilità delle varie strutture commerciali con la zonizzazione urbanistica del territorio comunale;
- b) le dotazioni minime di parcheggio per le strutture commerciali;

### ***14b.2 - Tipologia delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali.***

- 1) Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
  - a) esercizi di vicinato: gli edifici di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a m<sup>2</sup> 100;
  - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita da oltre m<sup>2</sup> 100 fino a m<sup>2</sup> 400;
  - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiori ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
  
- 2) Le grandi strutture di vendita di cui alla lettera c) del comma 1) si suddividono nelle seguenti ulteriori classi dimensionali così articolate:
  - a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a m<sup>2</sup> 1.500;
  - b) grandi strutture di vendita di livello intermedio: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre m<sup>2</sup> 1.500 a m<sup>2</sup> 3.000;
  - c) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a m<sup>2</sup> 3.000.
  
- 3) Le definizioni di centro commerciale, di superficie di vendita e le caratteristiche tipologiche dello stesso sono contenute nella legge in materia di commercio e nel relativo "Regolamento di esecuzione". I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed altre attività paracommerciali, quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone e simili, i quali non rientrano nella superficie di vendita ai fini dimensionali e dell'utilizzo dei contingenti, ma non per quanto riguarda la dotazione di parcheggio.
  
- 4) Ai fini delle presenti norme, sono equiparate alle grandi strutture di vendita, qualora raggiungano le dimensioni stabilite, quelle costituite da una pluralità di esercizi inseriti in una struttura edilizia, anche fisicamente discontinua, progettata in modo unitario, nella quale sia prevista l'attivazione di due o più esercizi al dettaglio la cui superficie di vendita corrisponda complessivamente a quella stabilita per le grandi strutture di cui al comma 1), lett. c). Esse sono equiparate alle grandi strutture anche se non sono dotate di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente. L'insediamento di tali strutture dovrà pertanto rispettare i vincoli e i requisiti stabiliti per le grandi strutture di vendita secondo l'articolazione di cui al comma 2). L'equiparazione predetta non si applica alle iniziative destinate ad essere insediate nei centri storici.

### ***14b.3 - Zone compatibili con gli insediamenti commerciali***

- 1) Le strutture commerciali di cui al precedente Art. 14b.2, a seconda della tipologia, sono consentite nelle seguenti zone del piano regolatore.

2) Esercizi di vicinato: in linea generale possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:

- a) nelle zone costituenti il centro urbano, e specificatamente nelle seguenti zone:
  - centro storico (Art.8 delle presenti norme di attuazione)
  - centro storico con Piano attuativo (Art.8.1 )
  - zone residenziali esistenti (Art. 9.1)
  - insediamenti abitativi di completamento con piano di lottizzazione (Art. 9.2)
  - insediamenti abitativi di nuova espansione (Art. 9.3)
  - aree urbane da qualificare (art. 9.4)
  - area ad edilizia economico-popolare (Art. 9.6)
  - aree per attività alberghiere (Art. 11.1)
  - zone terziarie (Art. 11.2)
  - area a campeggio (Art. 11.4)

b) nelle aree per strutture ed insediamenti zootecnici di cui all'art. 13.1 per la vendita diretta dei propri prodotti, ai sensi della legge 09 febbraio 1963, n. 59, o del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, e dei prodotti ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati;

c) in tutte le zone nelle quali è ammesso, ai sensi delle seguenti disposizioni, l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita;

d) all'interno dei rifugi alpini ed escursionistici, autorizzati ai sensi dell'art. 13 della legge provinciale 15 marzo 1993, n. 8, per la annessa vendita al dettaglio di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti;

3) Medie strutture: possono essere insediate:

- a) nelle zone di cui al precedente comma 2, lett. a.;
- b) in tutte le zone nelle quali è ammesso, ai sensi delle presenti disposizioni, l'insediamento di grandi strutture di vendita;

4) Grandi strutture di vendita: non possono essere insediate sul territorio del comune di Ruffrè

5) Le medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, possono essere insediate anche nelle zone di cui al comma 2), lett. b) qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.

#### ***14b.4 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali per le strutture commerciali***

1) I requisiti e le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali sono quelli stabiliti dalle norme sulle dotazioni dei parcheggi in materia di commercio; le modalità applicative previste fanno riferimento alle disposizioni provinciali in materia di spazi di parcheggio.

2) Le seguenti quantità di parcheggio prevalgono e pertanto sono sostitutive delle quantità previste con precedente deliberazione di giunta provinciale in materia di spazi per parcheggio.

- a) esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita non alimentari di livello inferiore: m<sup>2</sup> 0,5 per ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita;
- b) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello inferiore: m<sup>2</sup> 1,0 per ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita;
- c) grandi strutture di vendita alimentari, miste e non alimentari di livello intermedio: m<sup>2</sup> 1,0 per ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita;
- d) grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore: m<sup>2</sup> 1,0 per ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita;
- e) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello superiore: m<sup>2</sup> 1,5 per ogni m<sup>2</sup> di superficie di vendita;
- f) centri commerciali al dettaglio e strutture equiparate di cui all'art. 14b.2, comma 4): m<sup>2</sup> 1,5 per ogni m<sup>2</sup> di superficie totale netta dell'insediamento risultante dalla somma delle superfici di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti.

#### ***14b.5 - Valutazione di impatto ambientale ed elementi costitutivi***

1) Gli interventi relativi all'apertura, ampliamento e/o trasferimento di grandi superfici di vendita di dimensioni uguali o superiori ai casi previsti dal regolamento di esecuzione della legge provinciale in materia di impatto ambientale, sono sottoposti alla procedura di verifica o valutazione.

### **Art. 15 - I vincoli sul territorio**

1. Il P.R.G. ha posto su alcune aree del territorio comunale alcuni vincoli finalizzati ad esigenze di ordine geologico, idrologico, naturalistico, ambientale e viabilistico. Le aree sottoposte a questi vincoli si sovrappongono alle aree contraddistinte dalla destinazione d'uso e pertanto le normative relative vanno viste contestualmente.

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

- aree a vincolo geologico
  - aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva - tutela assoluta di pozzi e sorgenti
  - aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico
  - aree senza penalità geologiche
- aree di protezione stradale
- aree di protezione cimiteriale
- aree di protezione dei corsi d'acqua
- aree di tutela ambientale
- aree di tutela archeologica
- fasce di controllo degli impianti di telecomunicazione
- aree agricole di pregio

### ***15.1 - Aree a vincolo geologico***

1. I vincoli di tipo geologico, idrogeologico, valanghivo e sismico, e le aree di protezione di pozzi e sorgenti sono individuate nella carta di sintesi geologica del PUP in scala 1:10000.
2. In base a tale cartografia esse si distinguono in :
  - aree ad elevata pericolosità geologica, idrologica e valanghiva - tutela assoluta di pozzi e sorgenti
  - aree di controllo geologico, idrologico, valanghivo e sismico
    - aree critiche recuperabili
    - aree con penalità gravi e medie
    - aree con penalità leggere
    - aree soggette a fenomeni di esondazione
    - aree di rispetto idrogeologico
    - aree di protezione idrogeologica
    - aree di controllo sismico
  - aree senza penalità geologiche
3. Per ognuna delle aree elencate al comma 2, le Norme di Attuazione della Carta di Sintesi Geologica del PUP individuano gli interventi ammissibili ed il tipo e l'estensione di indagine geologica, idrologica e geotecnica da eseguire prima della realizzazione degli interventi.

### ***15.2 - Aree di protezione stradale***

1. Sono aree destinate a conservare la funzionalità della rete viaria ed a garantire la possibilità di interventi di rettifica, di allargamento o di miglioramento delle caratteristiche tecniche. Queste aree si identificano con la fascia di rispetto ed hanno la dimensione stabilita dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione.
2. Nelle aree di protezione stradale è vietata ogni 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 relativi servizi. E' consentita inoltre la recinzione delle aree private previa autorizzazione da parte dell'ente gestore. Per gli edifici esistenti che ricadono in tali aree è ammesso l'aumento di volume urbanistico del 20%, nel rispetto delle norme di zona. Tale aumento è consentito purché sia in aderenza all'edificio, in sopraelevazione e/o nel sottosuolo e non diminuisca la distanza dell'edificio dalla strada. E' comunque ammessa la realizzazione di impianti tecnologici.

Per gli edifici inseriti nelle aree specificatamente destinate all'edificazione, oltre a quanto sopra specificato, è possibile un aumento di volume superiore al 20%, fino al rispetto delle norme di zona, purchè l'ampliamento non riduca la distanza dell'edificio dal ciglio stradale. Nelle fasce di rispetto stradale per le strade da potenziare e quelle di progetto vanno mantenuti gli accessi esistenti, quelli nuovi dovranno mantenere la quota della sede stradale oggetto di intervento.

3. Ai sensi dell'art. 6 della Delibera n. 890 dd. 05.05.2006, sono comunque consentite:

a) 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'art.9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n° 122;

b) 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;

4. 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.

### ***15.3 - Aree di protezione cimiteriale***

1. Sono aree destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio distribuita lungo tutto il perimetro del cimitero. Le dimensioni di dette aree, ed ogni altro tipo di intervento all'interno delle stesse, dovrà avvenire nel rispetto del D.P.R. 285 dd.10/9/90.

2. L'edificazione è di norma vietata. Sono consentite opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione nei limiti di zona dettati dalle presenti norme; l'aumento di volume degli edifici esistenti, qualora sia conforme alle norme di zona in cui essi ricadono, è consentito purchè sia in aderenza all'edificio e non diminuisca la sua distanza dal cimitero. Entro il perimetro del vincolo cimiteriale è consentita la costruzione a titolo precario di modeste attrezzature per la vendita di fiori ed oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Sono consentiti inoltre:

- l'ampliamento dei cimiteri esistenti;
- le opere necessarie per la coltivazione delle colture in essere (muretti di sostegno entro il limite di m 1,50, le stradine di accesso ai fondi interclusi, bonifiche agrarie, ecc.)
- la costruzione di parcheggi privati, anche interrati, compreso lo spazio di accesso e di manovra.
- nuove opere pubbliche di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti
- attrezzature sportive di modeste dimensioni purchè prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico: tali opere dovranno comunque rispettare una distanza dal cimitero non inferiore a 25 metri
- parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali di edifici esistenti, ivi compresa la realizzazione dei manufatti accessori ad uso legnaia di cui all'Art. 8 comma 11 e all'Art. 17 bis.

3. La realizzazione delle opere di cui sopra è in ogni caso soggetta all'Autorizzazione preventiva da parte dell'Azienda Provinciale per I Servizi Sanitari, ed alle procedure di cui alla Delibera della GP 1279/2006 e s.m.

#### ***15.4 - Aree di protezione dei corsi d'acqua***

1. Le aree di protezione dei corsi d'acqua sono fasce di rispetto misurate dal ciglio delle acque pubbliche o dalle particelle del demanio idrico, così come segnalate nella cartografia del PRG; la larghezza delle aree di protezione, ed il tipo di interventi ammessi all'interno delle aree di protezione dei corsi d'acqua, sono stabilite dalla LP 18/1976, dagli articoli 9 e 10 della LP 11/2007, e dagli articoli 28 e 29 delle Norme di Attuazione del PGUAP. Tutti gli interventi previsti all'interno delle aree di protezione dei corsi d'acqua dovranno ottenere la preventiva autorizzazione da parte del Servizio Bacini Montani della PAT.

#### ***15.5 - Aree di tutela ambientale***

1. Sono aree caratterizzate 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 e per i loro valori di civiltà.

2. Tali aree sono individuate dal P.R.G.. nelle cartografie in scala 1:2880 del sistema ambientale.

3. In tali aree la tutela si attua, oltre che secondo le presenti norme di attuazione, nelle forme e nelle modalità previste dalla vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio. Qualsiasi opera da eseguirsi tali aree dovrà ottenere autorizzazione dalla Commissione Provinciale per la Tutela del Paesaggio (CTP).  
Ulteriori criteri potranno essere definiti con deliberazione della Giunta Provinciale.

#### ***15.6 - Aree di tutela archeologica***

Si tratta di aree interessate di ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. Allo stato attuale, nel Comune di Ruffrè – Mendola non sono note aree a tutela archeologica: la classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della PAT, la quale potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modificazioni o integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela delle varie zone.

Le aree di tutela archeologica sono caratterizzate da una delle seguenti classi di tutela:

##### **1. AREE A TUTELA 03**

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

In queste zone, per le quali le informazioni non sono attualmente tali da permettere una precisa individuazione dei luoghi di rinvenimento, è necessario che la Soprintendenza ai Beni Archeologici della PAT venga informata circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati in cartografia e le zone limitrofe.

L'Ufficio Tecnico Comunale trasmetterà pertanto alla suddetta Soprintendenza una comunicazione delle Concessioni Edilizie o delle Denunce di Inizio Attività che interessano tali aree.

## 2. AREE A 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 per i beni archeologici della PAT. 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 richiedano la domanda di concessione edilizia a la denuncia di inizio attività, è di primaria importanza la possibilità, da parte della soprintendenza per i beni archeologici della PAT 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, alla richiesta di concessione o alla denuncia di inizio attività deve essere allegato testo compilato conforme al fac-simile predisposto dalla Soprintendenza, che l'Ufficio Tecnico Comunale trasmetterà alla Soprintendenza per i beni archeologici. Questa 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.

Eventuali lavori interessanti nuclei storici come perimetrati dal PRG devono parimenti essere segnalati alla PAT quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una profondità superiore a m 1.50 o interessano aree non manomesse in passato (p.es. per la realizzazione di nuovi parcheggi interrati o nuove cantine).

## 3. AREE A TUTELA 01

Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi del D. Leg. 22 gennaio 2004, n. 42. Vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.

Su tutto il territorio comunale rimangono sempre e comunque in vigore le disposizioni statali e provinciali circa l'obbligo di denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte fortuite di elementi di presumibile interesse archeologico.

### ***15.7 - Fasce di controllo degli impianti di telecomunicazione***

1. Sono zone circolari di 75 metri di raggio, centrate sui tralicci per le telecomunicazioni quali ripetitori radiotelevisivi, antenne per la telefonia mobile, e simili.
2. In queste zone, ogni intervento edilizio sia di nuova edificazione sia di ampliamento di edifici esistenti finalizzato alla realizzazione di strutture in cui sia prevedibile una protratta permanenza di persone, è soggetto al controllo preventivo dell'intensità delle emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza.
3. I limiti ammissibili, e gli eventuali interventi necessari per la mitigazione delle emissioni o per il loro impatto sulle persone sono stabiliti dalle leggi vigenti (DPCM 8 luglio 2003 e s.m.) e da un apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale.
4. Il regolamento definirà inoltre le zone del territorio comunale su cui è ammesso installare nuovi impianti a radiofrequenza, ed i limiti di emissione che essi dovranno rispettare.

### ***15.8 - Aree agricole di pregio.***

1. Sono aree, indicate sulla cartografia di piano con apposito retino, caratterizzate da elevato pregio agricolo, paesaggistico ed ambientale, per le quali è necessaria una tutela particolare. In esse sono ammessi quindi i soli interventi necessari per la normale coltivazione del fondo, mentre sono vietati tutti i tipi di nuova edificazione ivi compresi i volumi interrati, infrastrutture di tipo agricolo, ed i manufatti accessori.

## **Art. 15 bis: Norme di protezione acustica**

### ***15 bis.1 - Fasce di pertinenza acustica delle strade***

Ai sensi dell'Art. 8 del DPR n. 142 dd 30 marzo 2004, il titolare di concessione edilizia o di denuncia di inizio attività per opere collocate all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle strade esistenti, così come stabilite dall'allegato 1 del citato provvedimento e dal piano di zonizzazione acustica comunale, deve verificare, tramite l'adozione di opportune misure costruttive, la scelta di materiali con caratteristiche isolanti adeguate ecc., il rispetto dei limiti acustici fissati dalla legge.

Tutti gli oneri necessari per il raggiungimento dei requisiti acustici sono a carico esclusivo del titolare della concessione o della denuncia di inizio attività, qualora alla data di rilascio delle stesse la strada sia esistente, oppure sia stato approvato il progetto definitivo per la nuova costruzione o ampliamento.

### ***15 bis.2 - Valutazione previsionale e di impatto acustico***

Ai sensi dell'art. 8 comma 3 della legge 447/95, è fatto obbligo di predisporre una valutazione preventiva acustica nel caso della realizzazione di scuole, asili, ospedali, case di cura e riposo, parchi pubblici e per la realizzazione di nuovi

insediamenti residenziali in adiacenze alle attività di cui al comma 2 dello stesso articolo (strade, ferrovie, aeroporti, discoteche, impianti sportivi, attività con macchinari rumorosi, ecc.)

Ai sensi dell'art. 8 comma 4 della Legge 447/95 è fatto obbligo di predisporre una valutazione di impatto acustico per tutti i richiedenti il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti e infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali. Tale relazione, a firma di tecnico abilitato in acustica, dovrà verificare il rispetto dei limiti di emissione stabiliti dalla legge e dalla zonizzazione acustica comunale, ed indicare eventualmente le misure che il titolare della concessione dovrà adottare al fine del rispetto dei limiti sopra citati.

### **Art. 16 - Riserve Locali**

Sono aree a destinate alla tutela dell'ambiente individuate dal P.U.P. nella cartografia in scala 1:25.000 del sistema ambientale ed ora precisate nella cartografia del P.R.G.

Il P.R.G. prevede due riserve locali

a) Riserva locale *in località Maso Coflari – Maso Violeri;*

b) Riserva locale *in località Maso Molini – Maso Valle;*

Queste aree sono autonomamente normate.

#### **A) RISERVA LOCALE IN LOCALITÀ MASO COFLARI – MASO VIOLERI**

1. All'interno di questa riserva locale è da escludersi qualsiasi intervento edilizio, sia diretto alla costruzione di fabbricati che indirizzato a realizzare infrastrutture (strade e sentieri, linee elettriche e telefoniche, acquedotti, fognature, opere idrauliche di qualsivoglia natura), che non siano finalizzate al mantenimento della riserva locale

2. Non sono consentiti movimenti di terreno, scavi, riempimenti, esecuzione di muri e sostegni, uso di discariche, depositi di merci, materiali edili e di rottami nell'ambito di pertinenza di ciascuna riserva locale

3. E' vietato alterare in qualsivoglia modo il flusso delle acque superficiali e sotterranee o alterare con immissioni inquinanti gli equilibri biologici naturali. Sono anche vietati, nel medesimo ambito, la pubblicità commerciale e tutti gli usi contrastanti con il mantenimento dell'integrità biologica.

4. Infine, è da evitare la modifica dell'esistente rapporto tra gli spazi occupati dai diversi habitat vegetali ed i relativi margini, se non per ricondurre l'uno e gli altri allo stato finale.

5. Attorno alle riserve locali sono ammesse solo le recinzioni eseguite con tecniche, materiali e disegni tradizionali, ovvero staccionate in legno prive di zoccolatura muraria comunque eseguite.

6. Nelle aree predette la tutela si attiva oltre che secondo le disposizioni delle presenti norme, nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione

provinciale sulla tutela del paesaggio da esercitare in conformità agli appositi criteri contenuti nella relazione illustrativa.

## B) RISERVA LOCALE IN LOCALITÀ MASO MOLINI – MASO VALLE

1. Tutta l'area indicata nella cartografia del P.R.G. è assoggettata a Piano Attuativo che per quest'area è denominato PA1. Il Piano Attuativo è lo strumento per addivenire ad una pianificazione urbanistica di dettaglio e nella fattispecie sarà un piano a fini generali di iniziativa pubblica; in particolare il piano attuativo dovrà attenersi ai vincoli riportati nei commi seguenti.

2. Il Piano Attuativo a fini generali di iniziativa pubblica potrà definire ed individuare, entro l'area delimitata a riserva locale, diversi gradi di tutela con distinte destinazioni d'uso:

- la zona di maggior pregio naturalistico da destinare a riserva locale, che dovrà comprendere l'area umida su cui insiste attualmente il canneto oltre ad un eventuale specchio d'acqua con funzione di lago naturale che potrà essere ottenuto attraverso la realizzazione di appositi interventi finalizzati anche a favorire le condizioni di naturalità e aumentare le potenzialità ecologiche dell'area. Tale zona sarà soggetta alle norme vigenti in materia di riserve locali.

- le zone di minor pregio naturalistico con destinazione turistico ricreativa entro cui il Piano Attuativo potrà prevedere ed individuare:

- la disposizione degli spazi a verde pubblico attrezzato;
- la collocazione e la dimensione di un'eventuale area destinata a parcheggio;
- la collocazione, le dimensioni massime ammissibili e la tipologia architettonica di un eventuale manufatto adibito a servizi igienici, spogliatoio, punto di informazione e ristoro; il fabbricato dovrà avere comunque dimensioni molto limitate sia in pianta che in volumetria, che dovranno essere contenute al minimo necessario per l'inserimento dei servizi sopra citati.
- il perimetro di un eventuale laghetto secondario con funzione di specchio d'acqua balneabile e con possibilità di utilizzo per il pattinaggio invernale.

3. Tra le due zone sopra citate, il Piano Attuativo dovrà inoltre individuare un'eventuale fascia di vegetazione arbustiva continua con funzione di separazione, protezione e tutela dell'area di maggior pregio naturalistico. Per questa fascia il Piano Attuativo definirà le ulteriori funzioni e le eventuali infrastrutture ammissibili.

4. Il Piano Attuativo definirà la riproposizione e la deviazione del Rio Diavola nel suo antico alveo, e definirà inoltre la posizione, la tipologia e le sistemazioni della sentieristica che dovrà comunque risultare esterna all'area di maggior pregio naturalistico.

5. Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da una planimetria e da sezioni in scala adeguata che individuino l'entità e la posizione dei movimenti terra (sterri e riporti); il piano attuativo dovrà altresì evidenziare posizione e caratteristiche delle eventuali reti tecnologiche o fognarie previste.

6. Nella aree predette la tutela si attiva oltre che secondo le disposizioni delle presenti norme, nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio da esercitare in conformità agli appositi criteri contenuti nella relazione illustrativa.

7. I termini per l'adozione del P.A. sono fissati in dieci anni dalla data di approvazione del P.R.G. da parte della Giunta Provinciale.

8. In attesa dell'approvazione del Piano Attuativo sono ammesse solo iniziative di manutenzione ordinaria e straordinaria del territorio interessato e le attività di coltivazione agricola e forestale.

### **Art. 17 - Serre**

Le serre sono distinte in tre diverse tipologie secondo le loro rispettive caratteristiche costruttive. Dette costruzioni sono realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce, possono essere stabilmente infisse al suolo oppure facilmente rimosse, di tipo prefabbricato o eseguite in opera e sono destinate esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali risultino condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

In particolare occorre distinguere:

a) *TUNNEL MOBILI LEGGERI*: non possono qualificarsi serre in quanto strutture realizzate con materiali quali ferri o alluminio e film plastici leggeri, facilmente smontabili e rimovibili, e quindi non infisse stabilmente al suolo, non eseguite con opere murarie, nè collegate ad altre opere o costruzioni edilizie e prive di impianti di acclimatazione;

- sono manufatti utilizzati per coperture esclusivamente stagionali, di ortaggi, colture minori (fragole, lamponi) e per colture floreali;

- sono di dimensioni ridotte e con altezza che consenta la coltivazione,

- sono strutture provvisorie allestite per un limitato periodo di tempo e con un'utilizzazione esclusivamente stagionale;

- la dismissione della coltivazione comporta la completa rimozione delle strutture;

- la realizzazione di queste strutture non è soggetta nè ad autorizzazione sindacale, in quanto non comporta trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, nè alle autorizzazioni di cui all'art. 88, comma 4, della L.P. 22/91;

- sono strutture non soggette al rispetto delle norme di zona, e possono quindi essere realizzate in qualunque parte del territorio ove ammessa la normale coltivazione dei fondi. E' quindi consentita la loro realizzazione anche nei centri abitati e negli spazi di pertinenza degli edifici, salvo che non vi ostino prevalenti ragioni igienico - sanitarie;

- tali strutture sono soggette alle norme sulla distanza dai confini e dalle costruzioni, così come prescritto dal codice civile per le coltivazioni agricole delle quali sono copertura;

- dette strutture devono garantire un minimo di decoro urbano e quindi il comune potrà dettare apposite norme in tal senso ovvero fissare l'esclusione dall'utilizzo per zone di particolare pregio paesaggistico, ambientale e storico nell'ambito dello strumento urbanistico generale o attuativo.

b) *TUNNEL MOBILI PESANTI*: sono serre realizzate con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da film plastici pesanti, doppi teli generalmente gonfiabili, policarbonato o altro materiale rigido trasparente. Pur essendo considerate mobili per la presenza di limitate opere di ancoraggio, possono essere dotate di impianti di riscaldamento e sono generalmente usate nell'attività agricola intensiva dalle aziende orto-floricole e vivaistiche per quelle colture poco esigenti sotto l'aspetto termico.

L'utilizzo dei tunnel mobili pesanti non è temporaneo o stagionale e quindi essi sono tali, per la loro tipologia, da costituire modificazione edilizia del territorio e da incidere sull'aspetto paesaggistico dei luoghi e sono pertanto soggetti ad autorizzazione sindacale, ai sensi dell'art. 83 della L.P. 22/91, e alle autorizzazioni di cui all'art. 88 della medesima legge, ed in particolare all'autorizzazione paesaggistica nelle zone vincolate.

La realizzazione di queste serre è consentita in tutte le zone agricole, come definite dagli strumenti di pianificazione territoriale, nelle aree a verde privato, nonché in quelle dove la coltivazione agricola è ammessa in via transitoria (ad esempio nelle aree produttive di riserva di cui all'art. 16 delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale), fino a quando non sarà autorizzata l'utilizzazione delle aree secondo la destinazione di zona prevista dallo strumento di pianificazione.

Tali serre debbono osservare le norme sulle distanze dai confini e dalle costruzioni prescritte dal codice civile per le coltivazioni agricole;

L'altezza massima consentita per i tunnel mobili pesanti non deve superare i 4 metri; trattandosi di manufatti accessori all'attività agricola non è ammesso il cambio di destinazione d'uso;

Per questa tipologia di serre il Comune può dare delle prescrizioni o escludere determinate zone alla loro collocazione.

c) *SERRE PROPRIAMENTE DETTE*: trattasi di serre realizzate con materiali quali ferro, vetro o materiale sostitutivo, dotate di opere murarie per uno stabile ancoraggio al suolo e di impianti per l'acclimatamento. Sono delle vere e proprie costruzioni che rispondono ad esigenze di coltivazione agricola di carattere prettamente professionale utilizzate nel campo orto-flori-frutticolo, ma soprattutto per la coltivazione delle colture floreali, ivi comprese le più esigenti;

- queste serre, considerate le loro caratteristiche costruttive, sono ritenute a tutti gli effetti delle "costruzioni" e sono strettamente legate all'attività agricola intensiva;

- sono soggette ad autorizzazione sindacale ai sensi dell'art. 83 della L.P. 22/91, nonché alle autorizzazioni di cui all'art. 88 della medesima legge, in particolare quindi all'autorizzazione paesaggistica nelle zone vincolate;

- l'edificazione di tali serre è consentita solo nelle aree agricole primarie e secondarie, nelle aree a servizio dell'agricoltura come previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica;

- sono soggette alle norme sulla distanza dai confini e dalle costruzioni come previsto dalle presenti norme;

- l'altezza massima di queste serre non deve superare i 3 metri in gronda ed i 6 metri al culmine;
- trattandosi di pertinenza all'attività agricola non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Le distanze minime non siano inferiori a:

- m 5,00 dai fabbricati esistenti sul fondo;
- m 10,00 da tutti gli altri fabbricati;
- m 5,00 dal confine; è consentita una distanza inferiore previo consenso, debitamente intavolato, dei confinanti
- m 5,00 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 dal ciglio delle strade di larghezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 m;
- m 10,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a m 15,00.

### **Art. 17 Bis - Manufatti accessori al di fuori del centro storico**

Per manufatti accessori a tipologia e dimensioni fissate dall'Amministrazione si intendono quelli a destinazione adibita esclusivamente a legnaia. Questi manufatti, se realizzati nei limiti tipologici indicati dal Comune e nel rispetto delle limitazioni dimensionali sottoriportate, sono esclusi dal computo del volume e dal calcolo della superficie coperta.

Oltre che nelle aree di antica origine, per cui si rimanda all'art. 8 comma 11 delle presenti norme di Attuazione, la costruzione dei manufatti accessori è ammessa nelle seguenti zone: zone residenziali esistenti, di completamento, di nuova espansione, aree urbane da qualificare, aree a edilizia economico-popolare, aree alberghiere, aree terziarie, aree artigianali.

Il manufatto accessorio sarà realizzato nelle immediate pertinenze del relativo edificio residenziale.

E' ammesso inoltre realizzare manufatti accessori nelle aree agricole secondarie, purché non di pregio, solo quando sia dimostrata l'impossibilità di reperire collocazioni alternative, e con la limitazione che il manufatto accessorio sia collocato ad una distanza dall'edificio residenziale non superiore a 30 metri.

I manufatti accessori potranno essere realizzati sia distaccati che in aderenza all'edificio, con le seguenti limitazioni:

- volumetria massima : m<sup>3</sup> 60 per unità immobiliare, una sola volta; nel caso in cui l'edificio consista di due o più unità immobiliari, è consentito realizzare un massimo di due volumi accessori per un volume massimo complessivo pari a 120 m<sup>3</sup>, con il limite di 60 m<sup>3</sup> per ogni singolo manufatto; in alternativa è consentito accorpare i due manufatti, nel qual caso il volume complessivo massimo non dovrà essere superiore a 90 m<sup>3</sup>. La realizzazione dei manufatti accessori è comunque sempre subordinata al rispetto delle limitazioni di cui ai punti successivi, ed alla presentazione di una dichiarazione di assenso firmata da parte di tutti gli eventuali comproprietari dell'edificio. La realizzazione dei manufatti accessori, sia singoli che accorpati, è inoltre subordinata all'assunzione del parere preventivo da parte dei Vigili del Fuoco, qualora necessario in base a quanto prescritto dal DM 16/02/1982 e successive modifiche ed integrazioni.
- h. massima tipologia 1 falda m 3,50

- h. massima tipologia 2 falde m 3,00
  - distanze da edifici di proprietà: 3.00 m oppure in aderenza
  - distanza dagli edifici di non proprietà: m 3,00 oppure in aderenza
  - distanza da confini m 1,50 e/o in aderenza
  - distanza dalle strade: nel rispetto dei limiti di cui all'art. 14 delle presenti norme di attuazione e delle relative tabelle esplicative
  - distanza minima tra manufatti accessori: m 3.00 oppure in aderenza
- E' ammessa una distanza dai confini inferiore ai limite sopra specificati, purchè sia garantita comunque la distanza tra gli edifici, e previo consenso intavolato del confinante

### **Art. 18 - Manufatti di interesse storico culturale**

1. Trattasi di elementi costruiti aventi importanza per il significato storico-culturale, o per la particolare fattura o ancora per l'uso tradizionale che svolgono.
2. Essi sono:
  - fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;
  - capitelli votivi, edicole;
  - archi, stemmi;
  - croci, cippi;
  - elementi vari di importanza storico-tradizionale.
3. Il significato che rivestono o l'uso che svolgono fanno sì che tali elementi debbano essere salvaguardati e valorizzati, consentendo laddove necessario, il recupero funzionale.
4. Per i manufatti accessori è prescritto il restauro. Sono altresì ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il consolidamento statico.
5. Ogni intervento deve garantire la permanenza dell'elemento nel sito originario. Eccezionalmente, e solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, è ammessa la traslazione dell'elemento nelle immediate adiacenze.
6. Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.

### **Art. 19 - Progetti di riqualificazione urbanistica (PRU)**

1. Nelle tavole del P.R.G. - I.S. sono individuate le aree soggette a progetti di riqualificazione urbanistica (PRU) di iniziativa pubblica e indicate con apposito retino.
2. Tali progetti riguardano la riqualificazione coordinata di aree pubbliche o di zone di interesse collettivo nei centri abitati (sistemazione di piazze, giardini, parcheggi, corsi d'acqua, percorsi pedonali, arredo urbano, ecc.).
3. In assenza del PRU, all'interno del perimetro valgono le norme relative alle singole unità edilizie.

4. E' esclusa la possibilità di costruzione di nuovi edifici anche interrati all'interno dell'area del PRU, con eccezione di manufatti di natura pubblica e quelli privati strettamente necessari al miglior utilizzo dell'area e dei parcheggi. Per questa ragione è ammessa la demolizione e la ricostruzione in arretramento di fabbricati, baiti e manufatti accessori.

5. Il PRU potrà descrivere modifiche all'assetto urbanistico dell'area interessata, anche relativamente alle unità edilizie private e le relative aree di pertinenza, motivate da ragioni di carattere pubblico e di riqualificazione ambientale.

6. Il PRU deve in ogni caso salvaguardare rigorosamente tutte le preesistenze storiche (pavimentazioni, elementi di arredo urbano, rapporti formali) esistenti nell'area d'intervento e operare attraverso materiali, sistemazione a verde, nuovi elementi di arredo urbano inserimenti cromatici, definizione degli spazi aperti, coerenti con l'assetto fisico morfologico del centro antico.

### **Art. 20 - Ampliamenti volumetrici sempre ammessi**

1. Tutte le opere finalizzate al consolidamento statico o all'isolamento termoacustico, comportanti aumento di spessore di elementi strutturali quali tetti, muratura portante esterna e simili, sono da considerarsi aumenti volumetrici sempre permessi.

2. Sono assimilati a questi gli aumenti volumetrici dovuti ad aggiustamenti di pendenze di falde, purchè tali modifiche siano contenute in 2 punti di percentuale rispetto alla pendenza media della falda considerata, e siano giustificate da opportunità tecniche o funzionali.

3. E' inoltre sempre ammesso quell'aumento di volume, necessario per il ripristino di una corretta pendenza delle falde principali del tetto, che si ottiene alzando la trave di colmo ma tenendo ferma la quota di banchina.

### **Art. 21 - Prescrizioni generali di tutela ambientale**

Gli interventi edilizi e di trasformazione del territorio, ammessi dalle singole norme di zona, sia per il territorio extraurbano sia per il territorio urbanizzato e urbanizzabile, non devono compromettere l'assetto idrogeologico e i quadri naturalistici e paesaggistici esistenti.

Gli interventi edilizi, al fine di assicurare la conservazione e valorizzazione della qualità ambientale e paesaggistica, devono osservare i seguenti criteri generali.

Per la ristrutturazione di tutti i fabbricati tradizionali esistenti, al di fuori delle aree disciplinate dal Piano Centri Storici, vanno osservate le seguenti indicazioni:

a) le trasformazioni di edifici recenti devono conformarsi all'edilizia tradizionale del luogo.

b) in generale la struttura portante del tetto andrà realizzata seguendo i criteri costruttivi e morfologici tradizionali: l'uso eventuale di materiali e soluzioni costruttive diverse da quelle tradizionali va limitato alle componenti strutturali non in vista. La tipologia della copertura, la pendenza e l'orientamento delle falde vanno mantenute come in origine. E' consentita la realizzazione di finestre in falda per l'illuminazione dei sottotetti. Per i tetti a falde inclinate i nuovi manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali e colori tradizionali.

c) i tamponamenti dei sottotetti, ove non possono essere ripristinati, devono essere eseguiti con assiti grezzi, con eventuali pareti interne in muratura, e posti sul filo interno delle murature perimetrali. Le eventuali nuove aperture devono conformarsi alle strutture preesistenti, evitando finestre con ante ad oscuro e operando, invece, con semplici fori vetrati inseriti nell'assito.

d) i fronti dei fabbricati dovranno, di norma, essere intonacati e tinteggiati con prodotti idonei riproponenti quelli originali. Per le tinteggiature sono esclusi trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili. Le murature realizzate con pietra faccia vista andranno mantenute, intervenendo ove necessario con limitati rabocchi di intonaco nelle fughe. In linea generale sono da evitarsi gli abbassamenti e le zoccolature con materiali diversi da quelli impiegati nelle parti superiori delle facciate.

e) su tutti i prospetti va mantenuta la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione (stipiti, davanzali, cornici) in pietra. L'eventuale apertura di nuovi fori nelle pareti esterne deve rispondere alle caratteristiche architettoniche originarie della facciata. Sono comunque escluse le forature in cui la dimensione orizzontale risultasse maggiore di quella verticale.

f) gli infissi saranno da eseguirsi in generale con materiali tradizionali. Le ante ad oscuro dovranno essere esclusivamente del tipo tradizionale ed in legno. Eventuali inferriate o grate di protezione dovranno essere in ferro, di disegno semplice o richiamarsi alle forme tradizionali.

g) gli ampliamenti, ove consentiti, possono essere realizzati sia per aggiunte laterali che per soprizzo, secondo i seguenti criteri da intendersi in ordine di priorità:

- sopraelevazione per consentire il recupero funzionale del sottotetto, con utilizzo di materiali tradizionali;
- completamento con forma geometrica chiusa, sostanzialmente rettangolare, della pianta dell'organismo edilizio esistente.

Per tutte le nuove costruzioni vanno osservate le seguenti indicazioni:

- le tipologie, gli assi di orientamento e gli allineamenti degli edifici di nuova costruzione devono adeguarsi ai tessuti edilizi circostanti, così anche i materiali, i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi a quelli dell'immediato intorno.
- lungo i pendii e le schiere di edifici avranno andamento parallelo alle curve di livello.
- la progettazione dei singoli edifici deve essere improntata da uniformità compositiva e semplicità formale ed integrata a quella degli spazi liberi. L'arredo

esterno (alberature, recinzioni, pavimentazioni, illuminazione, ecc...) va progettato e realizzato contestualmente agli edifici, adottando essenze arboree e materiali tipici di ciascuna zona ed evitando l'inserimento di elementi esotici, estranei ai diversi contesti locali. Va fatto largo uso di verde (alberi, siepi, aiuole) sia per valorizzare gli edifici notevoli ed armonizzarli con il paesaggio, sia per mascherare quelli scadenti ed inserirli più organicamente nel contesto.

- le nuove costruzioni saranno preferibilmente posizionate all'interno del lotto in maniera defilata rispetto alle visuali paesaggistiche significative che vanno salvaguardate. I nuovi volumi vanno inseriti nell'andamento naturale del terreno, limitando il più possibile gli sbancamenti e i riporti di terreno. Le tipologie edilizie devono essere quelle tradizionali di ogni area e di ogni funzione.

Vanno sempre assicurate la manutenzione e la conservazione dei giardini, degli orti, del verde, dei fossati, delle siepi, ecc.... e la rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiale e quanto altro deturpa l'ambiente o costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dell'ambiente e dell'abitato.

L'esecuzione di opere di urbanizzazione e di edificazione deve preservare l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti mediante misure per la protezione dei suoli non coperti da edifici.

Per aumentare l'evaporazione, le superfici di terreno denudato vanno tutte rinverdite dovunque possibile, anche mediante piantagione di alberi e/o arbusti; per aumentare il percolamento profondo, le opere di pavimentazione vanno eseguite con coperture filtranti (nelle cunette stradali, nei parcheggi, sui marciapiedi).

L'inerbimento delle superfici non edificate va realizzato mediante utilizzo di specie perenni, a radici profonde.

Per diminuire la velocità del deflusso superficiale, il ruscellamento sulle strade asfaltate va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di smaltimento frequenti e ben collocati.

Per contenere la predisposizione all'erosione, tutti gli interventi e accorgimenti sopraindicati devono risultare più attenti ed intensi laddove la ripidità dei pendii e la natura del suolo rappresentano fattori di maggiore vulnerabilità.

Le nuove strade dovranno essere eseguite curando con particolare attenzione il progetto, in riferimento all'inserimento ambientale delle opere, adottando idonee misure di mitigazione per la riduzione degli impatti negativi.

Per le strade, la scelta del tracciato dovrà essere attentamente valutata, e per quanto possibile adeguata alla morfologia del luogo, i muri di sostegno dovranno avere dimensioni limitate, specie in altezza, e preferibilmente dovranno essere sostituiti da rampe inerbite anche a gradoni; le strade dovranno essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costruire dei confini anche visivi meglio se alberati. Scavi e riporti vanno limitati al minimo e accuratamente rinverditi o rifiniti con muri di pietrame. I nuovi tracciati e i lavori di potenziamento dovranno curare particolarmente l'inserimento paesaggistico dei manufatti e delle opere d'arte.

In generale, sia nei lavori stradali che in quelli per la infrastrutturazione del territorio le opere in vista dovranno essere sempre eseguite impiegando tecniche tradizionali e materiali locali: la pietra per le murature, il legno per i pali di sostegno, le recinzioni, le canalette. L'uso del cemento armato a vista e di strutture metalliche va limitato ai casi richiesti da necessità tecnico-costruttive.

I manufatti per gli edifici tecnici, le cui caratteristiche edilizie non rispondono agli stili dell'architettura locale, devono essere oggetto di attenta progettazione per un corretto inserimento nei diversi contesti paesaggistici, adottando opportuni criteri di mimetizzazione (interramento - alberature - ecc....).

Nei terreni coltivati entro le aree agricole tutelate sono da limitare, per quanto possibile, quei cambi di coltura che - in ciascun contesto ambientale e funzionale - generino sostanziali alterazioni ai quadri paesaggistici esistenti e protetti. Vanno anche limitate le trasformazioni che coinvolgono negativamente la morfologia dei luoghi, i percorsi, i muri di sostegno, le recinzioni, i terrazzamenti, l'arredo degli spazi aperti, nei quali le opere consentite saranno preferibilmente quelle dirette al ripristino di situazioni degradate, all'eliminazione delle superfetazioni peggiorative, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi.

In tali opere andranno impiegate tecniche e materiali tradizionali, escludendo pertanto, ove possibile, il cemento armato a vista, il fibrocemento, le resine sintetiche, le plastiche, i metalli diversi da quelli usati nel passato sul posto, e preferendo invece il pietrame, il legno, il laterizio.

Sono inoltre da evitare, per quanto possibile, l'alterazione dell'assetto naturale del terreno mediante sbancamenti e riporti non indirizzati a migliorare la qualità ambientale esistente, non richiesti da iniziative di ricomposizione fondiaria o non finalizzati ad un notevole aumento della produttività agricola.

La progettazione ed in generale gli interventi al Passo della Mendola meritano un impegno maggiore che in altre zone, un'attenzione ed una sensibilità operativa che salvaguardi e sviluppi, forme e tipologie coerenti ed in sintonia con il contesto esistente.

In particolare va salvaguardata la tipologia delle facciate esistenti su tutti gli edifici lungo l'asse della S.S. n° 42 anche se esterni alla perimetrazione del centro storico.

Per questi edifici il vincolo di facciata è quello del restauro tipologico; tale vincolo interessa in modo specifico i seguenti fabbricati: Hotel Golf, Hotel Mendola, Hotel Caldaro, Hotel Dolomiti e Bar Catinaccio.

## **Art. 22 - Varianti periodiche**

Il piano regolatore generale può essere variato a scadenza biennale qualora ragioni sopravvenute lo rendano opportuno. Si prescinde dalla scadenza biennale per varianti che abbiano oggetto opere pubbliche o che siano conseguenti a pubbliche calamità nonché per i programmi integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale.

## **Art. 23 - Deroghe**

Alle norme del P.R.G. potrà essere derogato nelle forme di legge, art. 104 della L.P. 22/91 e s.m. e della delibera G.P. del 06.02.1998 n° 1008, previa autorizzazione del consiglio comunale e successivamente al nulla osta della Giunta provinciale. L'elenco delle categorie di edifici e opere di interesse pubblico ai fini dell'esercizio del potere di deroga è riportato nella delibera di Giunta Provinciale n° 12469 dd. 21.09.1992.

2. Nessuna concessione edilizia in deroga potrà essere concessa nel caso di edifici destinati dal P.R.G. - I.S. a restauro.

# INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>1</b>
<i>CAPO I - NATURA E SCOPI DEL NORME DI ATTUAZIONE .....</i>	<i>1</i>
Art. 1 - Oggetto delle norme .....	1
Art. 2 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.....	1
<b>TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA.....</b>	<b>2</b>
<i>CAPO I - DEFINIZIONE ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI .....</i>	<i>2</i>
Art. 3 - Definizione degli elementi geometrici e metodi di misurazione .....	2
Art. 3.1 - Zone territoriali omogenee .....	2
Art. 3.2 - Definizioni e criteri di misurazione delle distanze .....	2
Art. 3.3 - Distanze tra edifici da applicare nelle zone A e B .....	3
Art. 3.4 - Distanze tra edifici da applicare nelle zone D .....	4
Art. 3.5 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree.....	4
Art. 3.6 - Distanze da applicare tra manufatti accessori.....	5
Art. 3.7 - Distanze degli edifici dai confini .....	5
Art. 4 - Asservimento delle aree alle costruzioni .....	6
<i>CAPO II - NORME RELATIVE ALLE AREE .....</i>	<i>6</i>
Art. 5 - Prescrizioni generali .....	6
Art. 6 - Caratteristiche edilizie delle aree.....	6
Art. 7 - Le destinazioni d'uso ed i vincoli del territorio comunale .....	6
Art. 8 - Aree di antica origine .....	8
Art. 8.1 - Piano Attuativo PA5.....	11
Art. 8.1.1 Categorie d'intervento .....	12
Art. 8.1.2 Interventi sugli edifici esistenti .....	12
Art. 8.1.2.1 Edificio N. 76 (Albergo Toval).....	13
Art. 8.1.2.2 Edificio N. 77 (Albergo Golf).....	13
Art. 8.1.2.3 Edificio N. 78 (Albergo Mendola) .....	14
Art. 8.1.3 Nuovo edificio (Dependance) .....	15
Art. 8.1.4 Spazi Aperti .....	15
Art. 8.1.5 Accessi ed aree di sosta.....	16
Art. 8.1.6 Disposizioni finali .....	16
Art. 8 bis - Disciplina degli alloggi destinati a residenza.....	17
8 bis -1: Definizioni .....	17
8 bis -2: Disciplina delle nuove costruzioni residenziali .....	18
8 bis -3: Interventi su edifici residenziali esistenti .....	19
8 bis -4: Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.....	21
8 bis -5: Deroghe ed esenzioni .....	21
Art. 9 - Aree residenziali.....	22
9.1 - Zone residenziali esistenti.....	23
9.2 - Insediamenti abitativi di completamento con piano di lottizzazione .....	24
9.3 - Insediamenti abitativi di nuova espansione.....	25
9.3bis - Insediamenti abitativi di nuova espansione con piano di lottizzazione PL1 .....	26
9.4 - Aree urbane da qualificare .....	26
9.5 - Area di recupero urbanistico.....	27
9.6 - Area ad edilizia economico - popolare .....	27
Art. 10 - Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale .....	28
10.1 - Aree per servizi pubblici.....	29
10.2 - Aree per verde pubblico.....	29
10.3 - Aree sciabili .....	30
10.4 - Aree per attrezzature sportive .....	31
10.5 - Aree per parcheggi pubblici.....	31

10.6 - Area per centro recupero materiali.....	32
10.7 - Area per piazzola elicotteri .....	32
Art. 11 - Aree produttive del settore terziario .....	32
11.1 - Aree per attività alberghiere.....	32
11.2 - Zone terziarie .....	33
11.4 - Area a campeggio .....	34
Art. 12 - Aree produttive del settore secondario .....	35
12.1 - Aree artigianali .....	36
Art. 13 - Aree produttive del settore primario.....	37
13.1 - Aree per strutture e insediamenti zootecnici .....	37
13.2 - Aree agricole di interesse primario .....	37
13.3 - Aree agricole di interesse secondario.....	38
13.4 - Aree a pascolo.....	38
13.5 - Aree a bosco.....	39
Art. 14 - Aree per infrastrutture .....	40
14.1 - Strade .....	40
14.2 - Piste ciclabili.....	40
Art. 14b - Programmazione urbanistica del settore commerciale. ....	42
14b.1 - Contenuti.....	42
14b.2 - Tipologia delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali. ....	43
14b.3 - Zone compatibili con gli insediamenti commerciali .....	43
14b.4 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali per le strutture commerciali .....	44
14b.5 - Valutazione di impatto ambientale ed elementi costitutivi .....	45
Art. 15 - I vincoli sul territorio.....	45
15.1 - Aree a vincolo geologico .....	46
15.2 - Aree di protezione stradale .....	46
15.3 - Aree di protezione cimiteriale.....	47
15.4 - Aree di protezione dei corsi d'acqua .....	48
15.5 - Aree di tutela ambientale .....	48
15.6 - Aree di tutela archeologica .....	48
15.7 - Fasce di controllo degli impianti di telecomunicazione.....	50
15.8 - Aree agricole di pregio.....	50
Art. 15 bis: Norme di protezione acustica.....	50
15 bis.1 - Fasce di pertinenza acustica delle strade .....	50
15 bis.2 - Valutazione previsionale e di impatto acustico .....	50
Art. 16 - Riserve Locali .....	51
Art. 17 - Serre .....	53
Art. 17 Bis - Manufatti accessori al di fuori del centro storico .....	55
Art. 18 - Manufatti di interesse storico culturale .....	56
Art. 19 - Progetti di riqualificazione urbanistica (PRU) .....	56
Art. 20 - Ampliamenti volumetrici sempre ammessi .....	57
Art. 21 - Prescrizioni generali di tutela ambientale.....	57
Art. 22 - Varianti periodiche.....	60
Art. 23 - Deroghe .....	60