

Comune di Ruffrè - Mendola

Provincia di Trento



PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE 2026

PRIMA ADOZIONE

NORME D'ATTUAZIONE



Ing. Roberto Battocletti
Geom. Roberto Menghini

Via Roma n.35
38011 CAVARENO (TN)
tel. 0463/835015 fax. 0463/839981
e-mail: studio2r@siel.it

Ing. Roberto Battocletti
cell. 349/3743848
e-mail: robertob@siel.it
pec: roberto.battocletti@ingpec.eu
P.IVA: 02362570224

DATA:

MARZO 2026

SCALA:

ALLEGATO:

11

IL TECNICO

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 del permesso di costruire, 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 ed il metodo da utilizzare per la loro misurazione sono stabiliti dall'Art. 3 del D.P.G.P 19.05.2017 n. 8-61/Leg (Regolamento Urbanistico - Edilizio provinciale); tali definizioni prevalgono su eventuali diverse definizioni contenute nel PRG o nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 3 bis: Disposizioni in materia di distanze

1. Per i limiti di distanza da rispettare valgono le prescrizioni di cui agli articoli 60 bis, 60 ter e 60 quater della LP 15/2015 e sm, fatte salve eventuali disposizioni più restrittive contenute nel presente PRG; per le disposizioni riguardanti i muri e le opere di sostegno delle terre vale quanto prescritto dagli articoli 9, 10, 11 e 12 della Deliberazione della Giunta provinciale n. 2023

Art. 4 - Asservimento delle aree alle costruzioni

1. Nei casi in cui siano imposti dalle norme urbanistiche relative alle singole aree dei parametri e indici urbanistici, l'utilizzazione di una determinata area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sull'area stessa, per l'estensione necessaria al rispetto dei suddetti parametri ed indici urbanistici.

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 del permesso di costruire 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 parametri e indici urbanistici 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.

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.

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.

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 - Insediamenti storici

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. Esse si dividono in:

- zone omogenee perimetrate: 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

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti dall'Art. 77 comma 1 lett. a) della LP 15/2015

M2 Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dall'Art. 77 comma 1 lett. b) della LP 15/2015

R1 Restauro

Gli interventi di restauro sono definiti dall'Art. 77 comma 1 lett. c) della LP 15/2015

R2 Risanamento conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono definiti dall'Art. 77 comma 1 lett. d) della LP 15/2015

R3 Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti dall'Art. 77 comma 1 lett. e) della LP 15/2015

R6 Demolizione

Gli interventi di demolizione sono definiti dall'Art. 77 comma 1 lett. f) della LP 15/2015

Nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione sono definiti dall'Art. 77 comma 1 lett. g) della LP 15/2015

3. Gli interventi permessi nelle varie categorie di intervento sono elencati nell'allegato "MODALITA' DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO", e per quanto non ivi specificato, negli "Indirizzi e criteri generali per la pianificazione degli insediamenti storici", approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 20116 del 30 dicembre 1992, in particolare nel paragrafo 5.2.4 "Definizione delle categorie di intervento e degli interventi ammissibili". A tal fine si precisa che nella categoria R3-Ristrutturazione edilizia prevista negli indirizzi e criteri generali sopra citati sono ricompresi ed ammissibili anche gli interventi elencati nella categoria R4 - Demolizione e ricostruzione.

Si precisa che quanto specificato nell'allegato "MODALITA' DI INTERVENTO IN CENTRO STORICO", nella sezione "Particolari costruttivi" relativa ad ogni singola categoria di intervento, va inteso come indicazione di massima a cui sarà possibile "derogare" previo parere motivato da parte della Commissione Edilizia Comunale, tenendo conto della particolarità di ogni edificio; nell'allegato sono indicati tuttavia alcuni elementi o interventi inderogabili. In linea generale, trattandosi di interventi in aree di antica origine che vanno salvaguardate e valorizzate, nella valutazione dell'ammissibilità di ogni intervento si dovrà tendere al recupero ed alla valorizzazione degli elementi pregevoli per storia ed architettura, ed all'eliminazione o alla riprogettazione degli elementi recenti o privi di una corretta relazione con il contesto storico.

Ogni edificio è dotato di una specifica scheda riportante documentazione fotografica e la categoria di intervento, oltre che eventuali vincoli o prescrizioni particolari che si applicano in aggiunta o in parziale deroga alle modalità di intervento specifiche della categoria. Le indicazioni specifiche riportate sulla scheda si intendono quindi prevalenti rispetto alle previsioni di ogni categoria d'intervento.

Sono ammessi tutti gli interventi di sopraelevazione ed ampliamento e gli ulteriori interventi individuati nel seguito delle presenti NDA. Sono infine ammesse le demolizioni di edifici o parti di edifici classificati R2, nel rispetto delle procedure di cui all'Art. 106 della LP 15/2015 e nei casi ivi previsti.

Eventuali edifici pertinenziali esistenti all'interno del perimetro del centro storico e non esplicitamente classificati si intendono assoggettati alla categoria d'intervento della Ristrutturazione - R3, purché legittimi sotto il profilo edilizio urbanistico e fatta salva la tutela di elementi di pregio quali fontane, capitelli, stemmi, elementi storici tradizionali, elementi tutelati dal D.Lgs 42/2004 e simili, per i quali si applicano la normativa vigente nonché le previsioni di cui all'Art. 15.10 e 18 delle presenti NDA.

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 di norma inedificabili. E' tuttavia possibile utilizzare tali spazi per la realizzazione delle costruzioni accessorie di cui al comma 11 del presente articolo, e per gli ampliamenti laterali degli edifici, qualora tali

ampliamenti siano permessi dalle norme specifiche alle varie categorie d'intervento e con i vincoli ivi stabiliti.

Con l'esclusione degli edifici classificati R1, è ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici e privati interrati, senza che tale volume venga conteggiato ai fini urbanistici, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi successivi e delle norme in materia di fasce di rispetto stradale, oltre che nel rispetto delle distanze dai confini di cui all'Articolo 3 bis delle presenti Norme di Attuazione. La pavimentazione delle aree libere del centro storico è ammessa solo nelle strette pertinenze degli edifici, e va comunque limitata al minimo strettamente necessario e per motivate esigenze funzionali. In ogni caso, si dovranno utilizzare materiali tradizionali; le pavimentazioni in conglomerato bituminoso sono vietate, e sono ammissibili solamente per le strade e parcheggi comunali qualora richiesto da motivate esigenze funzionali.

E' consentito l'utilizzo a fini agricoli di spazi liberi classificati come area libera del centro storico, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

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, fatta salva la possibilità di realizzare pavimentazioni qualora permesse ai sensi delle Norme di Attuazione, delle categorie d'intervento e delle modalità d'intervento in centro storico.

7. La realizzazione dell'accesso al garage interrato (rampa e accesso) dovrà essere mimetizzata al massimo. 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 alle categorie R2 ed R3 nel rispetto dei limiti e delle prescrizioni di cui all'articolo 105 comma 1 della LP 15/2015; nell'ambito del territorio del Comune di Ruffrè - Mendola, con la sola eccezione di alcuni edifici inseriti all'interno del PA5 al Passo Mendola, non sono stati individuati edifici le cui caratteristiche storico architettoniche consiglino l'applicazione della deroga di cui al comma 2 dell' Art. 105 della LP 15/2015; per gli edifici inseriti nel PA5 si applicano le disposizioni di cui al successivo articolo 8.1 e relativi sottoarticoli, in deroga alle previsioni del comma 1 dell'art. 105 della LP 15 /2015, ai sensi del comma 2 dello stesso articolo.

Gli interventi di ampliamento per sopraelevazione di cui sopra, qualora interessino edifici che sorgono in aderenza a beni sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta o sottoposti a verifica di interesse ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'Art. 15.10 delle NDA, vanno in ogni caso autorizzati preventivamente dalla Soprintendenza per i Beni Culturali

8 bis. Per gli edifici che il PRG classifica come R3 – ristrutturazione edilizia, il PRG ammette la possibilità di ampliamento di cui al Comma e) punto 3 dell'articolo 77 della LP 15/2015, nella misura massima del 20% della SUN esistente (o superiore se rispettato il volume urbanistico esistente), oltre all'eventuale aumento di SUN connesso con la sopraelevazione a fini abitativi dei sottotetti di cui al punto precedente

9. Le procedure e le modalità di intervento da adottare in caso di crolli di edifici in conseguenza di calamità straordinarie, nonché gli interventi d'urgenza e di carattere straordinario sugli immobili ricadenti nei centri storici sono regolamentati dagli articoli 106 e 107 della LP 15/2015.

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, purchè non classificati di categoria R1, possono essere realizzate costruzioni accessorie esclusivamente con destinazione legnaia equiparabili a volumi tecnici, distaccate o in adiacenza all'edificio originario secondo gli schemi tipologici contenuti nell'elaborato grafico "Manufatti accessori" allegato al PRG, con i limiti sottoelencati. Sono ammesse limitate variazioni alla tipologia dei manufatti accessori indicata nell'elaborato sopra ricordato, purchè giustificate da motivi funzionali e purchè approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia Comunale, fermo restando l'utilizzo a legnaia, l'utilizzo prevalente del legno, la copertura in tegole, l'assenza di finestre e la presenza di un massimo di due porte, ed il fatto che le pareti esterne debbano essere "traforate" in modo da favorire il passaggio dell'aria.

Ai fini delle normative in materia di distanze di cui all'Art. 3 bis, nonché per quanto riportato nell'Art. 3 comma 3 Punto b) del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, la definizione di "costruzioni accessorie" si applica unicamente ai manufatti realizzati nel rispetto dei limiti sia dimensionali che tipologici contenuti nel presente comma.

La collocazione planimetrica dovrà essere la più vicina all'edificio esistente; per dimostrata impossibilità di collocare la costruzione accessoria nelle immediate pertinenze dell'edificio cui si riferisce, è consentito collocare tali costruzioni accessorie anche a distanza maggiore, purchè comunque entro 30 metri dal centro abitato, eventualmente anche in zone esterne alla perimetrazione del centro storico, purchè non classificate come agricole di pregio.

In ogni caso, non sarà possibile collocare la costruzione accessoria nelle vicinanze di edifici classificati R1 o in prossimità di elementi di importanza storico culturale di cui all'articolo 18 delle presenti NDA.

Superficie Coperta: 20 mq 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 costruzioni accessorie per una superficie coperta massima complessiva pari a 40 mq, con il limite di 20 mq per ogni singola costruzione accessoria; in alternativa è consentito accorpare le due costruzioni accessorie, nel qual caso la superficie coperta complessiva massima non dovrà essere superiore a 30 mq. Nel caso di realizzazione di due costruzioni accessorie separate ma affiancate dovrà essere assicurato il reciproco allineamento, la stessa pendenza ed altezza di falda, e la stessa tipologia costruttiva.

La realizzazione delle costruzioni accessorie 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 delle costruzioni accessorie sia singole che accorpate 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.

- altezza massima tipologia 1 falda m 3,50
- altezza massima tipologia 2 falde m 3,00
- distanza da edifici, confini, costruzioni accessorie: vedi Art. 3 bis
- distanza dalle strade: nel rispetto dei limiti di cui all'art. 14 delle presenti norme di attuazione e delle relative tabelle esplicative
- Sporgenza massima della falda del tetto 50 cm

La realizzazione di tettoie come costruzioni accessorie di cui all'Art. 3 comma 3 Punto b) del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale è vietata nel Centro storico.

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. Vanno comunque

rispettati i criteri e le zonizzazioni eventualmente stabiliti con apposito regolamento da parte del Consiglio Comunale, e vanno comunque rispettati gli adempimenti e le previsioni di cui al Capo VIII del Decreto del Presidente della Provincia n. 18-50/Leg. dd 13.07.2010

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.

14. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche.

15. 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. 57 della LP1/2008 e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.

Art. 8.1 - Piano Attuativo PA5

Il Piano Attuativo PA5 è un Piano di riqualificazione urbana di iniziativa privata 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 degli 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.

In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche.

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 valgono le definizioni di cui all'Art. 8 comma 2 del PRG, mentre per i fronti individuati in cartografia con lo shape A407_L 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.

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, e senza possibilità di demolizione delle murature esterne,

Porzione 76B: R3 - Ristrutturazione Edilizia

Numero massimo piani fuori terra: 3

Massimo incremento di SUN: il 20% della SUN 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 all'art. 3 bis delle presenti Norme di attuazione

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

- distanza dagli edifici inseriti nel perimetro del Piano Attuativo: nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 bis 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 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 costruzione di superficie utile netta massima di 400 mq 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. Le nuove costruzioni sono individuate nella planimetria del centro storico con lo shape A210_P: il posizionamento tuttavia è indicativo e sarà definito nel dettaglio all'interno del Piano Attuativo.

- Numero massimo piani fuori terra: 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: R3 - Ristrutturazione Edilizia
Numero massimo piani fuori terra: 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 SUN: il 20% della SUN 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 all'art. 3 bis delle presenti Norme di attuazione

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

- distanza dagli edifici inseriti nel perimetro del Piano Attuativo: nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 bis delle presenti Norme di attuazione, con un minimo di 6.00 metri oppure in aderenza

Art. 8.1.3 Nuova Costruzione (Dependance)

Per qualificare la qualità della ricettività del compendio è ammessa la realizzazione di una nuova costruzione, 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 costruzione: 4 piani;
- Superficie utile netta massima: 1500 mq
- 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 all'art. 3 bis delle presenti Norme di attuazione
- distanza dagli edifici inseriti nel perimetro del Piano Attuativo: nel rispetto delle norme di cui all'art. 3 bis delle presenti Norme di attuazione, con un minimo di 6.00 metri oppure in aderenza
- distanza dalle strada: 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:

- nuove costruzioni seminterrate nell'attuale ambito di piazza, con una nuova superficie utile netta massima di 200 mq, calcolati come ampliamento 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 spazi sono schematicamente indicati nella cartografia del Centro Storico: nell'ambito del Piano Attuativo saranno definite con esattezza la posizione e la dimensione.

- volumetrie interrate sottostanti i sedimi degli edifici oggetto di ristrutturazione edilizia

- 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:

- superficie utile netta massima: 1200 mq
- numero massimo piani (interrati e/o fuori terra): 1 piano;

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 estimativi 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 del permesso di costruire che sarà corredato 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 R5 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

Gli alloggi destinati a residenza sono disciplinati dalle presenti norme del PRG, dall'articolo 57 della LP1/2008 e sm, e dal capo VII del D.PP. 13 luglio 2010 n. 18-50/Leg. In base a tali norme, si hanno le seguenti 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 debitamente documentati, 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, con le limitazioni e precisazioni di cui al Capo VII del D.PP. 13 luglio 2010 n. 18-50/Leg

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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008

2. Il contingente di nuovi alloggi per tempo libero e vacanza realizzabile sul territorio comunale, con le limitazioni di cui sotto, è stabilito con Del. G.P. 210/2009 in 3150 m³, corrispondenti a 450 mc di volume lordo fuori terra per alloggio, di cui 900 mc assegnati con precedenti varianti al PRG e 2250 mc non assegnati; ai sensi della LP 15/2015, il contingente residuo non assegnato è utilizzabile, con apposita variante al PRG, nella misura massima della metà del quantitativo non assegnato.

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 perimetrate dall'apposito contorno.

Il cartiglio individua inoltre la massima volumetria lorda fuori terra utilizzabile per gli alloggi per tempo libero e vacanza realizzabili sull'area. La volumetria assegnata con la precedente variante al PRG corrisponde a 1125 mc di volume lordo fuori terra, pari a tutto il contingente residuo utilizzabile ai sensi della LP 15/2015

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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008

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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008. 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 lordo fuori terra sia limitato ad un massimo del 15% del volume lordo fuori terra 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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008. 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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008

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).

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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008

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 volume lordo fuori terra relativo agli alloggi destinati a tempo libero e vacanza sia minore o uguale del volume lordo fuori terra massimo specificato nel cartiglio. Tutte le operazioni sono soggette alle procedure di cui al comma 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008

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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008

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 lordo fuori terra interessato dal cambio di destinazione d'uso; la quota rimanente del volume lordo fuori terra 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 61 della LP 1/2008 relativi alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio montano esistente, ai sensi del comma 12 dell'Art. 57 della LP 1/2008
- 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 lordo fuori terra 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 6 dell'Art. 57 della LP 1/2008

b) Modifica della destinazione d'uso, con aumento di volume lordo fuori terra, sia in sopraelevazione sia in aderenza. Qualora permessa in base alle norme di zona, questa operazione è consentita; per la parte di volume lordo fuori terra preesistente ed interessato dalla trasformazione d'uso, sia esso maggiore che minore di 300 m³, 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 vevoli per i nuovi edifici residenziali e riportate nell'Art. 8 bis -2

8 bis -5: Deroche 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. 57 della LP 1/2008

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. Il Responsabile del Procedimento potrà chiedere la presentazione di perizie previsionali acustiche o di altra documentazione idonea, nonché l'adozione di barriere acustiche, filtri, e altri dispositivi, atti a dimostrare e garantire che le attività non residenziali da insediare siano compatibili e non moleste nei confronti della residenza.

3. Nelle nuove costruzioni e sugli spazi di loro pertinenza deve essere ricavata una superficie da destinare a parcheggio in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico Provinciale

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

5. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 110 bis della LP 15/2015 ed a chiarimento di quanto espresso nel comma 2 dello stesso articolo, si precisa che la sopraelevazione dei sottotetti ivi prevista è realizzabile anche in caso di contrasto con gli indici previsti dal PRG, ma con le seguenti limitazioni:

A) la sopraelevazione sarà limitata alla misura sufficiente per il raggiungimento dell'altezza minima utile;

B) nel caso in cui l'edificio abbia già un'altezza maggiore rispetto all'altezza di zona, la sopraelevazione potrà essere al massimo pari ad 1.00 metri;

C) nel caso in cui l'edificio abbia altezza inferiore ai limiti di zona, la sopraelevazione potrà avvenire fino a raggiungere al massimo un'altezza di un metro al di sopra dell'altezza di zona, ma sempre nel rispetto del limite di cui al punto A) precedente.

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. 57 della LP 1/2008 e delle prescrizioni dell'Art. 8 bis delle presenti Norme di attuazione.

9.1 - Aree residenziali esistenti B1

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

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0.413 mq/mq
- Superficie fondiaria: non può essere inferiore a 600 m²;
- Altezza massima dell'edificio: 4 piani
- Altezza massima dei fronti: 9.50 m
- Altezza massima a metà falda (al solo fine del calcolo delle distanze): 10.50 m
- Rapporto di copertura massimo: non può superare il 40%;

- Pendenza delle falde del tetto: compresa tra il 30% ed il 45%; vietati nuovi tetti piani, ma possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti;
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Qualora più favorevole, per l'ampliamento di edifici esistenti è consentita l'adozione di una SUN supplementare non superiore al 30% della SUN esistente alla data del 28.06.2001, da utilizzarsi una sola volta, nei limiti di altezza sopra specificati
- La norma del comma precedente non si applica agli edifici con indice di utilizzazione fondiaria superiore a 0.495 mq/mq che abbiano già subito aumenti di volume successivamente al 20.03.1990.
- L'aumento di SUN 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.
- 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. 57 della LP1/2008 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.
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA
- Per l'area individuata da asterisco a Passo Mendola (Via Gruppo Brenta), qualsivoglia progetto di modifica deve essere sottoposto ad un progetto unitario che riguardi l'intero tratto, approvato dall'Amministrazione Comunale con l'accordo di tutti i proprietari interessati.
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche.
- Per tutti i lotti non edificati vale il limite temporale di edificabilità delle aree di cui all'Art. 24 delle presenti NDA
- E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

9.2 - Aree residenziali di completamento B3

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

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0.330 mq/mq
- superficie fondiaria: non può essere inferiore a 600 m²;
- altezza massima dell'edificio: 4 piani
- altezza massima a metà falda (al solo fine del calcolo delle distanze): 8.50 m
- Altezza massima dei fronti: 7.50 m
- Pendenza delle falde del tetto: compresa tra il 30% ed il 45%; vietati nuovi tetti piani, ma possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti;
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2; 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 da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- 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, nonché l'Art. 21 delle presenti NDA
- 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. 57 della LP1/2008 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.
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche
- Per tutti i lotti non edificati vale il limite temporale di edificabilità delle aree di cui all'Art. 24 delle presenti NDA
- E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

9.3 - Aree di nuova espansione C1

1. Sono aree da urbanizzare da destinare a soddisfare il fabbisogno di abitazioni, arretrato e dell'immediato futuro. Valgono le seguenti norme:
 - Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0.413 mq/mq
 - superficie fondiaria: non può essere inferiore a 600 m²;
 - altezza massima dell'edificio: 4 piani
 - altezza massima a metà falda (al solo fine del calcolo delle distanze): 8.50 m
 - Altezza massima dei fronti: 7.50 m
 - Pendenza delle falde del tetto: compresa tra il 30% ed il 45%; vietati nuovi tetti piani, ma possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti;
 - Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
 - Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
 - 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 dall'asterisco al Maso Coflari, 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 nonché l'Art. 21 delle presenti NDA
 - 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. 57 della LP1/2008 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.
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche
- Per tutti i lotti non edificati vale il limite temporale di edificabilità delle aree di cui all'Art. 24 delle presenti NDA
- E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

2. Nelle aree indicate con asterisco ed il riferimento al presente articolo delle NDA il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presenza dei requisiti di cui all'art. 87 comma 4 lett. a) della LP 15/2015 ed alla stipula della convenzione di cui al comma 2 dell'art. 90 della LP 15/2015

9.3bis – ABROGATO

9.3 Ter - Aree di nuova espansione C2

1. Sono aree di nuova espansione, collocate in località Villini dell'Alpe; per esse valgono le previsioni di cui al precedente articolo 9.3 relativo alle aree C1, ma con altezza massima dell'edificio pari a 3 piani, altezza massima dei fronti pari a 6.50 m ed altezza a metà falda al solo fine del calcolo delle distanze pari a 7.50 m.

2. Nelle aree indicate con asterisco ed il riferimento al presente articolo delle NDA il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presenza dei requisiti di cui all'art. 87 comma 4 lett. a) della LP 15/2015 ed alla stipula della convenzione di cui al comma 2 dell'art. 90 della LP 15/2015

3. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche

4. Per tutti i lotti non edificati vale il limite temporale di edificabilità delle aree di cui all'Art. 24 delle presenti NDA

5. E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

9.4 - Aree residenziali esistenti di ristrutturazione B2 (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 SUN fino a 85 mq per utilizzarlo a piano terra a garage e ai piani superiori ad abitazione.

L'incremento di SUN si intende realizzabile una sola volta, prendendo come riferimento la SUN esistente alla data del 28.06.2001

Valgono comunque le seguenti norme:

- altezza massima dell'edificio: 4 piani
- Altezza massima dei fronti: 7.50 m
- altezza massima a metà falda (al solo fine del calcolo delle distanze): 8.50 m

- Pendenza delle falde del tetto: compresa tra il 30% ed il 45%; vietati nuovi tetti piani, ma possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti;
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale previsti dall'art. 6 e art. 9 nonché l'Art. 21 delle presenti NDA
- 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. 57 della LP1/2008 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.
- Le aree libere sono inedificabili, e sono utilizzabili unicamente per realizzare gli ampliamenti volumetrici permessi ai sensi dei punti precedenti, e per il resto con le stesse modalità e prescrizioni relative alle aree a verde privato di cui all'articolo 9.7 delle presenti norme
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse Idriche
- E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

9.5 - Abrogato

9.6 - Abrogato

9.7 Aree a Verde Privato.

1. Sono aree di pertinenza di edifici esistenti sia residenziali che alberghieri. Esse potranno essere utilizzate come giardino, orto, parcheggio sia fuori terra che interrato, per la creazione di viabilità pedonale o veicolare, ed in generale per tutte le funzioni connesse con la residenza o l'utilizzo alberghiero; è consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA; le pavimentazioni dovranno essere limitate alle sole parti strettamente necessarie, mentre il resto dovrà essere sistemato a verde. In tali aree l'edificazione è generalmente vietata anche sotto il livello del terreno, fatta salva la possibilità di costruzione di parcheggi interrati. In questa eventualità, la nuova costruzione dovrà essere collocata interamente al di sotto del piano di spiccato, con la sola eccezione delle rampe di accesso; il solaio superiore sarà di preferenza ricoperto di terra ed inerbito, oppure pavimentato nei limiti di cui sopra.

Gli edifici residenziali esistenti in verde privato potranno essere ampliati, con le seguenti limitazioni:

- l'ampliamento sia finalizzato al recupero o alla creazione di spazi residenziali al sottotetto, e non in aderenza;
- l'altezza massima è fissata in 4 piani, con altezza massima dei fronti di 7.50 m, altezza a metà falda al solo fine del calcolo delle distanze pari a 8.50 m, e pendenza delle falde del tetto: compresa tra il 30% ed il 45%; vietati nuovi tetti piani, ma possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti; qualora più favorevole rispetto ai parametri di altezza precedenti e unicamente al fine di realizzare locali residenziali al sottotetto, è consentito sopraelevare l'edificio esistente fino a raggiungere l'altezza minima abitabile dei locali del sottotetto, ma comunque con una sopraelevazione massima dei fronti rispetto all'esistente pari a 1.00 m.

- l'incremento di SUN calcolato con riferimento a quello esistente al 28.06.2001, non sia maggiore del 30%

2. E' permesso realizzare le costruzioni accessorie di cui all'Art. 17 bis delle presenti Norme di Attuazione e piccoli manufatti non costituenti volume quali gazebi, case da gioco e simili, nel rispetto della LP 15/2015 e del regolamento Urbanistico Provinciale. Sono consentite le pavimentazioni, le recinzioni, la realizzazione di parcheggi sia fuori terra che interrati, la creazione di percorsi pedonali o veicolari, la posa di cisterne per combustibile, e altre attività della stessa tipologia.

2 bis. Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA

3. Le aree a verde privato che ricadono in aree a pericolosità P3 o P4 della Carta di Sintesi della Pericolosità sono inedificabili.

4. Le aree a verde privato indicate in cartografia con l'asterisco e con il riferimento al presente comma delle NDA, sono state ricavate dal declassamento di aree edificabili a seguito della richiesta dei proprietari. Per esse, per un periodo di dieci anni a partire dalla data di entrata in vigore della variante al PRG che le istituisce, è ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie e di spazi di parcheggio scoperti, oltre che il normale uso a giardino, mentre è vietata la realizzazione dei garage interrati di cui ai commi precedenti. Inoltre, secondo quanto previsto dall'Art. 45 comma 4 della LP 15/2015, su tali aree non potrà essere ripristinata l'edificabilità dell'area per un periodo minimo di dieci anni dall'entrata in vigore della variante al PRG che le istituisce, nemmeno con ricorso ad ulteriori varianti al PRG stesso.

5. L'area a verde privato in località Maso Giordani indicata con l'asterisco ed il riferimento al presente comma è un'area di dimensioni ridotte e collocata tra una strada ed un'area a parcheggio comunali. In considerazione di tali caratteristiche, e data la presenza nell'area di un manufatto a legnaia in precarie condizioni, per quest'area si ammettono tutte le funzioni ammesse per le usuali aree a verde privato, ma si impone che il manufatto esistente sia demolito ed eventualmente ricostruito con le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle costruzioni accessorie di cui all'Art. 17 bis delle presenti NDA. Per tale nuova costruzione accessoria si ammette inoltre la possibilità di mantenere distanze dai confini comunali e dalla strada uguali a quelle attuali, anche in caso di ampliamento laterale rispetto al sedime attuale.

6. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche

7. L'area a verde privato p.f. 574/1 collocata in fregio alla Strada Provinciale ed indicata in cartografia con l'asterisco ed il richiamo al presente comma è utilizzabile unicamente a giardino, parcheggio e funzioni analoghe, essendo vietata in ogni caso l'edificazione di manufatti interrati e/o fuori terra di qualsiasi tipo ivi compresi gazebi, case gioco, strutture precarie, manufatti accessori, tettoie e simili.

8. L'area a verde privato in località Maso Fait, indicata con asterisco e riferimento al presente comma delle NDA è utilizzabile nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo; in aggiunta a ciò, sull'area in questione è consentito realizzare una tettoia aperta, da destinare a parcheggio coperto; la tettoia avrà struttura portante in legno, copertura inclinata in tegole con pendenza tra 35% e 40%, altezza a metà falda massima pari a 3.00 metri, SUN massima 40 mq, nel rispetto delle distanze previste dalle NDA per gli edifici; tutti i lati dovranno essere aperti, non essendo ammessi tamponamenti di nessun tipo.

La tettoia sarà soggetta al pagamento del contributo di concessione, in quanto non configurabile come manufatto accessorio. Le caratteristiche estetiche della tettoia saranno obbligatoriamente valutate preventivamente dalla Commissione Edilizia Comunale, la quale potrà imporre l'adozione delle eventuali modifiche dimensionali architettoniche e paesaggistiche ritenute necessarie al fine di migliorare l'inserimento del nuovo manufatto nel contesto.

9.8 Piani di Lottizzazione PL1 e PL2

9.8.1 Piano di Lottizzazione PL1

1. Si tratta di un Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica relativo ad un'area di nuova espansione C2 collocata ai Villini dell'Alpe, ed interamente di proprietà comunale; il Piano di Lottizzazione dovrà organizzare l'Area prevedendo in particolare la suddivisione in lotti edificabili, la viabilità interna e di accesso all'area, la predisposizione delle opere di urbanizzazione, la previsione di parcheggi pubblici, eventuali aree a verde, eccetera, stabilendo inoltre le tempistiche, le modalità operative ed i costi connessi con tali opere, il contributo di concessione da richiedere, e in generale tutto quanto necessario al fine di una razionale sistemazione dell'area
2. Per la redazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione si applicano le procedure previste dal Capo III del Titolo II della LP 15/2015.
3. Per tale area si confermano gli indici edilizi di cui all'Art. 9.3 ter delle NDA relativo alle aree C2, ma sull'intera area non è obbligatoria l'applicazione del vincolo di prima casa di cui al Comma 2 dell'Art. 9.3. ter; sull'area si applicano inoltre tutti gli ulteriori vincoli e prescrizioni contenute nelle NDA, ed in particolare per le distanze tra gli edifici e dai confini NON si applica la riduzione di cui all'Art. 60 bis Comma 3 della LP 15/2015.
4. In aggiunta ai parcheggi privati da richiedere ad ogni lotto in conformità alle normative provinciali in materia di parcheggi, il Piano di Lottizzazione dovrà obbligatoriamente individuare un minimo di 200 mq da destinare a parcheggio pubblico, da collocare possibilmente in fregio alla viabilità comunale.
5. Nell'ambito del Piano di Lottizzazione inoltre potranno essere stabiliti limiti temporali per l'edificazione dei vari lotti, in conformità all'Art. 24 delle presenti NDA nonché alle norme di legge.

9.8.2 Piano di Lottizzazione PL2

1. Si tratta di un Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica relativo ad un'area di nuova espansione C2 collocata ai Villini dell'Alpe, ed interamente di proprietà comunale; il Piano di Lottizzazione dovrà organizzare l'Area prevedendo in particolare la suddivisione in lotti edificabili, la viabilità interna e di accesso all'area, la predisposizione delle opere di urbanizzazione, la previsione di parcheggi pubblici, eventuali aree a verde, eccetera, stabilendo inoltre le tempistiche, le modalità operative ed i costi connessi con tali opere, il contributo di concessione da richiedere, e in generale tutto quanto necessario al fine di una razionale sistemazione dell'area
2. Per la redazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione si applicano le procedure previste dal Capo III del Titolo II della LP 15/2015.
3. Per tale area si confermano gli indici edilizi di cui all'Art. 9.3 ter delle NDA relativo alle aree C2, ed in particolare sull'intera area è obbligatoria l'applicazione del vincolo di prima casa di cui al Comma 2 dell'Art. 9.3. ter; sull'area si applicano inoltre tutti gli ulteriori vincoli e prescrizioni contenute nelle NDA, ed in particolare per le distanze tra gli edifici e dai confini NON si applica la riduzione di cui all'Art. 60 bis Comma 3 della LP 15/2015.
4. In aggiunta ai parcheggi privati da richiedere ad ogni lotto in conformità alle normative provinciali in materia di parcheggi, il Piano di Lottizzazione dovrà obbligatoriamente individuare un minimo di 200 mq da destinare a parcheggio pubblico, da collocare possibilmente in fregio alla viabilità comunale.
5. Nell'ambito del Piano di Lottizzazione inoltre potranno essere stabiliti limiti temporali per l'edificazione dei vari lotti, in conformità all'Art. 24 delle presenti NDA nonché alle norme di legge.

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.
2. I servizi e le attrezzature devono essere dotati di parcheggi in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico Provinciale

10.1 - Aree per attrezzature e servizi civili ed amministrativi

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), la realizzazione di spazi espositivi pubblici, ed in generale di tutte le attività di interesse pubblico.

Valgono le seguenti norme:

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0.825 mq/mq
- Rapporto di copertura massimo: non potrà superare il 50%
- Altezza massima dell'edificio (Hf): 13.50 m
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- Parcheggi: dovranno essere previsti e riservati spazi da adibire a parcheggio come disposto dal Regolamento urbanistico Provinciale
- L'area specificata con asterisco al Passo Mendola, potrà inoltre essere destinata totalmente o in parte a parcheggio pubblico; tutti o parte dei parcheggi pubblici ricavati sull'area potranno essere concessi in concessione a privati tramite apposita convenzione.
- Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA

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.

In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche

Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione oppure soggetti a ristrutturazione edilizia, andranno previsti degli spazi coperti e sicuri per il ricovero di biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio.

Per l'edificio p.ed. 197/1 – 197/3, Scheda 39, collocato nel centro storico e per l'area di pertinenza individuati con l'asterisco ed il richiamo al presente articolo delle NDA, in ragione di rilevanti interessi urbanistici, ed ai sensi dell'articolo 60 quater comma 2 Lett. b) della LP 15/2015, le distanze degli edifici dai confini sono ridotte fino ad un minimo di 3.00 m, fermo restando il rispetto delle altre normative in materia di distanze previste dall'Art. 3 bis delle presenti NDA nonché dalle altre normative vigenti.

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. E' consentita la demolizione anche senza ricostruzione di manufatti esistenti.

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:

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo: non può essere superiore a 0.275 m²/m²
- volume urbanistico massimo: 450 mc
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 5,00 m.;
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- per volumi esistenti è consentito un ampliamento massimo del 20% della SUN esistente;
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.

4. Qualora i manufatti di cui al comma 3 del presente articolo siano realizzati da soggetti privati, la realizzazione è subordinata alla stipula di una specifica convenzione tra il privato richiedente ed il Comune, in cui si stabiliranno le modalità di realizzazione degli interventi, le condizioni, la durata, eccetera, il tutto in conformità con l'Art. 62 bis della LP1/2008

5. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche

6. Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione oppure soggetti a ristrutturazione edilizia, andranno previsti degli spazi coperti e sicuri per il ricovero di biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio.

7. E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

8. Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA

10.3 - Aree sciabili locali

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 gli interventi previsti dal Capo IV del Titolo IV del Regolamento Urbanistico Provinciale; gli interventi di cui all'Art. 101 del Regolamento Urbanistico Provinciale sono ammesse unicamente all'interno delle aree contraddistinte dall'asterisco o dal doppio asterisco.

Sono inoltre ammissibili 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% della SUN esistente alla data del 28.6.2001;
- vasche di raccolta e stazioni di pompaggio per l'innevamento artificiale;
- adeguamento ed ampliamento delle piste esistenti
- in queste aree e per i parcheggi limitrofi sono vietate le recinzioni;
- vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA

- Nell'area alberghiera posta presso l'arrivo della seggiovia del Monte Nock, sono consentite le attività di cui all'art. 11.1 bis delle NDA, con le limitazioni e prescrizioni ivi contenute.
- Nell'area per attrezzature sportive posta presso la partenza della Seggiovia del Monte Nock ed individuata dall'asterisco e dal riferimento al presente articolo delle NDA 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;
 - Rapporto di copertura massimo: non può essere superiore al 40%;
 - Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
 - Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- 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.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.
- Nelle aree sciabili locali che insistono nelle aree di rispetto idrogeologico delle sorgenti e dei pozzi, così come individuate dalla Carta delle Risorse Idriche, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dalle Norme di Attuazione della Carta delle Risorse Idriche, ed in particolare è vietato l'innevamento artificiale qualora eseguito con l'ausilio di additivi chimici.

10.4 - Aree per attrezzature sportive all'aperto

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:
 - Rapporto di copertura massimo: non potrà superare il 30% della superficie del lotto;
 - altezza massima: non potrà superare i m 10,00;
 - Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
 - Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
 - parcheggi: dovranno essere previsti e riservati spazi da adibire a parcheggio come disposto dal Regolamento Urbanistico Provinciale
 - Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.
 - vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA
3. Per le aree per attrezzature sportive all'aperto poste all'interno delle aree sciabili locali valgono le prescrizioni di cui all'articolo 10.3
4. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche
5. Negli edifici pubblici e di interesse pubblico di nuova costruzione oppure soggetti a ristrutturazione edilizia, andranno previsti degli spazi coperti e sicuri per il ricovero di biciclette, compatibilmente con la disponibilità di spazio.
6. E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

10.5 - Aree per parcheggi pubblici e privati

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 e privati deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta dei materiali, delle tipologie costruttive, degli arredi.
In ogni caso, la progettazione di parcheggi, sia pubblici che privati, dovrà essere caratterizzata da un attento studio di inserimento nel contesto, limitando l'impatto paesaggistico mediante l'opportuno impiego di elementi di verde naturalistico, e soprattutto evitando, per quanto possibile, l'alterazione dell'andamento naturale del terreno.
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.
5. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche
6. E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA
7. Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA

10.6 - Area per centro raccolta materiali

1. E' un'area, individuata nella cartografia 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, ai sensi della D.G.P. 3095/2002.
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.
4. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche.
5. Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA

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.
2. All'interno di tali aree dovranno essere previsti parcheggi in conformità al Regolamento Urbanistico Provinciale

11.1 - Aree alberghiere

1. Sono aree destinate alla costruzione di attività alberghiere, così come definite nell'Art. 5 della LP 15.05.2002 n. 7 e dal relativo regolamento di attuazione D.P.P 25.09.2003 n. 28-149/Leg con le relative attrezzature, alle attività di ristoro ed alle attività di servizio e gestione del movimento turistico; sono ammessi inoltre bar e ristoranti, anche indipendentemente dalla presenza di attività alberghiere.

Sono ammesse inoltre le attività extralberghiere di cui all'Art. 30 della LP 15.05.2002 n. 7 ad al relativo regolamento di attuazione D.P.P 25.09.2003 n. 28-149/Leg, con la sola esclusione della Case ed appartamenti per vacanze di cui al punto d) del Comma 1 dell'Art. 30 della LP 15.05.2002 n. 7

Valgono le seguenti norme:

- Indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0.825 mq/mq
- superficie fondiaria: non può essere inferiore a 1000 m2.;
- altezza massima dell'edificio: 5 piani
- Altezza massima dei fronti: 11.50 m
- altezza massima a metà falda (al solo fine del calcolo delle distanze): 12.50 m
- Pendenza delle falde del tetto: compresa tra il 30% ed il 45%; vietati nuovi tetti piani, ma possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti;
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- parcheggi come previsto dal Regolamento Urbanistico Provinciale

È ammesso realizzare alloggi per il proprietario o il gestore, camere per il personale ed ulteriori unità abitative, nel rispetto dei limiti di cui all'Art. 96 del Regolamento Urbanistico Provinciale. La realizzazione dei nuovi alloggi residenziali di cui sopra è vincolata all'utilizzo da parte del proprietario o del gestore dell'attività alberghiera; tale vincolo dovrà essere intavolato.

2. Qualora più favorevole rispetto a quanto realizzabile in base agli indici di cui al comma 1, per gli edifici esistenti è ammesso un ampliamento massimo del 20% della SUN esistente alla data del 28.06.2001, con altezza in piani pari a quanto stabilito al comma 1 oppure, se più favorevole, con mantenimento del numero di piani attualmente esistente, e nel rispetto di tutti gli altri indici di cui al comma precedente;
3. Vanno rispettate i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.
4. Abrogato
5. Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.
6. Nell'area individuata dall'asterisco al Passo Mendola oltre all'attività alberghiera di cui al comma 1 è ammessa la realizzazione di locali destinati alla produzione di birra artigianale, nonché le attività di vendita al dettaglio e/o all'ingrosso del prodotto stesso.
7. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei

laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche

8. E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

Art. 11.1 bis Aree alberghiere con permesso di costruire convenzionato PC3

In quest'area è presente un edificio in disuso ed in stato di degrado.

Su quest'area, data la collocazione della zona e vista la valenza turistica, paesaggistica ed ambientale dell'area, l'edificazione è subordinata alla redazione di un progetto complessivo esteso all'intera area ed alla stipula di una Convenzione tra il richiedente ed il Comune, nel rispetto delle previsioni di cui all'Art. 84 della LP 15/2015; con il progetto e la relativa convenzione si definiranno nel dettaglio gli interventi da effettuare sul manufatto esistente, la collocazione degli eventuali nuovi manufatti, la loro destinazione d'uso, le tipologie architettoniche, le modalità di utilizzazione degli edifici e delle aree libere circostanti, tenendo presente la necessità inderogabile di garantire lo svolgimento dell'attività sciistica nel periodo di apertura delle piste.

Nella convenzione si stabiliranno inoltre le modalità di allacciamento alle reti di alimentazione e scarico: in ogni caso, l'onere per tali allacciamenti dovrà essere interamente a carico dei richiedenti.

Data la particolarità della zona, oltre alle destinazioni d'uso permesse dalle zone alberghiere, su quest'area è ammessa anche la realizzazione di manufatti a destinazione extra-alberghiera così come definite dalla LP 15.05.2002 n. 7, il tutto compatibilmente con le previsioni di cui all'art. 10.3 e della normativa provinciale sulle aree sciabili. E' ammessa inoltre la realizzazione di bar e ristoranti, anche indipendentemente dalla presenza di attività alberghiere.

Gli indici edilizi per questa zona sono i seguenti:

- Indice di utilizzazione fondiaria massima: 0.25 mq/mq
- altezza massima degli edifici: 2 piani
- Altezza massima dei fronti: 4.50 m
- Pendenza delle falde del tetto: compresa tra il 30% ed il 45%; vietati nuovi tetti piani, ma possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti;

In assenza del permesso di costruire convenzionato, sull'edificio esistente potranno essere eseguiti al massimo lavori di manutenzione ordinaria o di demolizione senza ricostruzione, mentre l'area di pertinenza potrà essere utilizzata per la realizzazione di piste da sci.

In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche

E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.

11.2 - Aree miste terziarie e direzionali

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 gli indici relativi alle aree alberghiere di cui all'art. 11.1 ma con indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0.55 mq/mq.

E' ammessa la residenza, con i seguenti limiti:

- per gli edifici esistenti alla data del 22/07/2021 è permesso mantenere la volumetria residenziale esistente, oppure se più favorevole aumentarla fino ad un volume lordo fuori terra massimo di 400 m³; è consentito mantenere il numero di alloggi esistente

oppure la riduzione degli alloggi, mentre non è ammissibile l'aumento del numero degli stessi.

- per i nuovi edifici è ammesso realizzare un solo alloggio per edificio per il proprietario, per il gestore o per il custode, con un volume lordo fuori terra destinato a residenza non superiore a 400 m³; la realizzazione della volumetria residenziale dovrà comunque essere successiva o contemporanea alla realizzazione della volumetria destinata all'attività produttiva. La realizzazione di nuovi alloggi residenziali di cui sopra è vincolata all'utilizzo da parte del proprietario, del gestore o del custode dell'attività economica; tale vincolo dovrà essere intavolato.

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.
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche
- E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA
- Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.

Art. 12 - Aree produttive del settore secondario

1. Sono aree finalizzate all'edificazione delle attività produttive classificabili nel settore secondario. In tali aree sono ammesse le attività di cui all'Art. 33 delle NDA del PUP
2. Ai sensi dell'articolo 33 del PUP, nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse le attività di commercializzazione dei relativi prodotti e di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento, e nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 95 del Regolamento Urbanistico Provinciale
3. Ogni intervento edificatorio deve riservare all'interno del lotto una superficie per il parcheggio in conformità al Regolamento Urbanistico Provinciale

12.1 - Aree produttive locali

1. Sono aree individuate dal P.R.G nelle planimetrie del sistema insediativo-produttivo. Per queste zone valgono le seguenti norme:
 - superficie fondiaria: non può essere inferiore a 1.000 m²;
 - Rapporto di copertura: non può essere superiore al 50%
 - 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 da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
 - Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
 - la progettazione dei nuovi edifici artigianali dovrà tendere al corretto inserimento paesaggistico, privilegiando forme e materiali di tipo tradizionale; l'uso in vista di materiali non tradizionali quali acciaio, vetro, alluminio, sarà oggetto della valutazione della Commissione Edilizia che ne giudicherà l'ammissibilità in base al contesto circostante ed alla qualità complessiva del progetto. La pendenza delle falde del tetto sarà compresa tra il 30% ed il 45%; sono vietati nuovi tetti piani, ma è ammessa la possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti; coperture di bassa pendenza e/o che abbiano forma differente dalla semplicità tradizionale saranno ammesse solo dopo attenta valutazione della Commissione Edilizia

che ne giudicherà la compatibilità con il contesto circostante, e solo per inderogabili esigenze funzionali.

- in ogni caso, l'impatto visivo dei nuovi edifici artigianali dovrà essere il più possibile ridotto; è consigliabile la posa di una cortina verde di mascheramento che separi l'area artigianale dalle aree limitrofe a diversa destinazione urbanistica. La Commissione Edilizia Comunale valuterà la necessità del mascheramento e deciderà le migliori modalità esecutive.
- per quanto non stabilito ai punti precedenti, si faccia riferimento all'art. 10 dei criteri di tutela ambientale nonché all. Art. 21 delle NDA.
- ai sensi dell'articolo 33 comma 6 delle NDA del PUP, è ammessa la realizzazione di un'unità residenziale di volume lordo fuori terra massimo pari a 400 m³, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti maggiore di quello destinato alla residenza; la realizzazione della volumetria residenziale dovrà comunque essere successiva o contemporanea alla realizzazione della volumetria destinata all'attività produttiva. Sono ammessi inoltre gli interventi di cui al capo II del Titolo IV del Regolamento Urbanistico Provinciale, con le limitazioni ed i criteri ivi stabiliti.
La realizzazione di nuovi alloggi residenziali di cui sopra è vincolata all'utilizzo da parte del proprietario, del gestore o del custode dell'azienda artigianale; tale vincolo dovrà essere intavolato.
Per gli edifici esistenti alla data del 22/07/2021 è permesso mantenere la volumetria residenziale esistente, oppure se più favorevole aumentarla fino ad un volume lordo fuori terra massimo di 400 m³; è consentito mantenere il numero di alloggi esistente oppure la riduzione degli alloggi, mentre non è ammissibile l'aumento del numero degli stessi.
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 permesso di costruire o qualsiasi altro titolo abilitativo relativa 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.
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche
- E' consentito l'utilizzo a fini agricoli delle aree libere e/o non edificate, nel rispetto delle norme generali sulle aree agricole di cui agli articoli 13.1 e 17 delle NDA

Art. 13 - Aree per attività agro-silvo-pastorali

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.

13.1 Norme generali sulle aree destinate all'agricoltura

1. Il territorio del Comune di Ruffrè - Mendola è tradizionalmente caratterizzato dalla presenza di masi intervallati da ampi spazi prevalentemente coltivati a foraggio per la zootecnia, talvolta con isolate piante da frutto coltivate in maniera estensiva; sono presenti saltuariamente coltivazioni orticole ad uso familiare o piccoli campi di patate o colture similari.

Si tratta dunque di aree caratterizzate da coltura estensiva, in gran parte a prato ed attività foraggiere, necessario supporto dell'attività zootecnica prevalente nella zona e fonte di

garanzia del settore latteario-caseario che contraddistingue tutta l'area nonesa e contribuisce alla denominazione particolare di "Trentingrana"

L'importanza di tali aree trascende il solo valore economico, pur importante, connesso con la produzione di reddito per le aziende agricole: la presenza di masi e di nuclei abitati di antica origine sparsi ed intervallati dalle aree agricole come descritte costituisce una specificità e peculiarità storica, culturale, ambientale e paesaggistica del Comune di Ruffrè - Mendola che conferisce all'intera zona una sua particolare identità che lo differenzia da tutti gli altri territori anche limitrofi. Preservare tali aree risulta quindi imprescindibile per mantenere l'identità paesaggistica e storica del territorio e per assicurare redditività e spazi adeguati alla coltivazione a foraggio per la zootecnia che risulta essere l'attività agricola preponderante.

La loro funzione costituisce anche possibile concreto supporto alle iniziative di valorizzazione turistica del territorio quale dimensione alternativa, funzionale e complementare a quella già sviluppata della frutticoltura intensiva. Esse sono poste anche a corona degli insediamenti abitati ed a margine del contesto forestale con l'obiettivo di assicurare la lettura del particolare assetto paesaggistico degli insediamenti.

Tutto Ciò è riconosciuto anche dal PUP, che identifica molte delle aree agricole nel Comune come aree di pregio, le quali sono definite all'articolo 38 comma 2 come aree caratterizzate da presenza di produzioni tipiche e da un particolare rilievo paesaggistico la cui tutela assume un ruolo strategico sotto il profilo economico produttivo ma anche paesaggistico ambientale.

La tutela degli spazi a prato e delle loro coltivazioni tradizionali (e non solo nelle aree agricole di pregio ma in generale su tutto il territorio comunale) è pertanto fondamentale per garantire l'identità territoriale e paesaggistica ed il mantenimento della coltivazione tradizionale a foraggio per l'attività zootecnica.

2. Ai fini di cui al presente articolo si intendono come aree destinate all'agricoltura le aree agricole e le aree agricole di pregio di cui agli articoli 13.3, 13.4 e 13.4 bis delle presenti NDA, ed inoltre anche tutte le altre aree del territorio comunale caratterizzate da diversa destinazione d'uso (Zone residenziali di vario tipo, zone artigianali, alberghiere, a destinazione pubblica, aree libere del centro storico, eccetera), che siano attualmente utilizzate ai fini agricoli in quanto a ciò vincolate oppure in quanto non ancora utilizzate per l'uso a loro destinato dal PRG.

3. Fatte salve eventuali norme di zona più restrittive, ai fini della tutela delle colture agricole locali ed al fine della tutela dell'identità territoriale e paesaggistica di cui al primo comma del presente articolo, la tutela delle zone di cui al comma 2 si attua attraverso il divieto di attivare colture agricole di carattere intensivo per non danneggiare da un lato l'attività foraggera e compromettere le iniziative esistenti del settore zootecnico e dall'altro snaturare o svilire i caratteri paesaggistici di quel territorio. Sono comunque ammesse le attività orticole e quelle a seminativo connesse con la normale rotazione colturale.

In tali zone è vietata altresì la realizzazione di:

- Nuovi pali per impianti intensivi di materiale diverso dal legno;
- Posa di nuove reti antigrandine;
- cave e discariche;

Per serre e tunnel si veda l'Art. 17

4. Gli impianti intensivi esistenti alla data di approvazione del presente articolo del PRG possono essere mantenuti in essere, ma devono adeguarsi alle prescrizioni di cui al comma 3 del presente articolo all'atto del loro rinnovo anche parziale. Non è ammesso l'aumento di superficie degli impianti intensivi esistenti.

5. Su tutte le aree agricole sono consentite le normali operazioni connesse con la coltivazione del terreno e sono di regola vietate le recinzioni permanenti, salvo che esse siano assolutamente indispensabili per la corretta coltivazione del fondo; in tal caso, esse dovranno

essere realizzate privilegiando l'uso di recinzioni leggere in legno, evitando la realizzazione di muretti di fondazione ed evitando l'uso di recinzioni in metallo o plastica.

La sistemazione ed il livellamento del terreno vanno limitate al minimo indispensabile per garantire un corretto utilizzo del terreno a fini agricoli, limitando al minimo strettamente indispensabile muretti e terre armate di sostegno.

Sono vietati gli impianti a pioggia fissi (girandole); in caso di rifacimento di impianti esistenti essi dovranno essere realizzati con la tecnica a goccia.

L'installazione di tunnel e serre è regolamentata dall'Articolo 17 delle presenti NDA

6. Nelle aree destinate all'agricoltura che ricadono nelle aree di tutela della Carta delle Risorse Idriche è necessario il rispetto delle disposizioni delle Norme di Attuazione della C.R.I., evitando ove richiesto la pratica di attività che potrebbero compromettere la risorsa idrica.

7. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche; in particolare, nelle zone di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti individuate dalla carta delle Risorse Idriche, l'accumulo e lo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi è in generale vietato, salvo le precisazioni di cui alle NDA della Carta delle Risorse idriche, così come è vietato il pascolo e la stabulazione di bestiame che possano compromettere la risorsa idrica,

8. Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.

13.2 - Aree per impianti agricoli zootecnici

1. Sono aree individuate dal P.R.G., e sono inserite all'interno delle aree agricole di cui all'articolo 13.4 delle presenti NDA. Sono aree 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, vendita al dettaglio dei prodotti agricoli e/o lattierocaseari di propria produzione o di produzione tipica locale, ecc.. Ai sensi dell'articolo 37 e 38 del PUP, in tali aree possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente con i relativi impianti e strutture; previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui alla lettera d) del comma 5 dell'Articolo 37 del PUP sono ammessi inoltre l'insediamento di strutture di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'Azienda interessata e da imprese associate collocate nel territorio provinciale, nonché impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale e sportivo e ricreativo, purchè tali attività richiedano unicamente la realizzazione di strutture di limitata entità e facilmente rimovibili. Non sono ammessi nuovi allevamenti soggetti a procedura di verifica ai sensi delle disposizioni in materia di impatto ambientale.

E' ammesso l'insediamento di agriturismi.

Valgono le seguenti norme:

- superficie fondiaria: non può essere inferiore a 1500 m²;
- Rapporto di copertura: non può essere superiore al 60%
- 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
- La pendenza delle falde del tetto sarà compresa tra il 30% ed il 45%; sono vietati nuovi tetti piani, ma è ammessa la possibilità di mantenere quelli esistenti od autorizzati in caso di ristrutturazione o varianti;
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2

- fabbricati ad uso abitativo nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume lordo fuori terra massimo di 400 m³ residenziali, nel rispetto delle previsioni e limitazioni di cui al Capo I del Titolo IV del Regolamento Urbanistico Provinciale.
- è possibile inoltre la realizzazione di alloggi ulteriori o di foresterie, nel rispetto dei criteri ed indirizzi di cui al Capo I del Titolo IV del Regolamento Urbanistico Provinciale.
- La realizzazione di nuovi alloggi residenziali di cui sopra è vincolata all'utilizzo da parte del proprietario, del gestore o del custode dell'attività economica; tale vincolo dovrà essere intavolato.
- per gli edifici esistenti alla data del 22/07/2021 è permesso mantenere la volumetria residenziale esistente, oppure se più favorevole aumentarla fino ad un volume lordo fuori terra massimo di 400 m³; è consentito mantenere il numero di alloggi esistente oppure la riduzione degli alloggi, mentre non è ammissibile l'aumento del numero degli stessi.
- vanno rispettate le norme di tutela ambientale di cui all'art. 13 nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.
- Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 15 bis.
- In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche; in particolare, nelle zone di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti individuate dalla carta delle Risorse Idriche, l'accumulo e lo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi è in generale vietato, salvo le precisazioni di cui alle NDA della Carta delle Risorse idriche, così come è vietato il pascolo e la stabulazione di bestiame che possano compromettere la risorsa idrica.

13.3 - Aree Agricole di pregio

1. Le aree agricole di pregio sono individuate nelle tavole del sistema insediativo e produttivo del PRG e sono regolamentate dall'Art. 38 delle norme d'attuazione del PUP, dal capo II Titolo V della LP 15/2015, oltre che dal presente articolo delle norme di attuazione del PRG.
2. In tali zone sono ammessi gli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo; esse sono inedificabili, fatto salvo quanto specificato ai commi successivi. In particolare, sono escluse nuove edificazioni a fini agricoli o agrituristici di cui all'Art. 37 commi 3,4,5 del PUP, salvo che nelle aree per impianti agricoli e zootecnici a ciò esplicitamente destinate dal PRG, ed è vietata inoltre l'installazione di manufatti di piccole dimensioni di cui all'Art. 112 comma 6 della LP 15/2015 e all'Art 84 del Regolamento Urbanistico Provinciale. L'agriturismo potrà essere insediato solo in edifici esistenti, eventualmente previo recupero ed ampliamento con i limiti di cui ai commi successivi
3. Omissis
4. L'utilizzazione a fini agricoli di tutte le aree di pregio deve in ogni caso rispettare i vincoli di cui all'art. 13.1 e 17 delle presenti Norme di Attuazione.
5. Gli interventi su manufatti esistenti saranno possibili nel rispetto dei limiti di cui ai commi 4 5 e 6 dell'articolo 13.4 delle NDA.
6. Vanno rispettate le norme di cui all'art. 13 dei criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.
7. Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 22

8. L'ampliamento degli edifici esistenti è ammesso nel rispetto dei parametri di cui al successivo articolo 13.4. In particolare, si ha:

a) Per l'edificio comunale in località Regole individuato dall'asterisco e mediante il riferimento al presente articolo delle NDA, se più favorevole rispetto quanto previsto dall'articolo 13.4, è ammesso in alternativa un ampliamento di volume urbanistico massimo di 200 mc, al solo fine di realizzare locali tecnici e/o servizi igienici. Per tale edificio gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni di cui agli "Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano" allegati alla Del. G.P. n. 611 dd. 22.03.2002

b) Per l'edificio in località Regole individuato dall'asterisco e mediante il riferimento al presente articolo delle NDA, se più favorevole rispetto quanto previsto all'articolo 13.4, è ammesso in alternativa un ampliamento di volume urbanistico massimo di 100 mc, per consentirne l'utilizzazione al fine della coltivazione dei prati e/o dei boschi circostanti. Per tale edificio gli interventi dovranno essere conformi alle indicazioni di cui agli "Indirizzi e criteri generali per la disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio montano" allegati alla Del. G.P. n. 611 dd. 22.03.2002

9. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche; in particolare, nelle zone di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti individuate dalla carta delle Risorse Idriche, l'accumulo e lo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi è in generale vietato, salvo le precisazioni di cui alle NDA della Carta delle Risorse idriche, così come è vietato il pascolo e la stabulazione di bestiame che possano compromettere la risorsa idrica.

13.4 Aree Agricole

1. Le aree agricole sono indicate nella cartografia del PRG del sistema insediativo produttivo.

2. In esse gli interventi ammessi sono stabiliti dall'articolo 37 del PUP, dal capo II Titolo V della LP 15/2015, e dalle presenti norme di attuazione. In tali zone sono ammessi gli interventi connessi con la normale coltivazione del fondo; esse sono inedificabili, fatto salvo quanto specificato nel seguito dell'articolo. In particolare, sono escluse nuove edificazioni a fini agricoli o agrituristici di cui all'Art. 37 commi 3,4,5 del PUP, salvo che nelle aree per impianti agricoli e zootecnici a ciò esplicitamente destinate dal PRG. L'agriturismo potrà essere insediato solo in edifici esistenti, eventualmente previo recupero ed ampliamento con i limiti di cui ai commi successivi.

E' permessa l'edificazione di costruzioni accessorie di cui all'Art 17 bis, con le limitazioni ivi previste.

E' vietata l'edificazione di tutti i manufatti di piccole dimensioni di cui all'Art. 112 comma 6 della LP 15/2015 e all'Art 84 del Regolamento Urbanistico Provinciale

3. L'utilizzazione a fini agricoli di tali aree deve in ogni caso rispettare i vincoli di cui all'art. 13.1 e 17 delle presenti Norme di Attuazione

4. Gli edifici esistenti destinati ad uso diverso da quello agricolo e/o agrituristico possono essere sottoposti a interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, senza aumenti di volume entro e/o fuori terra e senza aumenti di altezza e SUN

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% della SUN 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, ma solo come pertinenza di edifici esistenti.

6. Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti da non agricolo ad agricolo è sempre permesso, così come il cambio di destinazione da agricolo ad agrituristico. La trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 8 bis e relativi sottoarticoli delle presenti Norme di Attuazione oltre che alle prescrizioni di cui all'Art. 57 della LP1/2008, nonché alle limitazioni di cui all'articolo 112 della LP 15/2015

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

8. Vanno rispettate le norme di cui all'art. 13 dei criteri di tutela ambientale nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.

9. Andranno rispettati in ogni caso gli adempimenti in materia di protezione acustica di cui all'Art. 22

10. Per le aree agricole inserite all'interno delle aree sciabili locali, valgono inoltre le limitazioni di cui all'articolo 10.3 delle presenti NDA

11. Per le aree destinate ad impianti agricoli zootecnici collocate all'interno delle aree agricole, ed individuate con apposito retino sulla cartografia del PRG, valgono le norme di cui all'articolo 13.2 delle presenti NDA, se più favorevoli.

12. Le aree agricole o aree agricole di pregio individuate in cartografia con un asterisco ed il riferimento al presente comma delle NDA, sono aree agricole create a seguito della modifica di destinazione urbanistica di aree precedentemente destinate all'insediamento a seguito della richiesta dei proprietari. Secondo quanto previsto dall'Art. 45 comma 4 della LP 15/2015, su tali aree non potrà essere ripristinata l'edificabilità dell'area per un periodo minimo di dieci anni a partire dal 30.04.2020, nemmeno con ricorso ad ulteriori varianti al PRG stesso.

13. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche; in particolare, nelle zone di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti individuate dalla carta delle Risorse Idriche, l'accumulo e lo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi è in generale vietato, salvo le precisazioni di cui alle NDA della Carta delle Risorse idriche, così come è vietato il pascolo e la stabulazione di bestiame che possano compromettere la risorsa idrica.

13.4 Bis - Aree Agricole di Rilevanza locale

1. Sono aree agricole che hanno potenzialità e qualità inferiori rispetto alle aree agricole di pregio ed alle aree agricole di cui agli articoli precedenti.

2. Per esse le modalità di utilizzazione sono le stesse di cui al precedente art. 13.4, con tutti i limiti e precisazioni ivi stabiliti.

13.4 Ter: Aree a pascolo

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

2. Esse sono destinate alla promozione e allo sviluppo della zootecnia. La tutela delle zone a pascolo si attua nel rispetto delle presenti norme di attuazione e dell'articolo 39 del PUP. In

particolare, nelle aree a pascolo sono possibili le sole attività ammesse dalla legislazione provinciale in materia di foreste e territorio montano, nonché gli interventi sotto riportati.

2bis. L'utilizzazione a fini agricoli di tali aree deve in ogni caso rispettare i vincoli di cui all'art. 13.1 e 17 delle presenti Norme di Attuazione

3. Nell'ambito delle aree a pascolo possono essere ammessi esclusivamente interventi edilizi ed urbanistici finalizzati all'esercizio della zootecnia. E' vietato alterare la configurazione dei pascoli e il loro assetto vegetazionale se non per ripristinare documentate situazioni precedenti, mediante interventi di recupero funzionale ed ambientale.

In particolare sono ammessi interventi connessi con la realizzazione o la ristrutturazione dei manufatti destinati alle strutture per l'alpeggio (malghe) ed all'alloggio degli addetti. E' altresì consentita la destinazione d'uso agrituristica, anche affiancata da maneggio, purchè legata al recupero di manufatti esistenti, nonché la vendita al dettaglio di prodotti tipici e di produzione propria. In ogni caso, sono ammesse nuove edificazioni solo se si tratta di fabbricati zootecnici esclusivamente per il potenziamento delle attività zootecniche e solo se i titolari delle opere sono enti, consorzi, cooperative o associazioni. La nuova costruzione di edilizia privata, di qualsivoglia altro tipo, è vietata.

Non sono ammessi altri tipi di nuovi insediamenti. Sono ammessi infine gli interventi previsti dalla Pianificazione provinciale in materia di foreste e territorio montano.

Valgono le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: non può essere superiore a 0,01 m³/m²;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 6,50 m.
- Distanza da edifici e confini: vedi Art. 3 bis
- Distanza dal ciglio della strada: vedi Art. 14 e Art. 15.2
- Per gli edifici esistenti diversi da quelli sopra citati, purchè legittimamente autorizzati, si ammette la manutenzione ordinaria e straordinaria. In tutti gli interventi di cui sopra è in ogni caso vietato il cambio di destinazione d'uso, e sono parimenti vietati gli aumenti di volume, di superficie coperta e di SUN rispetto allo stato attuale. Ogni intervento sui manufatti esistenti diverso dalla manutenzione ordinaria dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio Foreste. E' ammessa la ricostruzione di ruderi nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 107 comma 2 della LP15/2015 e sm, senza spostamento di sedime.
- Vanno rispettati i criteri di tutela ambientale di cui all'art. 16 nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.

4. Per le aree a pascolo inserite all'interno delle aree sciabili locali, valgono inoltre le limitazioni di cui all'articolo 10.3 delle presenti NDA

5. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche; in particolare, nelle zone di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti individuate dalla carta delle Risorse Idriche, l'accumulo e lo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi è in generale vietato, salvo le precisazioni di cui alle NDA della carta delle Risorse Idriche, così come è vietato il pascolo e la stabulazione di bestiame che possano compromettere la risorsa idrica.

13.5 - Aree a bosco

1. Le zone a Bosco sono definite dall'Art. 40 del PUP; esse sono regolamentate dal suddetto articolo del PUP e dalle presenti NDA

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, di miglioramento ambientale ed a fini produttivi per la gestione dei patrimoni previsti dalle norme provinciali in materia, sempre nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani. Gli interventi in area a bosco devono comunque essere preventivamente autorizzati. Le aree a bosco, purchè non di pregio, possono essere oggetto di bonifica agraria e compensazione ai sensi dell'Art. 38 comma 5 del PUP

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. Per gli edifici esistenti, purchè legittimamente autorizzati, si ammette la manutenzione ordinaria e straordinaria. In tutti gli interventi di cui sopra è in ogni caso vietato il cambio di destinazione d'uso, e sono parimenti vietati gli aumenti di volume, di superficie coperta e di SUN rispetto allo stato attuale. Ogni intervento sui manufatti esistenti diverso dalla manutenzione ordinaria dovrà essere preventivamente autorizzato dal Servizio Foreste. E' ammessa la ricostruzione di ruderi nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 107 comma 2 della LP15/2015 e sm, senza spostamento di sedime.

5. Vanno rispettate le norme di tutela ambientale di cui all'art. 18 nonché l'Art. 21 delle presenti NDA.

6. Per le aree a bosco inserite all'interno delle aree sciabili locali, valgono inoltre le limitazioni di cui all'articolo 10.3 delle presenti NDA

7. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche; in particolare, nelle zone di rispetto idrogeologico di pozzi e sorgenti individuate dalla carta delle Risorse Idriche, l'accumulo e lo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi è in generale vietato, salvo le precisazioni di cui alle NDA della Carta delle Risorse idriche, così come è vietato il pascolo e la stabulazione di bestiame che possano compromettere la risorsa idrica.

8. Le aree a bosco individuate in cartografia con un asterisco ed il riferimento al presente comma delle NDA, sono aree a bosco create a seguito della modifica di destinazione urbanistica di aree precedentemente destinate all'insediamento a seguito della richiesta dei proprietari. Secondo quanto previsto dall'Art. 45 comma 4 della LP 15/2015, su tali aree non potrà essere ripristinata l'edificabilità dell'area per un periodo minimo di dieci anni a partire dal 30.04.2020, nemmeno con ricorso ad ulteriori varianti al PRG stesso.

13.6 - Aree a elevata integrità

1. Sono aree individuate sulle cartografie del PRG, e consistono in aree caratterizzate da rocce nude o boscate.

2. In esse è vietato qualsiasi intervento di modifica dell'assetto del territorio, salvo gli interventi di messa in sicurezza del territorio, di sistemazione idraulica o forestale, il tutto previa autorizzazione dei servizi provinciali competenti.

Art. 14 - Aree per infrastrutture

1. Sono aree destinate al trasporto sul territorio di beni e persone ossia:
 - Viabilità
 - piste ciclabili e marciapiedi
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 - Viabilità

1. La rete stradale principale è individuata dal P.U.P. e precisata dalla cartografia del P.R.G.
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 n. 909 dd 03.02.1995 e s.m. 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. Eventuali modifiche alla Delibera sopra citata che introducano limiti più restrittivi alle fasce di rispetto stradale rispetto a quelli del PRG devono intendersi come prevalenti rispetto alle previsioni delle norme di attuazione del PRG.
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. Eventuali modifiche alla Delibera sopra citata che introducano limiti più restrittivi alle fasce di rispetto stradale rispetto a quelli del PRG devono intendersi come prevalenti rispetto alle previsioni delle norme di attuazione del PRG.
Per le strade all'interno di lottizzazioni la distanza minima da ciglio della carreggiata può essere ridotta rispetto ai valori stabiliti dalla tabella C, fino ad un minimo di 3.00 metri.
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. La Delibera della Giunta Provinciale 3400/2003 individua gli interventi in fascia di rispetto stradale da considerare come manutenzione.
8. La fascia di rispetto stradale è indicata nella cartografia del PRG per la viabilità principale. In caso di discordanza tra la l'indicazione cartografica e quella delle presenti norme di attuazione, prevale la larghezza indicata nelle Norme di Attuazione
9. Nella cartografia del sistema insediativo sono individuate le principali strade agricole e boschive; le strade ad uso agricolo o boschivo, anche se non esplicitamente indicate in

cartografia, e anche se non esplicitamente individuate come strade da potenziare, possono sempre essere ampliate fino ad una larghezza massima di 3.00 metri; è parimenti sempre possibile la realizzazione di nuove strade ad uso agricolo o boschivo di larghezza inferiore a 3.00 m anche se la previsione della nuova strada non è esplicitamente individuata in cartografia, e comunque nel rispetto delle limitazioni di cui all'articolo 113 della LP 15/2015. Tutti gli interventi su strade esistenti e di nuova realizzazione dovranno rispettare le indicazioni di cui all'articolo 21 in materia di tutela ambientale

10. In fregio alla carreggiata della viabilità principale e locale sono presenti spazi definiti catastalmente come strada. Tali spazi possono essere utilizzati per ospitare servizi, infrastrutture e attività in generale connesse con la viabilità

11. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche.

14.2 - Percorsi pedonali e piste ciclabili

1. Sulla cartografia del PRG sono espressamente individuati sentieri pedonali, marciapiedi e piste ciclabili di progetto; l'eventuale indicazione cartografica non è vincolante circa la posizione rispetto alla sede stradale (lato sinistro o destro).

Tuttavia, è possibile la realizzazione di marciapiedi anche se non indicati in cartografia purchè in fregio alla viabilità esistente, e nel rispetto della Delibera della Giunta Provinciale 3400/2003. La realizzazione di piste ciclabili è possibile anche se non indicate in cartografia, nel rispetto delle normative provinciali vigenti (LP 12/2010). E' infine sempre possibile la realizzazione di piccoli sentieri pedonali anche qualora non individuati in cartografia, preferibilmente seguendo tracce preesistenti, canali irrigui e simili, e purchè le opere necessarie siano ridotte al minimo indispensabile e la pavimentazione sia in sterrato.

Per le piste ciclopedonali non è prevista fascia di rispetto

2. In tutti gli interventi andrà assicurato il rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 15.1 in materia di vincoli geologici, dell'Art. 15.4 in materia di aree di protezione dei corsi d'acqua e dei laghi, e dell'Art. 15.9 in materia di tutela di pozzi e sorgenti e rispetto delle prescrizioni di cui alla Carta delle Risorse idriche.

TABELLA - A

DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO		
CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE	
	Minima	massima
AUTOSTRADA	-----	-----
I CATEGORIA	10.50	18.60
II CATEGORIA	9.50	10.50
III CATEGORIA	7.00	9.50
IV CATEGORIA	4.50	7.00
ALTRE STRADE	4.50*	7.00
STRADE RURALI E BOSCHIVE	----	3.00

* Al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni è ammessa una larghezza inferiore fino a mt. 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				
categoria	strade esistenti	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	60	----	----	150
I CATEGORIA	30	60	90	120
II CATEGORIA	25	50	75	100
III CATEGORIA	20	40	60	---
IV CATEGORIA	15	30	45	---
ALTRE STRADE	10	20	30	20 **

()** Larghezza stabilita dalle presenti Norme di Attuazione

TABELLA - C

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

()** Larghezza stabilita dalle presenti Norme di Attuazione

Art. 14b: Disciplina del settore commerciale

Art. 14b.1 Generalità

1. Le presenti disposizioni costituiscono adeguamento della disciplina urbanistica del piano regolatore generale alla normativa provinciale in materia di commercio ai sensi della l.p. 30 luglio 2010, n. 17 (legge provinciale sul commercio 2010), nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 (criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e Allegato parte integrante) così come modificate dalle deliberazioni della Giunta Provinciale n. 678 del 9 maggio 2014; n. 1689 del 6 ottobre 2015; n. 1751 del 27 ottobre 2017; nonché delle modifiche introdotte con l'art. 35 della l.p. 22 aprile 2014, n. 1 (legge finanziaria) e con l'art. 14 della l.p. 11 giugno 2019, n. 2, di seguito: criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

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

Art. 14b.2: Tipologie commerciali e definizioni

1. Per i fini di cui alla presente disciplina, le definizioni degli esercizi di vendita sono descritte nei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale di cui alla deliberazione n. 1339 del 1 luglio 2013 e s.m.i. Ulteriori specificazioni sono contenute nel Decreto del Presidente della Provincia 23 aprile 2013 n. 6-108/Leg. e ss. mm. In particolare si

intendono medie strutture di vendita gli esercizi al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 150 metri quadrati e fino a 800 metri quadrati.

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

Art. 14b.3: Localizzazione delle strutture commerciali

1. Sul territorio del Comune di Ruffrè - Mendola, fermo restando quanto stabilito dai successivi commi, è ammesso solo l'insediamento di esercizi di vicinato, di medie strutture di vendita e l'attività di commercio all'ingrosso.

2. Negli insediamenti storici, individuati nella cartografia di piano regolatore, è ammessa la possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio. Rimane comunque fermo il rispetto delle disposizioni in tema di tutela dei centri storici e dei parametri edilizi delle presenti norme di attuazione ai sensi del Capitolo III delle presenti NDA nonché di ogni altra prescrizione derivante dalle disposizioni in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA).

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

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

5. Non sono compatibili con la destinazione commerciale le seguenti aree:

- a) viabilità e parcheggi pubblici
- b) aree agricole, aree agricole di pregio, aree a bosco ed a pascolo e aree ad elevata integrità, di cui all'articolo 13 e relativi sottoarticoli delle presenti NDA, fatte salve norme più favorevoli contenute nei relativi articoli delle NDA, e fermo restando le disposizioni di cui all'art 14.b5;
- c) aree per attrezzature e servizi pubblici;
- d) fasce di rispetto;

Art. 14b.4: Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario

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

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

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

3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale esistenti sono inoltre ammesse le attività e gli esercizi commerciali di cui all'Articolo 118 comma 3 della LP 04.08.2015, n. 15

Art. 14b.5: Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli

1. Sul territorio comunale sono ammesse attività di vendita dei propri prodotti agricoli nel rispetto del Piano urbanistico provinciale e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001), nonché nel rispetto dell'art 116 bis della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

Art. 14b.6: Attività commerciali all'ingrosso

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

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

3. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale il commercio all'ingrosso di merceologie diverse da quelle del comma 2, può essere esercitato solo singolarmente e cioè in assenza di commercio al dettaglio.

Art. 14b.7: Spazi di parcheggio

1. I parcheggi pertinenziali destinati alle attività commerciali devono possedere le caratteristiche stabilite dal punto 10 dai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

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

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

3. L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali stabiliti dalle presenti norme in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette a concessione o a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici già destinati a commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale preesistente, sono fatte salve le preesistenti dotazioni di parcheggi pertinenziali se, attraverso una specifica e documentata relazione tecnica, è dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri stabiliti ai punti 3.2 e 6.3 dei criteri provinciali di programmazione urbanistica del settore commerciale.

4. Per gli insediamenti destinati al commercio all'ingrosso esercitato in maniera autonoma (cioè non congiuntamente al dettaglio) è previsto uno spazio di parcheggio come stabilito dalla Tabella A allegata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui al DPP 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg

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

Art. 14b.8: Altre disposizioni

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

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

3. Nelle zone miste, subordinatamente alla presentazione di un piano attuativo soggetto a convenzione ai sensi della legge urbanistica provinciale, il Comune può disporre motivatamente la deroga ai parametri di cui alle lettere a), b) e c) del punto 3.3 e ai parametri stabiliti al punto 3.2, lettere c) e d) dei criteri provinciali. Deve in ogni caso essere assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

Art. 14b.9: Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti

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

Art. 14b.10: Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima

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

Art. 14b.11: Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti

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

Art. 14b.12: Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici dismessi da riqualificare

1. Nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e della riqualificazione territoriale, paesaggistica o ambientale per gli interventi finalizzati all'ampliamento delle grandi strutture di vendita o delle medie strutture di vendita oltre la soglia dimensionale, utilizzando edifici dismessi da sottoporre a interventi organici di riqualificazione anche sotto il profilo tipologico

ed architettonico, si applica il punto 6.5, secondo capoverso, dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

Art. 14b.13: Valutazione di impatto ambientale

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

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. Omissis

15.1 - Aree a vincolo geologico

1. La carta di sintesi della pericolosità approvata con Del. G.P. n. 1317 dd 04.09.2020, con i successivi aggiornamenti, classifica le zone del territorio comunale in varie categorie di penalità

2. Gli interventi permessi nelle varie zone, a seconda del grado di penalità, sono stabiliti dalle Norme di Attuazione del PUP con le indicazioni e precisazioni per la loro applicazione contenute nell'Allegato C della Delibera G.P. Del. G.P. n. 1317 dd 04.09.2020 e sm

3. La tutela di pozzi e sorgenti si attua nel rispetto di quanto specificato all'articolo 15.9 delle presenti Norme d'Attuazione.

4. In ogni caso, i contenuti dell'ultimo aggiornamento della Carta di Sintesi della pericolosità, del PGUAP e della Carta delle Risorse Idriche prevalgono sulle previsioni urbanistiche del PRG, qualora in contrasto.

15.2 - Fasce di rispetto stradali

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.

Non sono generalmente rappresentate in cartografia ma costituiscono vincolo per le aree in fregio alla viabilità. In caso di disaccordo tra la dimensione della fascia di rispetto indicata in cartografia e quella delle tabelle B e C dell'articolo 14 della presenti NDA, prevale l'indicazione prevista nelle Tabelle.

2. La definizione e le modalità di utilizzo delle fasce di rispetto stradale sono stabilite dalla Delibera G. P. 909/95 e s.m., a cui si fa riferimento per la definizione degli interventi ammissibili. L'entità degli ampliamenti di edifici, qualora permessi ai sensi della delibera sopra citata, è stabilita dalle norme di zona del PRG.

15.3 - Fasce di rispetto cimiteriali

1. Sono aree destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio distribuita lungo tutto il perimetro del cimitero. La larghezza della fascia di rispetto cimiteriale è stabilita in 50 m.

2. Nelle fasce di rispetto cimiteriali gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'Art. 62 della LP 15/2015 e dall'Art. 9 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale

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 e limitazioni di cui all'articolo 62 della LP 15/2015 ed all'Art. 9 del Regolamento Urbanistico Provinciale.

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 o dai laghi, così come segnalate nella cartografia del PRG; le aree di protezione non sono riportate in cartografia, ma la loro larghezza ed il tipo di interventi ammessi all'interno delle aree di protezione dei corsi d'acqua, sono stabilite dalla L.P. n.18 dd 08.07.1976 e s.m, dagli articoli 9 e 10 della LP 11/2007, e dal Capo V delle NDA del PGUAP con particolare riferimento agli articoli 28 e 29. 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.

2. Sul territorio del Comune di Ruffrè - Mendola il PGUAP non individua ambiti fluviali di interesse idraulico, ecologico o paesaggistico. Eventuali modifiche alla situazione attuale che dovessero presentarsi a seguito di revisioni delle cartografie del PGUAP sono da intendersi prevalenti sulle previsioni cartografiche del PRG.

In tal caso, la tutela di tali aree andrà attuata nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'articolo 23 del PUP, ed inoltre nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGUAP alla parte VI "ambiti Fluviali"

3. Le previsioni della Carta di Sintesi Geologica del PUP, del PGUAP e della Carta delle Risorse Idriche prevalgono sulle disposizioni del PRG vigente e/o adottato, qualora in contrasto.

4. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua va mantenuta, dove presente, la fascia di vegetazione

15.5 - Aree di tutela ambientale

1. Sono aree definite dall'Art. 11 delle NDA del PUP

2. Tali aree sono individuate dal P.R.G. nella cartografia 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 dalle competenti autorità di tutela paesaggistico-ambientale, così come stabilito dal titolo III della L.P. 15/2015. Ulteriori criteri potranno essere definiti con deliberazione della Giunta Provinciale.

15.6 - Aree di tutela archeologica

Sono aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni dell'Ufficio beni archeologici del Servizio tecnico Soprintendenza per i beni culturali della PAT (di seguito Ufficio beni archeologici), che potrà eseguire attività di sopralluogo, vigilanza ed ispezione e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01, 02) secondo le caratteristiche descritte negli articoli seguenti.

Nel Comune di Ruffrè -Mendola è attualmente presente un'area a Tutela 02 presso i Laghetti di Ruffrè, ed un'area a Tutela 02 presso la Chiesa Parrocchiale di Ruffrè

1. AREE DI PROPRIETÀ PUBBLICA

Su tutto il territorio comunale, per quanto riguarda le aree di proprietà pubblica destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico (es. bonifiche, reti tecnologiche, impianti di irrigazione etc.), ai fini della verifica preventiva dell'interesse archeologico, si applicano le disposizioni previste dall'art. 28 comma 4 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del

paesaggio) e dal D.Lgs. 36/2023, art. 41 comma 4 e allegato I.8, come recepito dall'articolo 14 comma 3 bis della L.P. 26/93 e ss. mm.

2. AREE A TUTELA 01

Le aree a tutela 01 sono vincolate a precise norme conservative e individuate con perimetro e sigla sulla cartografia di piano. Per la precisa perimetrazione fanno fede le annotazioni iscritte nel Libro fondiario e lo specifico provvedimento di dichiarazione di interesse ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004). In queste aree qualsiasi intervento di modifica è soggetto ad autorizzazione da parte dell'Ufficio beni archeologici. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Previa autorizzazione dell'Ufficio beni archeologici sono consentite le opere necessarie per l'eventuale valorizzazione e fruizione dei reperti archeologici e per consentirne il pubblico utilizzo.

3. AREE A TUTELA 02

Le aree a tutela 02 sono individuate con apposito perimetro e apposita sigla sulla cartografia di piano. Sono siti contestualizzati archeologicamente ancora attivi, non sottoposti a rigide limitazioni d'uso. In esse opera la disciplina stabilita per ciascuna zona dalle presenti norme. Gli interventi antropici di trasformazione si attueranno sotto il controllo diretto dell'Ufficio beni archeologici. Pertanto in tali aree ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia che comporti scavi meccanici, movimenti terra, modifiche agrarie, oggetto di titolo abilitativo edilizio compresa l'attività edilizia libera, deve essere preventivamente segnalata dai proprietari dell'immobile o del terreno, o aventi titolo, all'Ufficio beni archeologici. Copia della ricevuta, contenente gli estremi dell'avvenuto deposito, deve essere prodotta al comune contestualmente alla comunicazione, alla presentazione o alla richiesta del titolo edilizio. Successivamente, al fine di poter programmare gli interventi, l'Ufficio beni archeologici dovrà essere avvisata con almeno 15 giorni di anticipo rispetto all'inizio dei lavori che si intendono eseguire. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente indagata o sottoposta a vincolo secondo le disposizioni di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

4. SCOPERTE FORTUITE

Nel caso di scoperte fortuite di cose immobili o mobili indicate nell'articolo 10 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004) si applica quanto disposto dall'art. 90 del medesimo Codice.

15.7 - Fasce di rispetto infrastrutture tecnologiche

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.)

4. Con eventuale regolamento il Consiglio Comunale potrà individuare eventuali zone di collocazione preferenziale degli impianti e zone da cui gli impianti saranno preferibilmente esclusi, il tutto nel rispetto della pianificazione nazionale degli impianti e della D.P.P. 20.12.2012 n. 25-100/Leg

15.8. - Invarianti

1. L'allegato D al nuovo PUP individua, ai sensi dell'articolo 8 delle Norme di Attuazione del PUP, l'elenco degli invarianti presenti sul territorio comunale di Ruffrè - Mendola; la loro tutela si attua nel rispetto delle prescrizioni del PUP e del PRG. Nel Comune di Ruffrè - Mendola sono individuati i seguenti invarianti, riportati nelle cartografie del Sistema Ambientale:

BENI AMBIENTALI

Passo Mendola: 048 - Grand Hotel Penegal.

Il complesso comprende il Salone delle Feste, le facciate dell'edificio principale e le aree esterne di pertinenza del complesso

BENI AMBIENTALI

Località Treville: 049 - Villa Ambach

Villa realizzata ai primi del '900, inizio della valorizzazione turistica al Passo Mendola

BENI AMBIENTALI

Località Treville: 056 - Villa Maria

Villa realizzata ai primi del '900, inizio della valorizzazione turistica al Passo Mendola

2. Tutti i beni sopra indicati sono classificati a restauro sulle cartografie del PRG, e la loro tutela si attua nel rispetto rigoroso delle previsioni di Piano per tale categoria d'intervento.

3. L'articolo 8 del PUP elenca inoltre un'ulteriore lista di invarianti non compresi nell'allegato D: tra questi, nel territorio comunale di Ruffrè - Mendola sono presenti aree agricole di pregio, fiumi e torrenti, pozzi e sorgenti selezionati mentre non sono presenti foreste demaniali o boschi di pregio, né parchi naturali o siti e zone della rete Natura 2000

4. Ai sensi dell'articolo 8 del PUP, l'elenco degli invarianti può essere aggiornato ed integrato con apposita delibera della Giunta Provinciale. I Piani delle Comunità possono inoltre implementare la disciplina d'uso degli invarianti.

15.9. - Aree di protezione di pozzi e sorgenti - Carta delle risorse idriche

1. Ai sensi dell'Art. 21 del PUP, la carta delle risorse idriche approvata con D.G.P. n. 2248 dd 05.09.2008 e successivi aggiornamenti individua pozzi e sorgenti e definisce e individua le relative zone di tutela assoluta, le zone di rispetto idrogeologico e le zone di protezione, individuando per ognuna gli interventi ammessi e le indagini preliminari necessarie.

2. L'ubicazione di sorgenti e pozzi e delle relative zone di rispetto non è indicata sulla cartografia del PRG, essendo soggetta la carta delle risorse idriche a periodico aggiornamento da parte della Giunta Provinciale, e costituendo quindi la suddetta carta delle risorse idriche l'elaborato a cui fare riferimento nell'individuazione dei beni sopra citati.

3. In ogni caso, i contenuti dell'ultimo aggiornamento di Carta di Sintesi geologica, del PGUAP e della Carta delle Risorse Idriche prevalgono sulle previsioni urbanistiche del PRG, qualora in contrasto.

15.10. - Vincoli culturali

1. Sulla cartografia del PRG sono riportati con apposita simbologia i beni tutelati con vincolo diretto ai sensi del D.Lgs. n 42 dd. 22.01.2004. Sulla stessa cartografia può essere indicata inoltre con apposito retino un'area circostante il bene, che è soggetta a vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 e seguenti del D.Lgs. 42/2004. Ai sensi dell'articolo 45 del suddetto decreto, le prescrizioni relative ai vincoli indiretti notificate o adottate ai sensi degli articoli sopracitati sono

immediatamente precettive. Gli enti pubblici territoriali competenti recepiscono le prescrizioni medesime nei propri regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici. Sono inoltre segnalati i beni soggetti alla verifica d'interesse culturale di cui all'Art. 12 del D.Lgs 42 dd 22.01.2004.

2. Per i beni sottoposti a vincolo di tipo diretto, ogni intervento previsto andrà autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Culturali

3. Gli interventi sulle aree sottoposte a vincolo indiretto dovranno essere tali da salvaguardare le caratteristiche di prospettiva, di luce e di decoro dei beni tutelati, ed andranno pertanto autorizzati dalla Soprintendenza per i Beni Culturali

4. Sono soggetti a verifica dell'interesse culturale, oltre a quelli esplicitamente indicati sulle cartografie del PRG, anche tutti gli edifici di proprietà di Enti o istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro, la cui esecuzione risalga a più di settanta anni; per tali edifici prima di eseguire ogni intervento si dovrà chiedere preventivamente alla Soprintendenza la verifica dell'interesse storico artistico culturale, e qualora esso fosse riconosciuto, nell'esecuzione degli interventi l'intervento dovrà essere autorizzato dalla Soprintendenza stessa

5. Tutti gli interventi di ampliamento per sopraelevazione o per aggiunta laterale, qualora ammessi dalle NDA e qualora interessino edifici che sorgono in aderenza a beni sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta o sottoposti a verifica di interesse ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e dell'Art. 64 delle NDA, vanno in ogni caso autorizzati preventivamente dalla Soprintendenza per i Beni Culturali

15.11. - Siti inquinati bonificati

1. Si tratta di un'area di ex-discardica per rifiuti solidi urbani, bonificata dall'ente pubblico ed inserita nell'anagrafe dei siti contaminati della Provincia Autonoma di Trento. Gli interventi di bonifica sono validi, con riguardo all'attuale destinazione urbanistica dell'area. Qualunque intervento o utilizzazione permanente o temporanea del suolo che, in qualunque modo, modifichi la destinazione urbanistica del sito e lo stato dei luoghi rispetto allo stato di fatto attuale, comporta la necessità di valutare la compatibilità con lo stato ambientale esistente. Trattandosi di siti bonificati va evitato qualsiasi intervento invasivo che possa comportare la movimentazione o l'intercettazione dei rifiuti, o comunque tutte quelle azioni che vadano ad alterare lo stato dei luoghi rispetto al progetto di bonifica eseguito. Ai sensi del comma 3 dell'Allegato 2 del D.Lgs. n.36/2003 sulle ex discariche di rifiuti è ammessa la destinazione finale ad uso agricolo, ma comunque non per destinazione di produzioni alimentari animali o zootecniche.

Nel Comune di Ruffrè-Mendola è presente un sito bonificato, individuato con il codice 06.159.2 - Ex Discarica SOIS bonificata in località Penegal

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 permesso di costruire o di qualsiasi altro titolo abilitativo 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 del titolo abilitativo qualora alla data di rilascio delle stesse la strada sia esistente, oppure sia stato approvato il progetto definitivo per la nuova costruzione o ampliamento.

Valgono comunque tutte le previsioni di cui al DPR n.142 /2004, nonché la Legge 447/95: in particolare, ai sensi dell'art. 8 comma 2 della legge 447/1995, il Comune ha la facoltà di

richiedere la documentazione di impatto acustico per la realizzazione, modifica o potenziamento di infrastrutture di trasporto stradale

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 permesso di costruire o di qualsiasi altro titolo abilitativo relativi 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 del titolo abilitativo dovrà adottare al fine del rispetto dei limiti sopra citati.

Il DPR 227 19.10.2011 prevede inoltre la possibilità dell'esclusione dall'obbligo della presentazione dell'impatto acustico a favore di alcune attività a bassa rumorosità.

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;*

1. All'interno di queste riserve locali 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 LP 11/2007 e dall'articolo 27 delle Norme di Attuazione del PUP

7. Ogni intervento all'interno delle riserve locali, ivi compresi lo sfalcio dei canneti, movimenti terra ed ogni altro intervento andrà concordato preventivamente con i Servizi

Provinciali competenti; inoltre, ogni intervento previsto nella riserva locale Maso Molini - Maso Valle andrà preventivamente sottoposto a verifica di assoggettabilità alle procedure di VIA

Art. 16 bis - Laghi

1. Il PRG individua sul territorio comunale due laghi, collocati in località Maso Molini - Maso Valle
2. Il lago più piccolo e collocato vicino alla strada comunale ed al manufatto servizi ha funzione ludico - ricreativa; per esso sono ammesse tutte le funzioni connesse con queste attività, ivi compresa la pesca sportiva; essa dovrà essere esercitata in conformità con le prescrizioni impartite dai competenti organi Provinciali, ed in particolare si dovranno mettere in atto tutte le precauzioni necessarie al fine di impedire il passaggio accidentale di pesce non autoctono dal lago in oggetto al lago sottostante.
3. Il lago di dimensioni maggiori è caratterizzato dalla vicinanza o dalla compresenza al suo interno di canneti e altri ambienti rilevanti dal punto di vista naturalistico, ed ricade per l'intera sua superficie all'interno della riserva locale maso Molini - Maso Valle. In considerazione di ciò, ogni intervento ed ogni modifica alle modalità di utilizzo del lago e delle sue pertinenze, ivi compresi lo sfalcio dei canneti, movimenti terra, realizzazione di recinzioni, modifiche ai regolamenti di pesca, ed ogni altro intervento andrà concordato preventivamente con i Servizi Provinciali competenti, ed inoltre andrà preventivamente sottoposto a verifica di assoggettabilità alle procedure di VIA

Art. 17 - Serre

1. La classificazione delle varie tipologie di serre, nonché i criteri per la loro realizzazione, sono stabiliti dagli Articoli 70 ed 87 del Regolamento Urbanistico Provinciale.
2. Ai fini di cui sopra, si considerano aree in cui è ammessa l'attività agricola le aree individuate al comma 2 dell'Articolo 13.1 delle Norme di Attuazione del PRG.
3. Considerata la particolare situazione del territorio comunale di Ruffrè - Mendola, caratterizzata prevalentemente da prati coltivati a foraggio, e considerato l'elevato valore paesaggistico ed ambientale di tale coltura nonché l'importanza della tutela di tale modalità culturale anche ai fini del mantenimento dell'identità storica e culturale tradizionale, su tutto il territorio comunale è vietata l'installazione di "serre propriamente dette" e di "tunnel permanenti".

Art. 17 Bis - Costruzioni accessorie

Oltre che nelle aree di antica origine, per cui si rimanda all'art. 8 comma 11 delle presenti norme di Attuazione, la costruzione di costruzioni accessorie ad uso esclusivo di legnaia è ammessa nelle seguenti zone: aree residenziali esistenti B1, di completamento B3, di nuova espansione C1 e C2, aree residenziali esistenti di ristrutturazione B2, aree a verde privato, aree alberghiere, aree miste terziarie e direzionali, aree produttive locali, aree per impianti agricoli zootecnici.

La costruzione accessoria dovrà essere realizzata nel rispetto degli schemi tipologici contenuti nell'elaborato grafico "Manufatti accessori" allegato al PRG con i limiti sottoelencati. Sono ammesse limitate variazioni alla tipologia dei manufatti accessori indicata nell'elaborato sopra ricordato, purchè giustificate da motivi funzionali e purchè approvate preventivamente dalla Commissione Edilizia Comunale, fermo restando l'utilizzo a legnaia, l'utilizzo prevalente del legno, la copertura in tegole, l'assenza di finestre e la presenza di un massimo di due porte, ed il fatto che le pareti esterne debbano essere "traforate" in modo da favorire il passaggio dell'aria. Ai fini delle normative in materia di distanze di cui all'Art. 3 bis, nonché per quanto riportato nell'Art. 3 comma 3 Punto b) del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, la definizione di

“costruzioni accessorie” si applica unicamente ai manufatti realizzati nel rispetto dei limiti sia dimensionali che tipologici contenuti nel presente comma.

Ai fini delle normative in materia di distanze di cui all’Art. 3 bis, nonché per quanto riportato nell’Art. 3 comma 3 punto b) del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, la definizione di “costruzioni accessorie” si applica unicamente ai manufatti realizzati nel rispetto dei limiti sia dimensionali che tipologici contenuti nel presente Articolo delle NDA.

La costruzione accessoria sarà ammessa solo come pertinenza di una o più unità abitative residenziali, e sarà realizzata nelle immediate pertinenze del relativo edificio residenziale; qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare tale costruzione accessoria nelle immediate adiacenze dell'edificio, si ammette la possibilità di realizzarla in altra posizione, purchè in ogni caso ad una distanza non superiore a 30 metri dal centro abitato.

E' ammesso inoltre realizzare costruzioni accessorie nelle aree agricole, purché non di pregio, solo quando sia dimostrata l'impossibilità di reperire collocazioni alternative, e con la limitazione che la costruzione accessoria sia collocato ad una distanza dal nucleo abitato non superiore a 30 metri.

Le costruzioni accessorie potranno essere realizzate sia distaccate che in aderenza all'edificio, con le seguenti limitazioni:

- Superficie coperta massima: 20 mq per unità immobiliare, una sola volta; nel caso in cui l'edificio consista di più unità immobiliari, è consentito realizzare una costruzione accessoria per unità immobiliare, con un massimo di tre, per una superficie coperta massima complessiva di 60 mq con il limite di 20 mq per ogni singola costruzione accessoria; in alternativa è consentito accorpare le costruzioni accessorie, nel qual caso la superficie coperta massima non dovrà essere superiore a 30 mq per l'accorpamento di due costruzioni accessorie e di 50 mq per l'accorpamento di tre costruzioni accessorie.

Nel caso di realizzazione di due o più costruzioni accessorie separati ma affiancati dovrà essere assicurato il reciproco allineamento, la stessa pendenza ed altezza di falda, e la stessa tipologia costruttiva.

La realizzazione delle costruzioni accessorie 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 delle costruzioni accessorie sia singole che accorpate, 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, confini ed altri manufatti | vedi art. 3 bis |
| - Sporgenza massima della falda del tetto | 50 cm |

E' permessa inoltre, nelle stesse zone di cui sopra con esclusione delle aree agricole, la realizzazione di piccole tettoie in legno e con la copertura in tegole dello stesso colore dell'edificio principale, per una superficie massima di 15 mq ed altezza a metà falda inferiore a tre metri.

Ai fini delle normative in materia di distanze di cui all’Art. 3 bis, nonché per quanto riportato nell’Art. 3 comma 3 punto b) del Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale, la definizione di “costruzioni accessorie” si applica unicamente alle tettoie realizzate nel rispetto dei limiti sia dimensionali che tipologici contenuti nel presente Articolo delle NDA.

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. Oltre a quelli vincolati ai sensi dell'articolo 15.10, essi sono:
 - fontane, pozzi, abbeveratoi, lavatoi;
 - capitelli votivi, edicole;
 - archi, stemmi;

- croci, cippi;
 - elementi vari di importanza storico-tradizionale.
 - in generale, gli elementi individuati dall'Art. 11 del D.Lgs. 42/2004
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 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, previa l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Culturali ai sensi dell'Art. 50 del D.Lgs 42/2004
 6. Qualora per la natura stessa dell'elemento, o del materiale con cui è costruito, esso sia soggetto a degrado, deve essere opportunamente salvaguardato.
 7. La tutela diretta ed indiretta dei manufatti e degli elementi di interesse storico – culturale si attua nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.Lgs 42/2004.

Art. 19 – Abrogato

Art. 20 - Ampliamenti 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 sempre permessi.
2. Sono assimilati a questi gli ampliamenti 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 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 e le precisazioni di cui all'Allegato al PRG "Criteri di Tutela Ambientale"; in caso di disaccordo si intendono prevalenti le indicazioni di cui all'Allegato "Criteri di Tutela Ambientale"; ferme restando le prescrizioni eventualmente contenute nelle norme di zona, la Commissione Edilizia e/o la CPC potranno ammettere la deroga dalle prescrizioni di Tutela Ambientale di cui al presente articolo e di cui all'Allegato "Criteri di Tutela Ambientale", mediante parere motivato, qualora tale deroga sia giustificata in base alle caratteristiche architettoniche dell'edificio, esistente o di nuova realizzazione, ed in base al contesto circostante. Sono escluse dalla deroga di cui sopra le prescrizioni in materia di pendenza delle coperture, nonché tutte le prescrizioni "tassative".

Per la ristrutturazione di tutti i fabbricati 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 e l'orientamento delle falde vanno mantenute preferibilmente come in origine, ma in caso di rifacimento completo della struttura del tetto, la pendenza delle falde del tetto dovrà, se possibile, essere portata a valori compresi tra il 30% ed il 45%; sono tassativamente vietati nuovi tetti piani.

E' consentita la realizzazione di finestre in falda per l'illuminazione dei sottotetti, nonché di abbaini nel rispetto dell'Art. 6 dei criteri di tutela ambientale, e comunque previa valutazione della Commissione Edilizia Comunale sulla coerenza di tali elementi, per forma e dimensione, con il complesso edilizio esistente. Per i tetti a falde inclinate i nuovi manti di copertura dovranno di preferenza essere realizzati con materiali e colori tradizionali.

c) i tamponamenti dei sottotetti, ove non possano essere ripristinati, devono essere eseguiti di preferenza 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 preferibilmente esclusi trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili. Le murature realizzate con pietra faccia a vista andranno possibilmente mantenute, intervenendo ove necessario con limitati rabbocchi 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) omissis

f) gli infissi saranno da eseguirsi possibilmente con materiali tradizionali. Le ante ad oscuro dovranno essere possibilmente del tipo tradizionale. Eventuali inferriate o grate di protezione dovranno possibilmente 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 di massima:

- 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 preferibilmente uniformarsi a quelli dell'immediato intorno.

- la pendenza delle falde del tetto dovrà essere compresa tra il 30% ed il 45%; sono tassativamente vietati nuovi tetti piani;

- lungo i pendii le schiere di edifici avranno preferibilmente 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 (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 preferibilmente 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; per aumentare il percolamento profondo, le opere di pavimentazione vanno eseguite possibilmente 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; dove possibile le strade dovranno essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costruire dei confini anche visivi. 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. In nessun caso è consentito lasciare il cemento armato a vista

In ogni intervento sul territorio, sia in zona residenziale che in altre zone ivi comprese le aree agricole ed a bosco, i muri di contenimento o di confine esistenti realizzati a secco, in pietra naturale o con rivestimento in pietra dovranno se possibile essere mantenuti e restaurati; nel caso in cui non fosse tecnicamente possibile mantenere in essere il muro esistente, esso dovrà essere riproposto utilizzando le medesime tipologie costruttive preesistenti. In tutte le zone, tutti i nuovi muri di contenimento o cinta dovranno essere realizzati in pietra naturale, oppure con rivestimento in pietra. I muri esistenti in cemento a vista potranno sempre essere oggetto di manutenzione ordinaria; interventi di ricostruzione e/o di demolizione con ricostruzione che interessino una superficie maggiore del 25% del muro preesistente dovranno essere realizzati secondo le modalità previste per la realizzazione dei nuovi muri

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 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 sottoposto a varianti, con le procedure e modalità stabilite dalla LP 15/2015

Art. 23 - Deroghe

Alle norme del P.R.G. si potrà derogare per opere pubbliche o di interesse pubblico, secondo le modalità, le procedure, le casistiche e le definizioni stabilite al Titolo IV Capo VI della LP 15/2015

Art. 24: Limiti temporali all'edificabilità delle aree

1. Ai sensi dell'art. 45 comma 3 della LP 15/2015, il PRG può stabilire che la previsione di edificabilità di determinate aree destinate all'insediamento, di particolare rilevanza per la comunità locale, cessino di avere efficacia qualora tali aree non siano edificate entro un dato termine.

2. Per i fini di cui al comma precedente ed ai sensi dell'art. 45 comma 3 della LP 15/2015 si riconoscono aree di particolare rilevanza per la comunità locale tutti i lotti non edificati caratterizzati dalle seguenti destinazioni d'uso:

- a) Le zone residenziali di espansione di cui agli Articoli 9.3, 9.3 bis e 9.3 ter delle presenti norme di attuazione
- b) Le zone residenziali di completamento B3 di cui all'Art. 9.2 delle presenti NDA
- c) Le aree residenziali esistenti B1 di cui all'Art. 9.1

3. Per le aree di cui sopra, il limite temporale per la presentazione della domanda di permesso di costruire è fissato alla data del 22/07/2026.

Per le aree di proprietà privata rese edificabili con la presente variante al PRG, (parte delle pp. ff. 603,604,605; parte delle pp. ff. 117/2,117/3; parte della p.ed. 471), il limite temporale per la presentazione della domanda di permesso di costruire è stabilito in cinque anni a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG.

3 bis. Al fine di evitare che vengano presentate domande di permesso di costruire finalizzate unicamente al mantenimento dell'edificabilità dei suoli, ed alle quali pertanto non faccia seguito l'effettiva realizzazione in tempi ragionevoli degli interventi edilizi previsti, con propria Deliberazione la Giunta Comunale adotterà un provvedimento con cui saranno definite le tempistiche per la presentazione di eventuali integrazioni o modifiche al progetto richieste dalla CEC o dalla normativa vigente, le tempistiche per il ritiro del permesso di costruire, le tempistiche per l'inizio dei lavori, eccetera, il tutto in conformità con le previsioni di legge.

Nel caso in cui il procedimento di rilascio del permesso di costruire e di inizio dei lavori non si sia concluso nelle tempistiche e nelle modalità di cui alla Deliberazione di cui sopra, ai fini dell'edificabilità dell'area la domanda si intende come non presentata, e pertanto l'edificabilità dell'area sarà stabilita in base al confronto tra la data di conclusione del procedimento stesso con le scadenze temporali di cui al comma precedente; la presentazione di ulteriori domande di permesso di costruire nel periodo in cui è attivo il procedimento amministrativo connesso con

la prima domanda non comporta la proroga dei tempi né concorre a prolungare l'edificabilità dei suoli oltre al termine stabilito per il primo procedimento.

4. I limiti temporali di cui sopra non si applicano ai terreni che alla data del 30.04.2020 erano di proprietà del Comune di Ruffrè-Mendola, né alle aree assoggettate ai Piani di lottizzazione PL1 e PL2; le aree che sono state o saranno vendute dal Comune a privati potranno eventualmente essere assoggettate ai vincoli temporali di cui sopra tramite un'apposita variante al PRG. Tuttavia nell'ambito dell'approvazione dei Piani di Lottizzazione PL1 e PL2 potranno essere stabiliti limiti temporali per l'edificazione dei vari lotti, in conformità al presente articolo nonché alle norme di legge.

5. Decorso il termine di cui ai commi precedenti, i lotti per i quali non sia stata antecedentemente presentata legittima e valida richiesta di permesso di costruire o di qualsiasi altro titolo abilitativo, saranno assimilati alle aree agricole di cui all'articolo 13.4 delle presenti norme di attuazione, e saranno soggetti a tutte le regole e prescrizioni ivi contenute.

6. Nei casi di cui al comma 5, la nuova edificabilità dell'area, la conferma del vincolo di zona agricola, oppure l'introduzione di altre destinazioni urbanistiche, dovranno essere esplicitamente stabilite all'interno della prima variante utile al PRG.

7. Varianti al PRG che dovessero essere redatte prima della scadenza dei termini di cui ai commi precedenti potranno eventualmente prorogare o modificare le scadenze di cui sopra.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - NATURA E SCOPI DEL NORME DI ATTUAZIONE	1
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
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	1
CAPO I - DEFINIZIONE ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI	1
Art. 3 - Definizione degli elementi geometrici e metodi di misurazione	1
Art. 3 bis: Disposizioni in materia di distanze	1
Art. 4 - Asservimento delle aree alle costruzioni	1
CAPO II - NORME RELATIVE ALLE AREE.....	2
Art. 5 - Prescrizioni generali	2
Art. 6 - Caratteristiche edilizie delle aree.....	2
Art. 7 - Le destinazioni d'uso ed i vincoli del territorio comunale	2
Art. 8 - Insediamenti storici.....	2
Art. 8.1 - Piano Attuativo PA5	6
Art. 8.1.1 Categorie d'intervento	7
Art. 8.1.2 Interventi sugli edifici esistenti	7
Art. 8.1.2.1 Edificio N .76 (Albergo Toval)	7
Art. 8.1.2.2 Edificio N. 77 (Albergo Golf)	8
Art. 8.1.2.3 Edificio N. 78 (Albergo Mendola)	8
Art. 8.1.3 Nuova Costruzione (Dependance).....	9
Art. 8.1.4 Spazi Aperti	9
Art. 8.1.5 Accessi ed aree di sosta.....	10
Art. 8.1.6 Disposizioni finali.....	10
Art. 8 bis - Disciplina degli alloggi destinati a residenza	11
8 bis -1: Definizioni	11
8 bis -2: Disciplina delle nuove costruzioni residenziali	12
8 bis -3: Interventi su edifici residenziali esistenti	12
8 bis -4: Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali	13
8 bis -5: Deroghe ed esenzioni	14
Art. 9 - Aree residenziali.....	15
9.1 - Aree residenziali esistenti B1	15
9.2 - Aree residenziali di completamento B3	16
9.3 - Aree di nuova espansione C1	17
9.3bis – ABROGATO.....	18
9.3 Ter - Aree di nuova espansione C2.....	18
9.4 - Aree residenziali esistenti di ristrutturazione B2 (Aree urbane da qualificare	18
9.5 - Abrogato	19
9.6 - Abrogato	19
9.7 Aree a Verde Privato.	19
9.8 Piani di Lottizzazione PL1 e PL2	21
9.8.1 Piano di Lottizzazione PL1	21
9.8.2 Piano di Lottizzazione PL2	21
Art. 10 - Aree per servizi ed attrezzature di rilevanza locale	22
10.1 - Aree per attrezzature e servizi civili ed amministrativi	22
10.2 - Aree per verde pubblico.....	22
10.3 - Aree sciabili locali.....	23
10.4 - Aree per attrezzature sportive all'aperto.....	24
10.5 - Aree per parcheggi pubblici e privati	25
10.6 - Area per centro raccolta materiali	25
Art. 11 - Aree produttive del settore terziario	26
11.1 - Aree alberghiere	26
Art. 11.1 bis Aree alberghiere con permesso di costruire convenzionato PC3	27
11.2 - Aree miste terziarie e direzionali	27
Art. 12 - Aree produttive del settore secondario.....	28

12.1 - Aree produttive locali.....	28
Art. 13 - Aree per attività agro-silvo-pastorali	29
13.1 Norme generali sulle aree destinate all'agricoltura	29
13.2 - Aree per impianti agricoli zootecnici	31
13.3 - Aree Agricole di pregio.....	32
13.4 Aree Agricole	33
13.4 Bis - Aree Agricole di Rilevanza locale	34
13.4 Ter: Aree a pascolo.....	34
13.5 - Aree a bosco.....	35
13.6 - Aree a elevata integrità.....	36
Art. 14 - Aree per infrastrutture	37
14.1 - Viabilità	37
14.2 - Percorsi pedonali e piste ciclabili	38
Art. 14b: Disciplina del settore commerciale.....	39
Art. 14b.1 Generalità.....	39
Art. 14b.2: Tipologie commerciali e definizioni.....	39
Art. 14b.3: Localizzazione delle strutture commerciali.....	40
Art. 14b.4: Attività commerciale nelle aree produttive del settore secondario	40
Art. 14b.5: Vendita dei prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli.....	41
Art. 14b.6: Attività commerciali all'ingrosso	41
Art. 14b.7: Spazi di parcheggio.....	41
Art. 14b.8: Altre disposizioni	42
Art. 14b.9: Recupero e riqualificazione di insediamenti esistenti.....	42
Art. 14b.10: Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti entro la soglia dimensionale massima	42
Art. 14b.11: Ampliamento delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale e delle grandi strutture di vendita esistenti	42
Art. 14b.12: Criteri specifici nel caso di ampliamento con utilizzo di edifici dismessi da riqualificare	42
Art. 14b.13: Valutazione di impatto ambientale.....	43
Art. 15 - I vincoli sul territorio	43
15.1 - Aree a vincolo geologico	43
15.2 - Fasce di rispetto stradali	43
15.3 - Fasce di rispetto cimiteriali	43
15.4 - Aree di protezione dei corsi d'acqua.....	44
15.5 - Aree di tutela ambientale	44
15.6 - Aree di tutela archeologica	44
15.7 - Fasce di rispetto infrastrutture tecnologiche.....	45
15.8. - Invarianti	46
15.9. - Aree di protezione di pozzi e sorgenti - Carta delle risorse idriche	46
15.10. - Vincoli culturali	46
15.11. - Siti inquinati bonificati	47
Art. 15 bis: Norme di protezione acustica	47
15 bis.1 - Fasce di pertinenza acustica delle strade	47
15 bis.2 - Valutazione previsionale e di impatto acustico	48
Art. 16 - Riserve Locali	48
Art. 16 bis - Laghi	49
Art. 17 - Serre.....	49
Art. 17 Bis - Costruzioni accessorie	49
Art. 18 - Manufatti di interesse storico culturale.....	50
Art. 19 – Abrogato	51
Art. 20 - Ampliamenti sempre ammessi	51
Art. 21 - Prescrizioni generali di tutela ambientale	51
Art. 22 - Varianti periodiche.....	54
Art. 23 - Deroghe	54
Art. 24: Limiti temporali all'edificabilità delle aree.....	54