



COMUNE di VARENA

VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PUP 2000

N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

1

prima Variante - 2' adozione -

INDICE

TITOLO I – GENERALITA

Art.	1	Natura, scopi, contenuti della variante allo strumento urbanistico	Pag.	4
Art.	2	Modalità generali di attuazione	Pag.	5
Art.	3	Effetti e cogenza della variante allo strumento urbanistico	Pag.	6

TITOLO II – DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

Art.	4	Prescrizioni di carattere generale	Pag.	6
Art.	5	Parametri geometrici dell'edificazione	Pag.	7
Art.	6	Condizioni di edificabilità ed asservimento delle aree	Pag.	11
Art.	6bis	Interventi di infrastrutturazione ed uso del territorio	Pag.	12
Art.	7	Dotazioni minime di parcheggio	Pag.	12

TITOLO III – DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Art.	8	Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente	Pag.	18
Art.	9	Destinazioni d'uso del territorio comunale	Pag.	19
Art.	9bis	Disciplina degli alloggi destinati a residenza	Pag.	21
Art.	10	Aree di antico insediamento e di interesse culturale	Pag.	23

TITOLO IV – ZONE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO

Art.	11	Aree ad uso prevalentemente residenziale	Pag.	35
Art.	12	Aree per attrezzature turistiche	Pag.	39
Art.	13	Aree per servizi pubblici o di interesse collettivo	Pag.	40
Art.	14	Aree per attività produttive e commerciali	Pag.	41
Art.	15	Aree per impianti tecnologici	Pag.	43

TITOLO V – ZONE ESTERNE ALL’INSEDIAMENTO

Art.	16	Aree per l’agricoltura, la pastorizia e la silvicoltura	Pag.	44
	.a	Aree per impianti zootecnici	Pag.	44
	.b	Aree agricole “E1”	Pag.	45
	.c	Aree agricole di pregio “E”	Pag.	47
	.d	Aree per impianti zootecnici	Pag.	48
	.e	Aree a bosco	Pag.	48
	.f	Aree a pascolo	Pag.	48
	.g	Aree improduttive ed ad elevata integrità	Pag.	49
	.h	Apiari	Pag.	49
	.i	Ricoveri temporanei per animali	Pag.	50
Art.	17	Aree per la viabilità e gli spazi pubblici	Pag.	50

TITOLO IV VI – VINCOLI E CAUTELE SPECIALI

Art.	18	Aree soggette a vincoli specifici	Pag.	51
Art.	19	Norme generali di carattere geologico-geotecnico	Pag.	64
Art.	20	Strumenti attuativi delle previsioni della variante allo strumento urbanistico.	Pag.	64
Art.	21	Elenco Piani attuativi	Pag.	65
		Elenco Beni Tutelati	Pag.	78
		Elenco Riserve Naturali Locali e Provinciali - S.I.C.	Pag.	78

TITOLO VII – CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Art.	1	Contenuti.	Pag.	79
Art.	2	Tipologia delle strutture e degli insediamenti commerciali	Pag.	79
Art.	3	Zone compatibili con gli insediamenti commerciali	Pag.	80
Art.	4	Dotazioni di parcheggi pertinenziali per le strutture commerciali	Pag.	82
Art.	5	Valutazione di impatto ambientale ed elementi costitutivi	Pag.	83

TITOLO I - GENERALITA'

Art. 1

NATURA, SCOPI, CONTENUTI DELLA VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO

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

Formano oggetto della variante allo strumento urbanistico.

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

La variante allo strumento urbanistico è costituita dai seguenti elaborati:

Elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme di attuazione;
3. Cartografia comprendente:

Elaborati:

- 1A Sistema ambientale e sistema insediativo produttivo – 1:10.000;
- 2A Sistema ambientale (Tutela ambientale) – 1:10.000;
- 1B Centro storico – gradi di protezione unità minima d'intervento – 1:1.000;
- 2B Centro storico – analisi coperture, pavimentazioni, illuminazione – 1:1.000;
- 3B Centro storico – analisi epoche storiche – 1:1.000;
- 4B Centro storico – analisi degrado – 1:1.000;
- 1C Progetto: Sistema Ambientale e Sistema Insediativo Produttivo – 1:2.000;
- 2C Progetto: Sistema Ambientale e Sistema Insediativo Produttivo – (Passo Lavazé) – 1:2.000.

Le norme riguardanti i criteri per l'esercizio della tutela ambientale.

Le schede di rilevazione delle unità edilizie dei manufatti, degli affreschi e delle fontane presenti negli insediamenti storici e nel territorio del Comune se considerate di interesse storico, artistico e documentario; (n° - 196 schede in 5 volumi).

I riferimenti a norme di legge, a regolamenti e ad altri provvedimenti amministrativi si intendono automaticamente adeguati alle successive sostituzioni o modificazione degli stessi.

Art. 2

MODALITA'- GENERALI DI ATTUAZIONE

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

Le schede di rilevazione delle unità edilizie presenti negli insediamenti storici e quelle considerate isolate di interesse storico, artistico e documentario hanno la facoltà di prescrivere o consentire interventi specifici su singole unità edilizie (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e demolizione senza ricostruzione nonché ampliamenti e/o sopraelevazioni, ecc.) motivate dalle peculiarità dell'unità edilizia o da puntuali esigenze urbanistiche del contesto edilizio.

Lo strumento urbanistico delimita le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi e i parametri cui tali piani devono conformarsi, nel rispetto delle specifiche norme¹ che regolano la materia. Essi sono:

- il piano attuativo a fini generali;
- il piano attuativo a fini speciali;
- il piano di recupero;
- il programma integrato di intervento per la riqualificazione ambientale di Passo Lavazé;
- il piano di lottizzazione;
- i comparti edificatori.

Dove non è previsto il piano di attuazione, gli interventi edilizi possono essere eseguiti direttamente, ottenuta la concessione o l'autorizzazione edilizia o effettuata la "denuncia di inizio attività"

Nel caso in cui l'autorità sindacale rilevi l'assenza di idonee opere di urbanizzazione primaria, potrà subordinare l'intervento richiesto, a un preventivo piano di lottizzazione anche in assenza delle previsioni di piano.

¹ Legge Provinciale 05.09.1991, n. 22 - Delibera della G.P. 18.01.1994, n. 273

Art. 3

EFFETTI E COGENZA DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico ha valore cogente per ogni intervento urbanistico ed edilizio pubblico e privato. L'attività edilizia e l'utilizzo dei suoli che presenti rilievo urbanistico sono ammessi soltanto secondo le rispettive discipline delle singole aree.

Gli immobili e gli usi del suolo che al momento dell'adozione del P.R.G. sono in contrasto con le disposizioni possono subire modifiche solo per adeguarvisi. Sono in ogni caso ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria e restauro conservativo.

È ammessa la facoltà di deroga limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico secondo le procedure previste dalle disposizioni in vigore, conformemente alla normativa ed ai provvedimenti di competenza provinciale.

TITOLO II - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 4

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

- la destinazione d'uso del suolo;
- le modalità di intervento sugli insediamenti storici;
- i criteri per l'esercizio della tutela ambientale.

All'interno del perimetro del centro storico e sugli edifici e manufatti isolati di origine storica individuati dallo strumento urbanistico, ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica deve essere conforme alle prescrizioni ed indicazioni contenute nelle schede di rilevazione delle unità edilizie (categorie di intervento - Regolamento Edilizio Comunale)

All'esterno del perimetro del centro storico e sugli edifici di origine recente, ogni intervento di trasformazione edilizia o urbanistica deve essere conforme anche alle prescrizioni ed indicazioni contenute nelle Norme di Attuazione (articoli riguardanti i "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale").

L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli deve essere supportata da adeguati accertamenti geologici, come stabilito dalle norme che regolano la materia². L'entità degli accertamenti è definita dalla cartografia di sintesi della Relazione Geologica, che costituisce a tutti gli effetti elaborato di piano.

La costruzione di legnaie, esclusi i centri storici e gli edifici storici isolati per i quali si rimanda al successivo art. 10 "Manufatti accessori fuori terra nelle aree di antico

² Legge 02.02.1974, n. 64, art. 1 - D.M. del 21.01.1981

insediamento”, è sempre ammessa, indipendentemente dagli indici volumetrici di zona, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a. Abbiano tipologie obbligatorie come in allegato e si riferiscano, in ogni caso, alla tradizione costruttiva locale;
- b. Siano asservite ad edifici destinati o da destinarsi ad abitazione e realizzate preferibilmente in adiacenza ad essi o nelle immediate vicinanze;
- c. Il volume massimo di legnaia asservito a ciascuna abitazione, non superi i mc - 45,75. Nel caso di più legnaie per edificio le stesse devono essere accorpate, salvo casi particolari che andranno adeguatamente motivati, e il volume massimo consentito non deve superare gli 80 mc. Nel volume vanno computati anche eventuali manufatti esistenti;
- d. Siano rispettate le norme di zona, per quanto riguardano unicamente le distanze minime dai fabbricati e dai confini;
- e. Siano demoliti gli eventuali manufatti accessori a carattere precario esistenti sull'area di pertinenza dell' edificio.

Nelle zone di rispetto e protezione la possibilità di realizzare gli interventi di cui sopra, sarà definita dalle stesse prescrizioni di rispetto e protezione.

All'interno del perimetro del centro storico la costruzione di volumi interrati è regolamentata da apposita normativa.

Nelle aree di difesa paesaggistica è ammessa la costruzione di manufatti accessori esclusivamente ad uso legnaia negli spazi scoperti di pertinenza di edifici ricadenti in Centro Storico e distanti non più di ml.15 dalla legnaia stessa.

Per destinazione d'uso in atto di manufatti esistenti si intende quella che risulta dal provvedimento di concessione ovvero dalla licenza edilizia ovvero dallo stato di fatto per gli immobili costruiti ante L. 06.08.1967 N°76 5.

Le aree contrassegnate dalla perimetrazione e da apposita simbologia, riportati nella cartografia del sistema insediativo e produttivo, sono soggette a piani subordinati allo strumento urbanistico.

Art. 5

PARAMETRI GEOMETRICI DELL'EDIFICAZIONE

PARTE I

SUPERFICIE FONDIARIA: è la superficie catastale del terreno in proprietà o in base a titolo idoneo con destinazione omogenea, misurata in proiezione orizzontale, che viene utilizzata ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio. Nel caso in cui la superficie reale sia maggiore o diversa della superficie catastale, deve essere prodotto un rilievo strumentale con calcolo analitico delle superfici e perizia giurata che attesti la reale superficie del lotto, senza modifica dei confini. I vincoli disciplinati dall'articolo “Aree soggette a vincoli specifici”. non costituiscono preclusione ai fini della delimitazione della superficie fondiaria.

Il lotto si intende non modificabile quando esso sia circondato da strade pubbliche o private esistenti, corsi d'acqua, ovvero dai lotti già edificati all'entrata in vigore dello strumento urbanistico.

VOLUME EMERGENTE: è il volume emergente dal livello naturale del terreno esistente all'entrata del vigore dello strumento urbanistico (Variante di adeguamento al P.U.P. 2000) o dal piano di spiccato, se questo è ricavato a quota inferiore alla

linea naturale del terreno, misurato all'estradosso della copertura con esclusione del manto.

Ai soli fini della volumetria non si computano i volumi tecnici, i portici al piano terra ed i balconi. incassati per la profondità massima di 1/4. rispetto alla profondità totale dell'aggetto.

Non costituiscono volume tecnico ma urbanistico le serre ed i tunnel mobili pesanti come definiti dalla circolare provinciale 11.03.1993 relativa all'applicazione dell'art. 83 della L. P. 05.09.1991, n. 22.

VOLUME INTERRATO: è il volume al di sotto del livello naturale del terreno o del piano di spiccato se questo è ricavato a quota inferiore. La parte scoperta non deve comunque superare il 40 % del fronte; è sempre ammessa una parte scoperta corrispondente alla rampa di garage di ml. 4,00.

VOLUME TECNICO: sono le strutture destinate a funzioni complementari o integrative di tipo tecnico per i servizi o gli impianti degli edifici quali: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica con le dimensioni minime, le cabine di pompaggio di acquedotti ed impianti fognari, le cabine di compressione dei gasdotti, gli impianti di depurazione delle acque di scarico o degli aeriformi, i rivestimenti esterni a scopo di isolamento termico degli edifici esistenti alla data di approvazione del D.G.P. n. 2879 dd. 31.10.2008, ed i volumi strettamente necessari per contenere quelle

parti degli impianti che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile in base alle norme urbanistiche ovvero: gli extracorsa degli ascensori, i serbatoi idrici, le canne fumarie e il vano scale posti al di sopra della copertura.

VOLUME DELL'ALLOGGIO: è il volume computato al lordo delle murature e di un solaio, con esclusione del vano scala.

Indice di FABBRICABILITA' FONDIARIA: è il volume emergente costruibile per ogni mq di superficie fondiaria, espresso in mc/mq.

SUPERFICIE COPERTA: è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutti i volumi dell'edificio, sia emergenti che interrati. Pensiline balconi e gronde non si calcolano fino ad uno sporto massimo di 1,50 m.

ALTEZZA DEL FABBRICATO - ALTEZZA DELLE FRONTI: è la differenza di quota, misurata in metri e sulla verticale, rilevabile fra il piano di campagna e l'estradosso dell'ultimo solaio (nel caso di edifici con copertura piana), ovvero fino ad un piano virtuale parallelo ad esso, mediano tra l'appoggio delle falde di copertura il colmo delle stesse (nel caso queste sino inclinate). Ai fini della valutazione dell'altezza non sono conteggiati:

- lo spessore del manto o del pavimento di copertura;
- eventuali parapetti che, nel caso di coperture piane edificabili, non possono superare l'altezza di metri 1,00;
- i muri taglia fuoco, ove previsti, purché di altezza non superiore a metri 1,00;
- i volumi tecnici.

In presenza di avvallamenti, l'altezza del fabbricato può essere misurata dal piano del terreno riportato che ricrea il terreno naturale solo qualora il riempimento sia stato preventivamente autorizzato con il limite massimo di correzione dell'avvallamento non maggiore di metri 1,00 di altezza; la modifica di correzione dell'andamento naturale del terreno dev'essere autorizzata con titolo edilizio autonomo. Nel caso di nuova costruzione, eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico, sono computate ai fini della determinazione della distanza, ma non per la determinazione dell'altezza.

DISTANZA DAI CONFINI, DALLE STRADE E DALLE COSTRUZIONI: è il distacco, misurato in proiezione orizzontale, che intercorre tra la proiezione orizzontale del fabbricato emergente (escluse le pensiline, i balconi e le gronde purché non aggettanti più di 1,50 m.) ed i confini di proprietà, le proiezioni degli edifici limitrofi e il limite della strada, a seconda dei casi. La distanza dal limite della strada va rispettata anche per i fabbricati interrati mentre sugli altri lati è ammessa la costruzione a confine. E' possibile costruire ad una distanza dal confine inferiore a quella prescritta, ovvero costruire a confine, con il consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque il rispetto della distanza minima dai fabbricati. È ammessa la costruzione in aderenza.

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del codice civile in materia di distanze minime, per la determinazione delle distanze non sono computate eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico (sovrastrutture, rivestimenti, pareti ventilate ecc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) realizzate sugli edifici esistenti alla data di approvazione del D.G.P. n. 2879 dd. 31.10.2008

Le rampe di accesso alle autorimesse interrate devono essere realizzate ad almeno ml. 2,50 dal ciglio strada.

REQUISITI DELLE COPERTURE: i tetti a falda non possono avere una pendenza superiore al 50% né minore del 35%; può essere consentita una pendenza maggiore per i volumi tecnici e gli elementi compositivi qualificanti l'edificio. I tetti piani non possono avere parapetti di altezza superiore ad 1,00 m.

PARTE II

1) DISTANZE TRA EDIFICI DA APPLICARE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI E AREE EDIFICATE

1. Negli insediamenti storici e nelle aree totalmente o parzialmente edificate-corrispondenti alle zone A e B del d.m. n. 1444 del 1968 - per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia di cui all'articolo 99 della l.p. n. 1 del 2008, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.
2. Gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di approvazione del D.G.P. n. 2879 dd. 31.10.2008, per il recupero dei sottotetti, qualora ammessi dagli strumenti urbanistici, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal Codice civile.
3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della l.p.n. 1 del 2008, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni del punto 3, comma 1, lettera a), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
 - b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, si applicano le distanze previste dal presente comma 1 ;
 - c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile.

Nelle zone di questo articolo, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al punto 3, comma 1, lettera a).

2) DISTANZE TRA EDIFICI DA APPLICARE NELLE AREE PRODUTTIVE.

1. Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, o ad essi assimilati corrispondenti alle zone D del d.m. n. 1444 del 1968 - tra edifici produttivi è prescritta una distanza minima di mi 6,00, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive, si applica il punto 5, comma 1, lettera a).
2. Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 1 del punto 3.

3) DISTANZE TRA EDIFICI DA APPLICARE IN ALTRE AREE.

1. Nelle aree diverse da quelle di cui ai punti 1 e 2 si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di mi 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a mi 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di mi 10 è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i mi 10,00;
 - b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione del D.G.P. n. 2879 dd. 31.10.2008 si applicano le distanze minime previste dal Codice civile.
2. Nei casi di cui al comma 1, lettera a), è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di mi 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dai commi 1 e 2, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, di cui al Capo IX del Titolo II della l.p. n.1 del 2008, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del piano attuativo. Tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico.

4) DISTANZE DA APPLICARE TRA MANUFATTI ACCESSORI.

1. Ai fini delle presenti disposizioni, per manufatto accessorio si intende la costruzione destinata a pertinenza di attività o di residenza, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dagli strumenti urbanistici comunali.
2. Per i manufatti accessori di cui al presente punto, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di mi 3,00 misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali.

5) DISTANZE DEGLI EDIFICI DAI CONFINI.

1. Ferme restando le disposizioni di cui ai punti precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del comma 1 del punto 3, con un minimo di ml 5,00,

misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.

2. Distanze dai confini inferiori a quelle di cui al comma 1 possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
 - a) sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione del D.G.P. n. 2879 dd. 31.10.2008 , ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera b);
 - b) sopraelevazione di edifici esistenti alla data di approvazione della Variante di Adeguamento al PUP 2000, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui al punto 3, comma 1, lettera a);
 - c) la realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.
3. Nelle aree produttive di cui al punto 2 si applica la distanza minima dai confini di m 3,00, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo punto 2.
4. Le distanze di cui al comma 3 sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica il comma 1.
5. La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dal punto 4 non può essere inferiore a m 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di m 3,00.

Art. 6

CONDIZIONI DI EDIFICABILITA' E ASSERVIMENTO DELLE AREE

L'edificabilità di un'area è subordinata alla presenza di idonee opere di urbanizzazione primaria. L'indicazione di edificabilità dello strumento urbanistico e dei piani di attuazione non conferisce automaticamente la possibilità di edificare ove manchino o siano inadeguate le opere di urbanizzazione primaria, a meno che gli edificanti non si impegnino ad accollarsi i relativi oneri, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia³.

L'edificazione di un'area fa sorgere un vincolo di inedificabilità sulla stessa per l'estensione necessaria al rispetto dell'indice di fabbricabilità e della superficie coperta. E' possibile, ai fini di una ulteriore edificazione, enucleare parte dei terreni contigui fino a raggiungere la superficie eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei valori in vigore al momento in cui viene richiesta la successiva concessione. Tali norme si applicano anche agli edifici preesistenti all'entrata in vigore dello strumento urbanistico, nel senso che ogni volume edilizio esistente determina un vincolo sulle aree contigue di proprietà della ditta intestataria del fabbricato sino a raggiungere i valori prescritti, fatte salve le aree acquisite dopo l'entrata in vigore del P. di F..

³ Legge Provinciale 05.09.1 99 1, n. 22

Art. 6 bis

INTERVENTI DI INFRASTRUTTURAZIONE ED USO DEL TERRITORIO

1. Gli interventi di infrastrutturazione del territorio sono volti alla costruzione di impianti, attrezzature ed altre opere pubbliche o di interesse generale di carattere infrastrutturale e sono indipendenti dalla destinazione di zona.
2. In particolare rientra la realizzazione delle reti stradali e tecnologiche in genere, delle opere di presidio civile per la sicurezza del territorio, nonché gli impianti tecnici e relativi accessori destinati alle trasmissioni radio-telivisive, delle reti ferroviarie, degli impianti funicolari e piste.
3. Sono interventi di uso del territorio quelli volti al prelievo di acqua dalle falde idriche, alle escavazioni di ogni tipo di materiali, alla perforazione di pozzi per lo sfruttamento di risorse del sottosuolo, ed altresì quello volti alla difesa del suolo, delle risorse idriche, arboree e faunistiche.
4. Gli interventi di infrastrutturazione ed uso del suolo sono soggetti a concessione o dichiarazione di inizio attività se realizzati da soggetti differenti dallo stato o istituzioni pubbliche.

Art. 7

DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGIO

Ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 73 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, così come modificato dall'articolo 3 della legge provinciale 15 dicembre 2004, n. 10, con il presente provvedimento sono determinate le dotazioni minime di parcheggio per le costruzioni.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia o in caso di presentazione di denuncia di inizio attività le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché i cambi di destinazione d'uso delle costruzioni devono essere dotati di adeguati spazi per parcheggio, a seconda della funzione dell'edificio o della struttura e delle caratteristiche economiche della zona in cui gli stessi edifici e strutture vengono ad ubicarsi, secondo quanto indicato nella tabella delle funzioni allegata.

Le quantità minime sono stabilite dalla tabella delle dotazioni di seguito allegata con un minimo di almeno un posto macchina (mq 12) e tenendo conto dei criteri di cui ai successivi articoli.

NUOVE COSTRUZIONI E SPAZIO DI PARCHEGGIO

Ai fini dell'applicazione delle quantità minime previste dal presente provvedimento si assume che:

- a) per nuove costruzioni si intendono anche le ricostruzioni; nel caso di ampliamento di edifici esistenti si considera nuova costruzione il solo volume in ampliamento;
- b) lo spazio di parcheggio è la superficie netta a ciò destinata, funzionalmente utilizzabile, con esclusione degli spazi d'accesso e di manovra

LOCALIZZAZIONE E DETERMINAZIONE DEGLI SPAZI PER IL PARCHEGGIO

Gli spazi per il parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione si intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune.

Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate in modo tale da consentire un facile e funzionale parcheggio dei mezzi.

VOLUME COMPUTABILE:

Il volume computabile al fine della determinazione degli spazi di parcheggio, è il volume complessivo lordo (entro e fuori terra) misurato dal piano di calpestio più basso, all'estradosso dell'ultimo solaio o del tetto, a meno del manto di copertura, nel caso che il sottotetto sia abitabile, con esclusione della parte destinata a garage, rimesse, tunnel e rampe, cantine e scantinati al servizio della residenza, centrali termiche e di condizionamento, locali dei contatori e delle macchine

ascensore, nonché dei relativi spazi di accesso e manovra.

Restano salve le diverse disposizioni per il computo dei volumi, delle strutture scolastiche stabilite dal decreto della Giunta provinciale dd. 9 agosto 1976 n.17 – 69.

nel caso di edificio con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale; il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il 50% del volume di quest'ultima.

PARCHEGGI PER SERVIZI PUBBLICI E CENTRI SPORTIVI

il progetto delle opere relative ai servizi pubblici, di cui ai punti 3c, 3d e 3f (attrezzature sportive e di concentrazione, attrezzature ospedaliere ed attrezzature assistenziali) dell'allegata tabella delle funzioni, oltre a dimostrare il rispetto della quantità

minima di parcheggio, deve essere completo di specifici elaborati che dimostrino una dotazione di spazi sufficiente in rapporto all'effettiva utenza. Nel caso le medesime attrezzature ricadessero nel centro storico, va dimostrata l'esistenza nelle vicinanze di adeguati spazi adibiti a parcheggio pubblico già disponibili o da realizzarsi contestualmente all'opera.

Nel caso di ampliamento di edifici pubblica esistenti è consentita una minore quantità di parcheggi rispetto a quella stabilita dalle presenti norme, purché, sentita la Commissione edilizia, la dotazione non sia inferiore a 2/3 di quella minima richiesta.

La dotazione minima di parcheggio per centri sportivi (3.C tabella delle funzioni) caratterizzati da una pluralità di attrezzature di diverse disciplina, va calcolata con riferimento all'attrezzatura, o alla somma delle attrezzature della medesima disciplina, di maggiori dimensioni o chi possiede il maggior numero di posti-spettatore; va riferita invece a tutto l'impianto in caso di attrezzature monodisciplinari.

PARCHEGGI PER CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO:

Le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti sono soggette al rispetto dello standard minimo di parcheggio per la nuova funzione

Con provvedimento del consiglio comunale è facoltà del comune individuare funzioni tra loro affini per le quali le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti è soggetta ad uno standard di parcheggio minimo computato come differenza tra le funzioni in essere e quella di progetto.

INTERVENTI NEL CENTRO STORICO:

gli interventi nel centro storico, ovvero edifici soggetti a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, ancorché non compresi nei centri storici, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fatta eccezione per le nuove costruzioni ed i servizi pubblici di cui ai punti 3c, 3d 3f dell'allegata tabella delle funzioni, sono esonerati

dall'obbligo del rispetto delle quantità minime del presente provvedimento, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi per il parcheggio.

IMPIANTI DI RISALITA:

le dotazioni minime di parcheggio richieste, nel caso di nuovi impianti di arroccamento, di sostituzione di quelli esistenti ovvero di ampliamento di piste esistenti e di realizzazione di nuove, debbono essere distribuite sugli arroccamenti con accesso automobilistico, tenuto conto della potenzialità dei singoli impianti e calcolate sulla capacità complessiva del sistema su base minima di cinquanta sciatori per ettaro.

Per situazioni particolari in cui gli arroccamenti con accesso automobilistico siano inseriti in un compendio edilizio unitario nel quale sono presenti o siano previste anche altre attività, pubbliche e private, tanto da richiedere uno studio specifico inteso a razionalizzare l'utilizzazione degli spazi di parcheggio e limitare il consumo di territorio, il rilascio

del titolo edilizio per la realizzazione dei parcheggi necessari a soddisfare gli standard richiesti, sia per gli impianti di cui al comma 1 che per le altre attività, è subordinato alla presentazione al comune, previa intesa con il comune medesimo, di un piano integrato di intervento. Ai fini del rispetto delle quantità minime di parcheggi richieste per le diverse attività, il piano integrato di intervento individua il numero di parcheggi da realizzare nonché l'eventuale utilizzazione di parcheggi pubblici comunali per soddisfare una quota degli standard, con particolare riferimento ai periodi di punta massima di utilizzazione degli impianti. Il piano integrato di intervento è accompagnato da uno schema di convenzione, da stipulare fra il comune e gli altri soggetti interessati, intesa a regolare le modalità di realizzazione dei parcheggi, i criteri per la loro utilizzazione e per il riparto degli oneri di gestione degli stessi. Il piano e lo schema di convenzione sono soggetti ad approvazione del comune, previa acquisizione del parere delle strutture provinciali competenti in materia di turismo ed urbanistica in merito alla coerenza del piano con le finalità di questo articolo. In seguito all'approvazione del piano il comune promuove la stipula della convenzione e l'attuazione del piano medesimo.

ALBERGHI CON ATTIVITA' DI RISTORAZIONE:

sono da considerarsi come edifici a destinazione plurifunzionale. In questo caso la superficie computabile ai fini della determinazione del parcheggio per il ristorante è pari alla superficie netta totale dello stesso diminuita di 1 mq per ogni posto letto dall'albergo.

ESERCIZI PUBBLICI E COMMERCIALI

ai fini della dotazione di spazi di parcheggio, la superficie netta di riferimento, è costituita dalla sola superficie aperta all'uso pubblico.

Per la dotazione degli spazi di parcheggio per gli esercizi commerciali si applicano le disposizioni attrattive dell'articolo 3, commi 4 e 5, della legge provinciale 8 maggio 2000 n. 4 (disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento).

CASI DI ESENZIONE

1) Sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio gli interventi nel centro storico ovvero riguardanti edifici soggetti a restauro, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia ancorché non compresi nei centri storici, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire gli spazi necessari.

2) Tale esenzione non si applica in caso di nuove costruzioni e per i servizi pubblici di cui ai punti 3c, 3d e 3f dell'allegata tabella delle funzioni.

3) E' altresì esonerato, dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire gli spazi per parcheggio per gli interventi ricadenti nelle seguenti ulteriori aree: aree, diverse dal centro storico, individuate con specifica previsione da parte dei piani regolatori, in base a criteri di compattezza del tessuto urbano che limita l'accesso ai mezzi meccanici, all'epoca di costruzione, a specifiche caratteristiche di spazio limitato e sulla scorta, ove esistente, del piano traffico;

4) Sono esclusi dall'esonero di cui al comma 2 i casi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di strutturazione urbanistica compresa quella per opere pubbliche e gli interventi sui servizi pubblici di cui ai punti 3e, 3d e 3f dell'allegata tabella delle funzioni. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 l'esenzione dall'obbligo di reperire gli spazi per parcheggio prescritti è subordinata al pagamento al comune di una somma corrispondente al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti, determinato secondo

i criteri e le modalità stabiliti con la deliberazione di cui all'articolo 108 della L.P. n. 22 del 1991, corrispondente a quelli richiesti dalla normativa e non garantiti dall'intervento realizzato.

5) Tale somma può essere ridotta con provvedimento del consiglio comunale fino ad un quinto degli standards prescritti, salvo che per gli interventi di edilizia residenziale non ricadenti nelle ipotesi di cui al comma 6, lettere a) - b) - c) e fermo restando quanto stabilito dal comma 7.

In presenza di interventi che assumono particolare rilevanza per la comunità locale la cui realizzazione può risultare eccessivamente onerosa per effetto del pagamento della somma di cui al comma 4 rispetto alle finalità di interesse collettivo perseguite, è fatta salva la facoltà del consiglio comunale con proprio provvedimento, di esentare motivatamente l'intervento dal pagamento della somma predetta.

6) Sono comunque esenti dal pagamento della somma di cui al comma 4:

- a) le opere pubbliche ed i servizi pubblici di quartiere (*ambulatori pubblici, uffici postali, servizi sociali, residenza pubblica*);
- b) gli interventi di edilizia agevolata o convenzionata;
- c) gli interventi finalizzati alla realizzazione o ampliamento della prima abitazione di cui all'articolo 111 della L.P. n. 22 del 1991, per l'intera volumetria dell'unità immobiliare, purché il richiedente sia in possesso dei requisiti di cui al comma 3 del medesimo art. 111;
- d) gli esercizi di cui all'articolo 24 della L.P. 8 maggio 2000, n. 4 (Disciplina dell'attività commerciale in provincia di Trento) concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi).

7) Con proprio provvedimento il comune può estendere l'esenzione prevista per la prima abitazione della lettera c) del comma 6, anche ad ulteriori alloggi dello stesso proprietario residente nel comune, nel numero massimo di 1 (uno) stabilito dall'amministrazione medesima. Le somme di cui al comma 4 sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, a termini dell'articolo 112, comma 1 bis, della L.P. n. 22 del 1991

ALTRE TIPOLOGIE NON COMUNI.

Altre strutture non menzionate specificamente nella tabella e rispondenti a caratteristiche uniche come ad esempio luoghi di culto, manufatti di servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche, ecc., dovranno essere dotati di adeguati spazi a parcheggio dimensionati sulla base di specifiche analisi elaborate caso per caso e allegate al progetto.

UTILIZZO MEDESIMI PARCHEGGI PER ATTIVITA' DIVERSE

L'utilizzo di un medesimo parcheggio per attività funzionalmente diverse è ammesso purché effettuato con orari debitamente diversificati e certificati da idonea garanzia di natura contrattuale sottoscritta fra le parti interessate.

TABELLA DELLE FUNZIONI

RESIDENZA: abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio
ALBERGHI
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO:
a) ISTRUZIONE: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole superiori, università. b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: assistenziali ed ambulatoriali, religiose, uffici postali, banche, servizi sociali di quartiere. c) ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE: impianti sportivi, stadi, palazzi dello sport e di convegno, cinema, teatri, mostre, fiere, biblioteche, musei, mense. d) ATTREZZATURE OSPEDALIERE: ospedali case di cura. e) ATTREZZATURE DELLA PROTEZIONE CIVILE f) ATTREZZATURE ASSISTENZIALI: case di riposo, comunità terapeutiche
EDIFICI PRODUTTIVI: industria e artigianato di produzione.
EDIFICI PER IL COMMERCIO:
a) AL DETTAGLIO E CENTRI COMMERCIALI b) ALL'INGROSSO, MAGAZZINI E DEPOSITI
ESERCIZI PUBBLICI: ristoranti, bar, discoteche, sale gioco e simili.
EDIFICI PER ATTIVITA' AMMINISTRATIVE: uffici pubblici, centri direzionali.
IMPIANTI DI RISALITA
EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE: luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche.

TABELLA DELLE DOTAZIONI

FUNZIONI	STANDARD DELLE ZONE B
1. RESIDENZA:	1 mq/15 mc
2. ALBERGHI:	6 mq/1 posto letto
3. SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO:	
a) ISTRUZIONE	1 mq/20 mc
b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	1 mq/10 mc
c) ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE	3 mq/1 posto con minimo di 1 mq/15 mq di superficie lorda dell'impianto
d) ATTREZZATURE OSPEDALIERE	1 mq/15 mc
e) STRUTTURE DELLA PROTEZIONE CIVILE	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo
f) STRUTTURE ASSISTENZIALI	6 mq/1 posto letto
4. EDIFICI PRODUTTIVI:	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo
5. EDIFICI COMMERCIALI:	
a) AL DETTAGLIO E CENTRI COMMERCIALI	1 mq/2 mq superficie netta commerciale
b) ALL'INGROSSO, MAGAZZINI E DEPOSITI	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo
6. ESERCIZI PUBBLICI:	2 mq/1 mq superficie netta
7. EDIFICI PER ATTIVITA' AMMINISTRATIVE:	1 mq/10 mc
8. IMPIANTI DI RISALITA:	3 mq/1 sciatore
9. EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE	analisi e progetto specifico

TITOLO III - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Art. 8

CATEGORIE DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Gli interventi sotto esposti possono essere eseguiti indistintamente su tutti i fabbricati e manufatti esterni al perimetro del centro storico, purché non siano stati rilevati come edifici e manufatti sparsi di origine storica ed in accordo con i limiti urbanistici.

Questi ultimi e quelli interni al perimetro del centro storico sono invece suscettibili dei soli interventi previsti dalle “Categorie e modalità di intervento sugli insediamenti storici” e riportati nelle norme relative alle “Aree residenziali nell’ambito dei centri storici e manufatti storici”.

a) **MANUTENZIONE ORDINARIA:** sono gli interventi finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l’efficienza dell’edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

b) **MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** sono le opere e le modifiche sugli edifici necessarie per rinnovare e sostituire gli elementi costruttivi degradati, anche quelli con funzioni strutturali e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi o aumentino le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso.

RESTAURO: sono gli interventi rivolti alla conservazione o al ripristino dell’organizzazione del complesso edilizio e alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso funzionalità nell’ambito di una destinazione d’uso compatibile.

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

c) **RISANAMENTO CONSERVATIVO:** sono interventi tendenti alla conservazione o al ripristino degli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia edilizia, nonché all’adeguamento all’uso moderno dell’intero organismo degli edifici migliorando le condizioni di abitabilità in ordine soprattutto alle esigenze igienico-sanitarie, mediante un insieme sistematico di opere e con un progressivo recupero del legame con l’impianto tipologico-organizzativo iniziale.

d) **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** sono gli interventi rivolti ad adeguare l’edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d’uso. L’intervento comprende la possibilità di variare l’impianto strutturale interno dell’edificio, modificandone l’aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d’uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

f) **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE:** sono gli interventi rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti alla loro ricostruzione su sedime o con una volumetria diversa dai precedenti.

g) **SOSTITUZIONE EDILIZIA:** sono gli interventi rivolti alla demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio nel rispetto del sedime e della volumetria esistente.

h) **DEMOLIZIONE:** sono gli interventi rivolti alla sola demolizione dei manufatti esistenti.

Art. 9

DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.U.P. e lo strumento urbanistico adeguato, in rapporto alle loro competenze, hanno suddiviso il territorio comunale in aree omogenee secondo la destinazione d'uso ed hanno posto su alcune di esse dei vincoli specifici con funzione: culturale, naturalistica o paesaggistica. Esse sono:

AREE DI ANTICO INSEDIAMENTO E DI INTERESSE CULTURALE ED AMBIENTALE

- insediamenti storici
- edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario
- manufatti di interesse storico

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

di completamento:

- **B** aree edificate di completamento sature
- **C** aree residenziali estensive
- **Vp** verde privato

AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

- alberghiere H

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO

- attrezzature pubbliche F
- verde pubblico attrezzato e sportivo F1
- Aree sportive attrezzate CS
- parcheggi pubblici P

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

- produttive:
 - artigianali e commerciali esistenti di completamento D
 - artigianali e commerciali di nuovo impianto o ristrutturazione edilizia D1

AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI PER L'AGRICOLTURA

- aree per impianti zootecnici D2

AREE PER L'AGRICOLTURA, LA PASTORIZIA E LA SILVICOLTURA

aree per l'insediamento agricolo e zootecnico

- agricole di pregio e agricole
- agricole di salvaguardia paesaggistica
- a pascolo
- a bosco

AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

- impianti tecnologici - cimitero
- aree per impianti di stoccaggio, recupero e riciclaggio materie riutilizzabili

AREE PER LA VIABILITA' E GLI SPAZI PUBBLICI

- strade:
 - 1 categoria
 - 2 categoria
 - 3 categoria
 - 4 categoria
 - locali

AREE SOGGETTE A VINCOLI SPECIFICI

- di tutela ambientale
- di protezione di:
 - sito archeologico
 - bene storico
 - contesto paesaggistico
 - riserva naturale locale
 - riserva naturale provinciale
 - s.i.c.
 - corso d'acqua
 - pozzo o sorgente
- di rispetto di:
 - strada
 - cimitero
 - rischio geologico

STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

- piani attuativi:
 - a fini generali PA – PIIRA per Passo Lavazè
 - di lottizzazione PL

La loro formazione e adozione viene promossa successivamente all'approvazione del PRG.

Il piano attuativo può apportare lievi modificazioni ai perimetri delle zone individuate dal PRG per rispettare i confini catastali o per regolarizzare aree che per la loro conformazione non siano suscettibili di razionale utilizzazione.

Art. 9 bis

DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA

1. Definizioni

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

a) Edificio residenziale.

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

b) Alloggi per il tempo libero e vacanza – alloggi destinati a residenza ordinaria

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

- A. Alloggi per il tempo libero e vacanze;
- B. Alloggi destinati a residenza ordinaria.

Tali categorie sono definite dalla legge sopraccitata.

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

c) edificio residenziale esistente

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

b) Volume

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

2. Disciplina delle nuove costruzioni residenziali,

a) Nel rispetto della Variante di Adeguamento al PUP 2000, la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui al successivo comma 3, lettera a,

b) La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e vacanze non può superare sul territorio comunale entro la data di validità del dimensionamento residenziale 2015, il volume massimo è di 3'630 mc. il n. massimo di 11 alloggi. Tale quantità è fissata ed è inderogabile. Pertanto gli interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanza saranno subordinati alla disponibilità della volumetria fissata fino ad esaurimento del contingente indicato al paragrafo precedente.

Una volta esaurito il contingente volumetrico potranno essere realizzate esclusivamente residenze ordinarie,rendendo automaticamente inefficace la norma di cui al comma 5 dell'art. 9 bis della Norme Tecniche di attuazione.

Nelle zone residenziali B e C è riconosciuta la possibilità di realizzare alloggi per il tempo libero e vacanze nella percentuale del 20% della volumetria urbanistica edificabile. Laddove il 20% della volumetria edificabile del lotto fosse insufficiente a realizzare una unità abitativa e qualora vengano realizzate almeno quattro nuove unità abitative è previsto un bonus volumetrico pari alla quantità necessaria alla realizzazione di una unità residenziale, nel rispetto del volume complessivo del lotto, determinato dagli indici urbanistici e nel rispetto del numero max. di alloggi previsto per il tempo libero e vacanze. Questa ultima non potrà superare la volumetria massima di 330 mc.

c) Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della *legge*, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggi è soggetto all'applicazione della legge.

d) I nuovi alloggi destinati a residenza per il tempo libero e vacanze possono essere realizzati esclusivamente nelle aree residenziali di cui all'art 11 ed alle condizioni stabilite dal medesimo articolo.

3. Disciplina degli edifici residenziali esistenti.

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

b) In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative esistenti, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla legge n. 16/2005 (annotazione al libro fondiario della residenza ordinaria - utilizzo del contingente per la residenza per il tempo libero o vacanze). Tale disposizione non si applica in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure in caso di ampliamento del volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti. Nelle zone residenziali B e C si stabilisce che, laddove la realizzazione di nuove unità abitative sia ottenuta tramite ampliamento di edifici residenziali esistenti ovvero di edifici la

cui domanda di concessione edilizia è stata presentata prima della data del 26 agosto 2005 e solo nel caso in cui in tali ampliamenti vengono realizzate due o più nuove unità abitative una sola di queste possa essere destinata a residenza per il tempo libero e vacanze con il limite massimo volumetrico di 330 mc..

4. Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali.

a) Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in residenza ordinaria sono sempre consentite nel rispetto del PRG.

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

1) il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria. Tale volume di alloggi per vacanze non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato al comune, ai sensi dell' art. 18 sexies della LP. 5 settembre 1991 n. 22, salvo quanto specificato nelle eccezioni regolate dai criteri della Giunta provinciale di cui al provvedimento n. 2336, di data 26 ottobre 2007 richiamato al seguente comma 5;

2) in caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito al precedente punto 1) il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al comune ai sensi dell'art. 18 sexies dalla LP. 6 settembre 1991, n. 22 e come stabilito dal precedente comma 2.

5. Eccezioni.

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

Art. 10

AREE DI ANTICO INSEDIAMENTO E DI INTERESSE CULTURALE ED AMBIENTALE

Le aree di antico insediamento. e di interesse culturale ed ambientale ricomprendono gli immobili isolati o riuniti in nuclei, che per il loro valore è necessario siano tutelati e conservati. Tali aree si distinguono in:

- insediamento storici;
- edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario;
- manufatti di interesse storico.

Tali aree sono delimitate ed individuate nelle planimetrie dello strumento urbanistico in scala 1:1000 e 1:1440 e sono soggette essenzialmente a vincolo di conservazione e salva- guardia, ovvero si persegue mediante gli interventi ammessi a preservare il

patrimonio edilizio ed urbanistico ed il relativo tessuto viario, nonché a mantenere la residenza e le attività tradizionali, migliorando le condizioni abitative e le dotazioni di servizi pubblici e sociali.

Negli insediamenti storici lo strumento urbanistico si attua sia per intervento diretto

sia previo strumento di attuazione – PA - previsto dalla normativa provinciale vigente. LP 22 del 05.9.91 Art. 43 - 44 - 47 - 48 - 49

In tali aree valgono le seguenti disposizioni:

–l'unità minima di intervento è l'unità edilizia, ovvero l'organismo edilizio che, per la sua identità tipologica, funzionale e formale, si configura e si distingue dal contesto come entità autonoma; l'unità edilizia è quella individuata dalla scheda di rilevazione nonché sulle planimetrie dello strumento urbanistico in scala 1:1000 e 1:1440. I progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e la relativa documentazione, devono essere riferiti alle unità suddette;

–gli edifici possono avere le destinazioni d'uso previste dalle aree ad uso prevalentemente residenziale, ma gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con le categorie e modalità di intervento prescritte per le singole unità edilizie. Il mutamento senza opere della destinazione d'uso è subordinato ad autorizzazione.

–le distanze dalle costruzioni sono stabilite dal Codice Civile.

Gli edifici compresi nelle “Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale” sono state classificate, ai fini della disciplina di intervento, nelle seguenti categorie o classi di appartenenza in funzione di parametri tipologico - formali derivati attraverso una approfondita sede di studi e ricerche specifiche e peculiari del tessuto edilizio storico:

–edifici di particolare interesse storico-tipologico “monumentali”;

R1: interventi di manutenzione ordinaria (M1) e di restauro;

- edifici di interesse architettonico - urbanistico “elementi nodali”;

R2: interventi di manutenzione ordinaria (M1) di manutenzione straordinaria (M2) e di risanamento conservativo;

- edifici di interesse documentario - ambientale “di tessuto”;

R3: interventi di manutenzione ordinaria (M1) di manutenzione straordinaria (M2) e ristrutturazione edilizia (aumento di volume se previsto nelle schede di rilevazione);

- edifici di nessun interesse storico - ambientale “da ricostruire”;

R4: interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria (M2) e ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con ricostruzione;

- edifici in contrasto con il tessuto edilizio storico “da eliminare”;

R5: interventi di manutenzione ordinaria e demolizione senza ricostruzione.

Le categorie di intervento previste per le singole classi di appartenenza sono le seguenti:

M1 - Manutenzione ordinaria:

Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio,

delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Interventi ammessi:

1. Opere esterne: manutenzione periodica del verde, riparazione degli infissi e degli elementi architettonici/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre, porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle.
2. Opere interne: tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici; riparazione di infissi e pavimenti; riparazione o ammodernamento di impianti termici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

L'intervento deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale.

M2 – Manutenzione straordinaria:

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

Interventi ammessi:

1. Opere esterne ed interne: sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni; rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti); rifacimento con modalità e materiali tradizionali di abbaini, ballatoi, balconi ed elementi esterni, quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, porte, insegne, iscrizioni, tabelle, elementi in legno.....; rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle coperture; consolidamento con modifiche leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate....); rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali; creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.).

Le opere non possono prescindere dalla conoscenza dei caratteri costruttivi originari dell'edificio o comuni alla tradizione costruttiva locale e si dovranno concretizzare o nella riproposizione dell'elemento tradizionale esistente o nella sostituzione dell'elemento non tradizionale con rispetto dei caratteri storici.

R1 - restauro

Sono qualificati interventi di restauro, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso edilizio ed alla valorizzazione dei caratteri storici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile. L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sono sottoposti a restauro gli edifici o loro parti e i manufatti per i quali tale tipologia d'intervento è prevista in cartografia. Si tratta di edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/39. Per il restauro di edifici vincolati sono obbligatori l'autorizzazione e il controllo della competente Commissione Provinciale ai Beni Culturali, in particolare per quanto riguarda l'eventuale mutamento degli usi originali o attuali con altri nuovi, compatibili con i caratteri dei manufatti e dell'ambiente sui quali si interviene, e per le modalità di conservazione delle pitture murarie.

In data 01.05.2004 è entrato in vigore il nuovo Codice dei Beni culturali e del Paesaggio con D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42, che ha sostituito le precedenti leggi di tutela storico artistica. In materia di tutela monumentale vanno richiamate alcune disposizioni di tutela dei beni culturali precisando in particolare che, oltre ai vincoli diretti e indiretti rilevabili sia cartograficamente che tavolarmente sulle rispettive particelle edificali e fondiari, vi sono categorie di immobili che, a prescindere dall'intervolazione del vincolo, devono essere sottoposti a verifica di interesse culturale. In particolare ai sensi dell'art. 12 del citato decreto legislativo sono sottoposti a verifica di interesse culturale le cose immobili la cui

esecuzione risalga a più di cinquant'anni di proprietà di Enti o Istituti pubblici o persone giuridiche private senza fini di lucro.

Ai sensi dell'art. 11 del citato decreto, inoltre, sono beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela, qualora ne ricorrano i presupposti e condizioni, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o non alla pubblica vista.

Ai sensi della Legge 78 del 07.03.2001 Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale, qualsiasi intervento su manufatti attribuibili al primo conflitto deve essere comunicato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici almeno due mesi prima dell'inizio delle opere.

Interventi ammessi:

Oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria sono ammesse le seguenti opere esterne ed interne: sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni; rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti,.....); rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali; consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature ,arcate, architravi, volte, avvolti,); ricostruzioni in ripristino sulla base di documentazione apprendibile; demolizione delle superfici degradanti; eventuale completamento di opere incompiute e ristrutturazione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico; nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni,.....); destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici, e formali dell'edificio; destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.....); restauro dei singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o

interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).

Senza addentrarsi nelle modalità di un corretto restauro che dovrebbe essere ampiamente conosciute sia a livello teorico che pratico si osserva che speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecniche e ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

R2 – risanamento conservativo:

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

1. Sono assoggettati a risanamento conservativo gli edifici per i quali tale tipologia d'intervento è prevista in cartografia.
2. Sempre al solo fine di recuperare spazi abitativi nei sottotetti, è ammessa la realizzazione di nuovi abbaini di forma e sagoma tradizionali, correntemente denominati "a canile" con disposizione simmetrica rispetto alla falda e comunque in rapporto con la disposizione dei fori in facciata, (possibilmente posizionati in asse con eventuali fori della facciata sottostante) ed in numero massimo di 2 per falda. La larghezza massima complessiva degli abbaini non può superare i ml. 1,20 e l'altezza al colmo di ml. 1,50. L'indicazione tipologica degli abbaini è contenuta nell'abaco degli elementi costruttivi. Sono altresì consentite le aperture di finestre in falda nel numero contenuto al minimo per rendere abitabili i sottotetti.
3. E' ammessa la ricostruzione di balconi solo in presenza di evidenti tracce di preesistenza costituite da:
 - documentazioni fotografiche originali,
 - presenza, anche residua, di mensole di sostegno o vecchi fori delle mensole.
4. Non è ammessa la realizzazione di nuove porte o portoni esterni o modifiche tipologiche e formali dei fori. E' ammessa tuttavia la apertura di nuovi fori, nel minimo indispensabile per adeguare l'edificio a nuove funzioni residenziali, per il soddisfacimento dei requisiti minimi igienico – sanitari e nel rispetto dell' originalità della facciata e delle dimensioni dei fori esistenti sui prospetti laterali dell'edificio
5. Parapetti: i parapetti dei balconi, dei collegamenti orizzontali e verticali esterni devono essere realizzati con materiali, tecniche e particolari costruttivi che richiamino la tradizione locale.
L'individuazione tipologica di tali elementi è contenuta nell'allegato abaco.
Sono in caso esclusi:
 - parapetti in ferro o in metallo di qualunque foggia se non nelle tipologie in allegato e su balconi e scale in c.a.;
 - parapetti massicci in legno di foggia tirolese;
 - parapetti in muratura se non già presenti.Tali esclusioni sono esemplificate in allegato.

6. Fori: i serramenti devono occupare l'intero foro murario: le porte, i portoni, i serramenti devono essere realizzati secondo modelli tradizionali secondo le tipologie contenute in allegato.

Sono in ogni caso esclusi: - serramenti in ferro, alluminio, p.v.c., nonché ante ad oscuro a griglia fissa continua, tapparelle in p.v.c., porte e portoni in legno colorate con vernici coprenti, e comunque tutti quelli elementi da evitare esemplificati in allegato.

7. Rivestimenti in legno: i tamponamenti ed i rivestimenti in legno dovranno essere in assoni di larghezza variabile 15-22 cm. posti verticalmente secondo le esemplificazioni in allegato. Ove sia possibile si devono lasciare in vista le capriate di testa. Sono in ogni caso escluse le perlinature strette ed omogenee.

8. Decorazioni di facciata: le decorazioni esistenti vanno recuperate, valorizzandole. Sono possibili decorazioni di facciata a disegno semplice per evidenziare archi, angoli, contorni di finestre ripetendo i modelli tradizionali.

Le decorazioni devono essere esclusivamente dipinte nelle gamme del rosso mattone, ocra, bianco, grigio. La parte bassa dell'edificio a contatto con la strada o la piazza può essere trattata con tecnica a "sbriccio". Le murature con sassi faccia a vista vanno integrate con malta di calce idraulica solamente nei giunti e lasciando in evidenza la pietra. Esemplicazioni corrette di decorazioni sono nell'allegato abaco.

Sono in ogni caso esclusi:

- decorazioni che prevedono elementi in rilievo rispetto alla facciata;
- rivestimenti policromi in piastrelle e abbassamenti in porfido od altri materiali che non si riallacciano alle tecniche tradizionali.

9. Gronde: il sottogronda deve essere realizzato con tavole piallate di larghezza variabile 15-22 cm. e deve informarsi a semplicità costruttiva. Le teste dei cantieri possono riproporre il tradizionale disegno sagomato evitando in ogni caso soluzioni troppo elaborate e non facenti parte della tradizione locale.

E' in ogni caso escluso l'uso delle perline strette ed uniformi.

Allegato alle presenti norme vi sono delle schede abachi dei più importanti elementi costruttivi e tipologici rappresentativi della tradizione edificatoria locale.

Esse costituiscono pertanto un modello di riferimento che può contribuire ad orientare la progettazione verso soluzioni più coerenti con la tradizione locale.

Queste schede – abachi degli elementi e materiali costruttivi ammessi, consigliati e vietati, in ossequio all'ottavo criterio della deliberazione della G.P. 30.12.1992 n. 20116, costituiscono un documento destinato essenzialmente alla Commissione Edilizia Comunale ed ai progettisti che devono interpretare e capire lo spirito e le finalità dello strumento urbanistico.

Interventi ammessi:

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

rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale ma riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e le loro primitiva articolazione; inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti; realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico, lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia; conservazione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture; lievi modifiche di portoni, porte esterne, finestre, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle

caratteristiche e della tipologia dell'edificio; rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali; demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne, lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi,.....); inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie; inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori); suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature; recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti.

Tutte le opere dovranno essere valutate in riferimento alla cortina edilizia o alla strada o alla piazza in cui l'edificio è inserito.

In ogni caso il ricorso ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali è vincolante; ciò comporta la necessità di attingere a conoscenze e a esemplificazioni che costituiscano un riferimento normativo vincolante.

R3 – ristrutturazione edilizia

– Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso.

L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

1. Sono assoggettati a intervento di ristrutturazione edilizia gli edifici anche antichi già completamente trasformati, che sono quindi privi di interesse storico, artistico e /o ambientale.

Essa deve mirare al riordino e all'adeguamento formale degli edifici esistenti per un migliore inserimento nell'ambiente circostante ed alla riproposizione dei caratteri tradizionali perduti.

Vanno comunque garantite la qualità formale di tutti i fronti ed il rispetto dei moduli compositivi tradizionali, in particolare per quanto riguarda:

- dimensione e contorno dei fori;
- colore e tipo dei serramenti;
 - rifiniture;
- colore e tipo degli intonaci;
- tipo di copertura.

2. Al fine di recuperare spazi ad uso abitativo nei sottotetti, nelle unità edilizie specificatamente indicate in cartografia, è consentita la sopraelevazione delle murature perimetrali di tutta l'unità minima d'intervento secondo quanto previsto puntualmente dalle schede del centro storico.

Le falde dei tetti possono essere modificate ma devono comunque mantenere la simmetria delle pendenze e quest'ultime vanno contenute tra il 40% e il 50% rispetto all'orizzontale.

E' consentita inoltre la realizzazione di abbaini di forma e sagoma tradizionali, delle dimensioni max di ml. 1,20 x 1,50 al colmo, correntemente denominati "a canile".

L'ingombro in pianta degli abbaini non può superare il 10 % della superficie totale delle falde.

3. Tutte le superfetazioni collegate all'unità edilizia vanno demolite, se espressamente richiamate nella scheda di catalogazione ed il loro volume può essere recuperato anche al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non modifichi le distanze dai fronti strada. Per le sopraelevazioni e per le modifiche volumetriche, si applicano le norme del Codice Civile.

4. Per quanto riguarda il trattamento delle facciate, i collegamenti verticali ed orizzontali esterni, i fori, la copertura essi devono fare riferimento alle tipologie tradizionali locali così come definite dal precedente articolo.

5. Sono in ogni caso vietati:

- balconi in c.a.;
- parapetti in ferro in metallo di qualunque foggia, salvo le preesistenze;
- parapetti massicci in legno di foggia tirolese;
- parapetti in muratura e cemento;
- tapparelle di qualsiasi materiale;
- ante ad oscurio in plastica,
- manti di copertura in legno, in cemento nonché in lamiera zincata e tipo canadese.

Interventi ammessi:

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

1. Opere esterne: modifiche rilevanti nelle forma, dimensioni e posizioni dei fori esistenti; modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei; demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno; demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno; realizzazione di isolamento a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario; rifacimento delle coperture anche con sopraelevazione, con modifica di pendenze, di forma numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio, con il contesto; eventuali sopraelevazioni sono individuate puntualmente nelle schede di rivelazione e disciplinate con precise indicazioni architettoniche.
2. Opere interne: demolizione completa e rifacimento dei solai, anche a quote diverse; demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi, dei collegamenti verticali; modifica della disposizione dell'edificio; demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi, realizzazione di isolamento interno.

La ristrutturazione è un intervento da applicare ad edifici compromessi staticamente o che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari o riguardante edifici recenti che non si integrano col tessuto circostante.

Data questa situazione di partenza l'obiettivo delle opere è anche quello di riproporre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentali e desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possono garantire un migliore inserimento ambientale in un contesto che, lo ricordiamo, è di carattere e di valore storico.

R4 – demolizione – ricostruzione:

– Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio ovvero interventi di sola demolizione di manufatti.

1. La demolizione con ricostruzione si applica agli edifici o a parti di edificio di recente edificazione o privi di valori architettonici – ambientali.
2. Gli edifici passibili di demolizione con ricostruzione, possono recuperare integralmente la volumetria preesistente con un aumento massimo del 5 %, elevabile al 10 % nel caso di fabbricati alberghieri esistenti, salvo prescrizioni diverse impartite sulle schede, curando che l'altezza degli edifici ricostruiti si adatti ai profili del contesto morfologico – edilizio e paesaggistico esistente; per gli ampliamenti planimetrici, vale il Codice Civile e quanto stabilisce l'art. 6 dell'allegato della delibera della G.P. n. 909/1995 e successive modifiche.
3. Gli aumenti di volume di cui al 2° comma sono comunque condizionati al rispetto delle dotazioni minime di parcheggio. I manufatti accessori, se regolarmente accatastati, possono essere demoliti e ricostruiti fino ad un volume massimo di mc. 35 ciascuno se conglobati con il corpo di fabbrica principale di pertinenza. La destinazione d'uso dei manufatti accessori non può essere modificata.
4. Vanno progettati o comunque sistemati anche eventuali fronti di edifici eventualmente liberati da demolizioni parziali per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.
5. Nel caso di volumi cadenti e/o ruderi la ricostruzione deve basarsi o su un attendibile documentazione storica o, in assenza di essa sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.

Interventi ammessi:

Interventi di manutenzione ordinaria M1, manutenzione straordinaria M2 e ristrutturazione edilizia, nonché di demolizione con ricostruzione. E' costituita dagli interventi più radicali che possono riguardare un edificio; vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzione del centro.

In certi casi l'intervento si conclude con la demolizione, cioè con la sparizione del volume o dei resti del volume compromesso.

nella maggioranza dei casi alla demolizione segue una ricostruzione che può introdurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939, n° 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

- Nel caso di superfetazioni queste possono essere inglobate in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono.

- Nel caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.

- Nel caso di "spostamenti" di volumi, necessari per eliminare strettoie della viabilità, occorre un attento rilievo dell'edificio da demolire un progetto completo di riordino urbano.

R5 - demolizione

1. Per demolizione si intende la soppressione definitiva di edifici o manufatti esistenti, senza ricostruzione. Negli insediamenti storici sono passibili di demolizione definitiva gli edifici non storici in contrasto con l'insieme edilizio e urbano di cui fanno parte, in particolare quelli che esistono su aree che storicamente sono state sempre inedificate, come giardini o parchi, o che contrastano con le indicazioni di piano in fatto di viabilità ed equipaggiamento. La cartografia indica l'uso previsto per le aree risultanti dalle demolizioni senza ricostruzione.
2. Sono altresì passibili di demolizione senza ricostruzione tutti i manufatti accessori, privi di valore ambientale e/o decorativo, ricadenti sulle pertinenze di edifici vincolati a restauro dallo strumento urbanistico.
3. Nel caso di demolizioni di corpi edilizi a ridosso di edifici storici, il progetto deve prevedere anche la sistemazione dei fronti degli edifici liberati per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

Interventi ammessi:

Ammissa manutenzione ordinaria (M1) e demolizione senza ricostruzione.

AREE LIBERE DI PERTINENZA DEL CENTRO STORICO

1. Le aree libere all'interno della perimetrazione del Centro Storico di norma sono inedificabili.
2. Il corretto uso degli spazi liberi qualifica e valorizza l'ambiente del Centro Storico, in tal senso sono consentiti gli interventi mirati alla manutenzione e conservazione dei giardini, degli orti, dei prati, del verde, dei fossati, delle siepi ecc., nonché alla rimozione di oggetti, depositi, baracche, materiali e quanto altro deturpa l'ambiente e costituisce pregiudizio per la qualità complessiva dei luoghi e dell'abitato. I terreni non coltivati o privi di specifica utilizzazione che risultino indecorosi o che facilmente lo possono diventare, vanno sistemati e celati da siepi o filari di alberi, a cura dei proprietari. Spetta al Sindaco ordinare gli interventi diretti al recupero di situazioni degradate, all'eliminazione delle sovrastrutture provvisorie, al miglioramento funzionale nel rispetto dei caratteri originali dei luoghi.
3. Nelle opere di risistemazione dei fondi devono essere impiegate tecniche e materiali tradizionali, escludendo in generale l'uso del cemento armato a vista del fibrocemento delle resine sintetiche, delle plastiche, delle reti metalliche e in genere gli elementi metallici diversi da quelli usati nel passato, e impiegando al loro posto il pietrame, il legno, il laterizio.
4. Le aree libere di pertinenza delle unità edilizie comprese nelle "Aree di antico insediamento e di interesse culturale ed ambientale" sono state classificate ai fini

della disciplina di intervento, nelle seguenti categorie o classi di appartenenza su funzione del loro pregio storico-tipologico ed ambientale paesaggistico:

- **Ap1** aree di pertinenza che presenta arredi ed elementi costruttivi significativi o che costituisce parte integrante dell'impianto tipologico-distributivo di un edificio emergente nel contesto urbano od ambientale;
- **Ap2** aree di pertinenza che sono l'espressione peculiare di una tipologia edilizia individuata e ricorrente nel contesto urbano od ambientale;
- **Ap3** aree di pertinenza senza nessuna caratterizzazione significativa.

La cartografia evidenzia all'interno del perimetro del centro storico gli spazi di pertinenza degli edifici pubblici o privati. Trattasi di aree destinate a giardini, orti, piazzali, cortili che svolgono un ruolo determinante nell'immagine complessiva del centro abitato.

Le aree non retinate (bianche) sono inedificabili.

Le planimetrie delle cartografie di intervento del centro storico e le schede di rilevazione degli insediamenti storici definiscono anche le categorie di intervento come di seguito riportato:

Ap1) RESTAURO DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso; dovranno in tal senso essere riproposti tutti gli elementi originari ivi comprese le essenze arboree; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno usati nel restauro dell'area.

Sono ammesse:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, e rampe, purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata l'impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;
- rifacimento della pavimentazione con l'impiego di materiali che rispettino il rapporto storico e compositivo con l'edificio: sono vietate pavimentazioni in asfalto e quelle non confacenti con la tipologia dell'edificio;
- muri di recinzione e di sostegno esistenti devono essere conservati e ripristinati con le stesse caratteristiche originali; nuovi muri possono essere realizzati su proposta di un progetto generale a condizione che siano impiegati materiali compatibili con l'edificio esistente. Per quanto possibile le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;
- parcheggi in superficie purché compatibili con l'assetto dell'area e non comportino alterazioni sostanziali di cortili, di portali, di recinzioni, ecc.;
- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde.

Sono vietati:

- volumi interrati, tettoie e legnaie; serre come definite dalla circolare della P.A.T. di data 11.03.1993;

La norma si applica anche per le pertinenze di verde privato degli edifici storici isolati inseriti nella categoria *Restauro*.

Ap2) RISANAMENTO SPAZI DI PERTINENZA

L'intervento dovrà considerare l'edificio e lo spazio di sua pertinenza studiando i rapporti funzionali e costruttivi con l'edificio stesso; è consentito, oltre alla riprosizione di elementi originari, l'uso di materiali diversi purché compatibili con l'assetto dell'area e le caratteristiche tipologiche dell'edificio; una relazione tecnica dovrà opportunamente giustificare la scelta dei materiali che verranno utilizzati per il risanamento dell'area.

Sono ammesse:

- strutture atte all'eliminazione delle barriere architettoniche quali ascensori, rampe, scale ecc., purché le stesse siano studiate in modo da non alterare l'assetto dell'area esterna e dell'edificio e solo nel caso sia riscontrata impossibilità di posizionare detti elementi all'interno dell'edificio;
- parcheggi in superficie;
- gli interventi di ampliamento e ricostruzione ammessi dalle categorie di intervento in R3 ed R4 sugli edifici ricedenti in Centro Storico;

- solamente le serre definite dalla circolare della P.A.T. 11.03.1993 come tunnel mobili leggeri a carattere stagionale;
- rifacimento di pavimentazioni con l'impiego di materiali tradizionali;
- la realizzazione di nuovi muri di recinzione e di sostegno compreso il ripristino degli esistenti, potrà essere proposta anche disgiuntamente dall'intervento sull'edificio purché i materiali impiegati siano comunque quelli compatibili con l'edificio esistente.

Per quanto possibili le recinzioni dovranno assicurare un alto grado di trasparenza per consentire la percezione visiva dall'esterno della pertinenza;

- è obbligatorio il mantenimento delle aree a verde ammettendo comunque l'utilizzo delle stesse come parcheggi in superficie.

Si prescrive l'utilizzo di pavimentazioni preferibilmente permeabili che permettano la crescita del verde.

Sono vietati:

- garage interrati e piscine.

Ap3) RISTRUTTURAZIONE DEGLI SPAZI DI PERTINENZA

Trattasi di aree libere che non presentano caratterizzazioni significative, gli Interventi devono essere finalizzati ad un ridisegno e miglioramento degli spazi funzionali al contesto del Centro Storico.

Nell'ambito delle aree di pertinenza oltre agli interventi ammessi in aree Rp2 Ap2, possono essere ricavati parcheggi interrati, purché non comportino alterazioni di archi, portali e cancellate tradizionali.

L'ampliamento dei cortili con la conseguente eliminazione delle aree a verde deve essere ridotto al minimo richiesto degli spazi di parcheggio e dei percorsi pedonali: si dovranno privilegiare le pavimentazioni permeabili.

Sono vietate le piscine.

MANUFATTI ACCESSORI FUORI TERRA NELLE AREE DI ANTICO INSEDIAMENTO

1. Si definiscono come manufatti accessori le piccole costruzioni di modesta consistenza edilizia che usualmente corredano i fabbricati di cui sono pertinenza quali legnaie, depositi, box per auto e simili.
2. La possibilità di costruire nuovi manufatti accessori fuori terra nelle aree libere degli insediamenti storici è in funzione delle categorie di intervento ammesse per gli edifici dei quali tali spazi sono pertinenza; (Ap2) (Ap3) essa è così regolata:
 - a) edifici soggetti a restauro: non è consentita l'occupazione anche parziale di aree libere con nuovi manufatti accessori isolati o addossati al corpo dell'edificio principale, fatta eccezione per gli accessori esterni ai locali interrati delle centrali termiche;
 - b) edifici soggetti a risanamento conservativo: è ammessa la costruzione di nuovi manufatti accessori esclusivamente ad uso legnaia negli spazi scoperti di pertinenza solo qualora sia impossibile disporre le funzioni accessorie nei piani terreni dei fabbricati principali e solo per un volume massimo generato dalle misure delle tipologie obbligatorie in allegato.
 - c) edifici soggetti a ristrutturazione totale o di demolizione con ricostruzione: è vietato costruire nuovi manufatti accessori di qualsiasi tipo negli spazi scoperti di pertinenza. Con tali interventi è pertanto fatto obbligo di provvedere alle funzioni accessorie all'interno dei volumi edificati principali. Qualora non venisse eseguita la ristrutturazione dell'immobile e sia impossibile disporre le funzioni accessorie nei piani terreni degli edifici principali è ammessa la costruzione di manufatti accessori esclusivamente ad uso legnaia per un volume massimo generato dalle misure delle tipologie obbligatorie in allegato.
 - d) Gli edifici in centro storico aventi le pertinenze all'esterno della perimetrazione, possono avere manufatti accessori aggregati agli edifici secondo le tipologie allegate, e nel rispetto di quanto prescritto dall'art.4
3. E' fatto assoluto divieto di uso di materiali diversi da quelli delle tipologie allegate ed in particolare di box in lamiera, in onduline, in plastica, in cemento.
4. Là dove è consentita la realizzazione di manufatti accessori fuori terra, se non sono addossati alle costruzioni, essi devono comunque rispettare la distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00 misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni nel rispetto delle condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali. La distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di ml.3,00; devono rispettare anche le distanze dalle strade, come disciplinati dalle norme vigenti.
5. Per gli edifici storici isolati e schedati e non assoggettati a restauro (R1), è possibile costruire sul sedime di pertinenza, in posizione possibilmente defilata, un manufatto accessorio secondo quanto previsto dall'abaco allegato, nella misura di uno per ogni edificio.

GARAGE INTERRATI NELLE AREE DI ANTICO INSEDIAMENTO

Si applica la normativa vigente della PAT.

TITOLO IV ZONE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO

Art. 11

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Sono aree finalizzate a soddisfare il fabbisogno presente e futuro di alloggi ed ai relativi servizi con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali. Esse comprendono gli insediamenti residenziali esistenti, quelli di recente edificazione e le aree destinate alle nuove espansioni e di riqualificazione urbanistica.

Per esse si richiama il D.P.R. 30 marzo 2004, n. 142 recante "Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, a norma dell'art. 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447" che prevede la realizzazione di opere di mitigazione acustica, eventualmente necessarie, a carico del titolare della concessione edilizia o del permesso di costruire. Tali interventi di risanamento acustico (schermi protettivi, specifiche tipologie edilizie e altro) dovranno garantire, nei confronti dei ricettori esposti, il rispetto dei valori limite previsti dal citato decreto.

Unitamente alla richiesta del rilascio della Concessione edilizia o dell'approvazione dei Piani attuativi, deve essere predisposta una valutazione del clima acustico, secondo le indicazioni dell'art. 8 comma 3 della legge 447/95

Esse si dividono in aree residenziali:

- **B** aree edificate di completamento sature;
- **C** aree residenziali estensive;
- **Vp** verde privato.

B - Aree edificate di completamento sature

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico, destinate alla residenza, che presentano spazi interclusi adatti per l'insediamento di nuovi edifici.

In queste aree possono essere insediate anche le attività alberghiere e le funzioni pertinenti agli insediamenti residenziali come: il commercio al dettaglio, l'artigianato artistico e di servizio, gli uffici, gli studi professionali, i locali di ritrovo, gli esercizi pubblici e le attività comunque connesse con la residenza, purché non moleste.

Per le attività artigianali di produzione esistenti, che non costituiscono fonte di inquinamento acustico e non siano comunque moleste, è ammesso un aumento della superficie produttiva fino al 50 % della superficie lorda complessiva.

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, è possibile costruire abbaini di forma e tipo tradizionale della misura max di ml 1,20 x 1,50 (al colmo), nel nr max di 2 per falda.

Ogni intervento deve essere conforme anche alle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Gli spazi di parcheggio non possono essere inferiori ad 1 mq/ 15mc, nel rispetto delle disposizioni contenute nell'Allegato 3 alla Deliberazione della G.P. 2023 dd. 03 settembre 2010.

Gli spazi per parcheggio: non possono essere inferiori a 1 mq./15 mc., nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla delibera della G.P. n. 1534 d.d. 16.06.2000.

- Possibilità di realizzare garage interrati di pertinenza, al fine del raggiungimento degli standard minimi di parcheggio, anche in assenza di lotto minimo.

Valgono le seguenti norme:

1. indice di fabbricabilità fondiaria: non può essere superiore a 1,5 mc./mq.;
2. altezza del fabbricato: non può essere superiore a ml. 10,00;
3. distanze dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle "Aree di protezione delle strade";
4. distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 ml., salvo consenso dei confinanti per distanze inferiori;
5. distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml.;
6. verde: deve interessare almeno il 30 % della superficie fondiaria;
7. percentuale minima destinata a residenza e per le funzioni coerenti ed assimilabili con la residenza: non può essere inferiore al 50 % del volume urbanistico;
8. lotto minimo: mq. 600;
9. volume max: per la residenza mc. 1.800;

Prescrizioni di carattere formale costruttivo

I nuovi edifici devono tener presente il contesto in cui si inseriscono, tenendo in debito conto i rapporti volumetrici e formali con l'edificato esistente.

Vanno altresì privilegiati l'uso di materiali tradizionali evitando zoccolatura in lastre di qualsiasi materiale, intonaci lavorati; uso improprio del legno, quali perlinati di dimensioni insufficienti messi in opera esternamente al filo degli intonaci, lavorazioni del legno alla "tirolese" sia nei balconi, che nei tetti; si eviti l'uso di mordenti troppo chiari per la protezione del legno e le coperture tengano conto delle preesistenze al fine di creare omogeneità sia nella tipologia sia nel colore: vengano comunque privilegiate le coperture in laterizio.

Le tinteggiature siano nella gamma chiara delle tinte naturali ed il singolo edificio venga valutato nell'insieme con gli edifici vicini. I tetti siano a due falde.

C - Aree residenziali estensive

Le aree di espansione e riqualificazione urbanistica sono quelle pressoché inedificate o nelle quali le reti infrastrutturali sono mancanti o comunque idonee a consentire una nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale nel qual caso, l'utilizzo delle aree di espansione è subordinato ad un Piano di lottizzazione.

Valgono le seguenti norme:

1. indice di fabbricabilità fondiaria: non può essere superiore a 1,2 mc./mq.;
2. altezza del fabbricato: non può essere superiore a ml. 8,50;
3. distanza dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle "Aree di protezione delle strade";
4. distanza dai confini: non può essere inferiore a ml. 5,00, salvo consenso dei confinanti per distanze inferiori;
5. distanza tra i fabbricati; non può essere inferiore a ml. 10,00;
6. verde: deve interessare almeno il 30 % della superficie fondiaria;
7. percentuale minima destinata a residenza: non può essere inferiore al 50 % del volume urbanistico;
8. lotto minimo: mq. 600,
9. volume max: per la residenza: mc. 1.800
per le attività alberghiere mc. 4.000.

- Possibilità di realizzare garage interrati di pertinenza, al fine del raggiungimento degli standard minimi di parcheggio, anche in assenza di lotto minimo.

Per gli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, è possibile costruire abbaini di forma e tipo tradizionale della misura max di ml 1,20 x 1,50 (al colmo), nel nr max di 2 per falda.

- Ammessa l'attività alberghiera in forma di RTA.

I nuovi edifici devono tener presente il contesto in cui si inseriscono, tenendo in debito conto i rapporti volumetrici e formali con l'edificato esistente.

Vanno altresì privilegiati l'uso di materiali tradizionali evitando zoccolatura in lastre di qualsiasi materiale, intonaci lavorati; uso improprio del legno, quali perlinati di dimensioni insufficienti messi in opera esternamente al filo degli intonaci, lavorazioni del legno alla "tirolese" sia nei balconi, che nei tetti; si eviti l'uso di mordenti troppo chiari per la protezione del legno e le coperture tengano conto delle preesistenze al fine di creare omogeneità sia nella tipologia sia nel colore: vengono comunque privilegiate le coperture in laterizio. Le tinteggiature siano nella gamma chiara delle tinte naturali ed il singolo edificio venga valutato nell'insieme con gli edifici vicini. I tetti siano a due falde. Le dimensioni massime dell'edificio siano comprese fra una lunghezza di ml. 18 ed una profondità di ml. 12.

Vp – Verde privato

Sono aree verdi di particolare pregio che formano un organismo unitario con l'edificio.

Gli interventi ammessi sono di risanamento e riqualificazione del verde; possibilità di creare aree di parcheggio, purché rinverdite.

Gli edifici esistenti possono avere un aumento una tantum del 10%

Art. 12

AREE PER ATTREZZATURE TURISTICHE

Sono aree finalizzate a qualificare e potenziare l'offerta relativa alle attrezzature ed ai servizi del settore turistico.

Esse si dividono in aree:

- alberghiere esistenti H;
- alberghiere di nuovo impianto (PLH);

Le presenti Norme di Attuazione prevedono le seguenti.

AREE ALBERGHIERE H

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico, destinate alle attività alberghiere con le relative attrezzature, come disciplinate dalle specifiche norme che regolano la **materia**⁴. All'interno di queste aree non sono comunque consentite le residenze turistiche alberghiere.

Gli interventi devono essere conformi alle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Valgono le seguenti norme:

1. indice di fabbricabilità fondiaria: non può essere superiore a 2.0 mc/mq;
2. superficie fondiaria: non può essere inferiore a 1.500 mq;
3. altezza del fabbricato: non può essere superiore a 12,50 m.;
4. distanza, dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle "Aree di protezione delle strade";
5. distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m; salvo consenso dei confinanti per distanze inferiori;
6. distanza dai fabbricati: non inferiore a 10,00 m; "nei limiti dell'art.3 e dell'art.5 delle disposizioni provinciali in materia di distanze";
7. volume max: mc.: 10.000 mc.;
8. volume da destinare ad abitazione: non può essere superiore a 400 mc;
9. spazi per parcheggio: non possono essere inferiori a 6mq/1 posto letto, nel rispetto comunque di quanto stabilito dalla delibera della G.P. n. 12258 del 03.09.1993;
10. 30 % verde.

Le zone alberghiere di nuova formazione sono soggette a piano di lottizzazione in conformità a quanto previsto dal titolo IV della L.P. 22/91 art. 43 ed in conformità degli indici riportati nel comma precedente. In questo caso l'edificazione non è soggetta al lotto minimo.

Gli aumenti volumetrici devono comunque rispettare gli standard di parcheggio previsti dalla normativa vigente.

Art. 13

AREE PER SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO

Sono aree finalizzate alla qualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e delle attrezzature di interesse comune.

Esse si dividono in aree:

- per attrezzature pubbliche;
- a verde pubblico;
- per parcheggi pubblici.

Le presenti Norme di Attuazione prevedono le seguenti.

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE F

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico, destinate ai servizi pubblici e a tutte le attività di interesse collettivo che si svolgono generalmente al coperto.

Ogni intervento deve essere conforme alle Norme di Attuazione relative ai “Criteri per l'esercizio della tutela ambientale”.

F - Aree per attrezzature pubbliche

- è ammessa la demolizione dei volumi esistenti con ricostruzione dei volumi sul sedime esistente. I volumi e le altezze siano uguali all'esistente.

AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO O SPORTIVO F1

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico, destinate al verde pubblico in funzione del tempo libero in genere e del decoro urbano.

E' consentita l'edificazione di piccoli chioschi bar e di locali per la manutenzione del verde, ed edifici al servizio dell'area attrezzata, per i quali valgono le seguenti norme:

1. volume max: non può essere superiore a 600 mc.;
2. altezza del fabbricato: non può essere superiore a 4.00 m
3. distanza dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle “Aree di protezione delle strade”;
4. distanza dai confini: non può essere inferiore a 5.00 m;
5. distanza dai fabbricati: non può essere inferiore a 10.00 m.

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI P

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico, destinate al parcheggio di uso pubblico degli autoveicoli.

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

In queste aree devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3.20 m e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, come previsto dalle specifiche norme che regolano la materia⁵.

I fabbricati di nuova edificazione devono avere dai parcheggi pubblici la distanza di 5 ml. I parcheggi pubblici possono essere realizzati a livelli diversi da quello del suolo sia in interrato che fuori terra.

Nella generalità dei casi è comunque auspicabile prevedere le strutture a parcheggio prioritariamente negli interrati favorendo così la creazione di superfici a verde.

I parcheggi possono essere destinati anche ad uso privato previa stipula di una convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il privato. La convenzione dovrà individuare la ripartizione degli oneri derivanti dalla realizzazione dell'opera e della sua gestione, nonché le modalità e i criteri di fruizione del parcheggio nello spazio e nel tempo in termini di uso pubblico.

Per i nuovi parcheggi d'uso pubblico che superino i 50 posti auto necessita la predisposizione di uno studio che valuti il clima acustico per le aree interessate all'intervento, secondo quanto previsto dal comma 2, art. 8 della legge 447/95.

Dai risultati di tale valutazione, sarà possibile definire gli interventi di protezione acustica che saranno in capo al titolare dell'autorizzazione all'edificazione, in relazione a quanto disposto dall'art.8 del D.P.R. n. 142/2004.

AREE DI SOSTA E RISTORO P*

Sono aree individuate in cartografia con P* a servizio della viabilità; sono di norma aree in cui deve essere effettuato un particolare studio del verde, dell'area di sosta e di ristoro per un corretto inserimento paesaggistico; sono ammessi manufatti quali chioschi- bar per un max di 25 mq. di superficie coperta e H max di ml. 3,00.

Nell'abaco degli elementi costruttivi è rappresentato un modello tipo.

Art. 14

AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Sono finalizzate all'edificazione e razionalizzazione delle attività produttive e della distribuzione classificate generalmente nei settori secondario o terziario.

Per esse si richiama l'art. 4, comma 1, lettera a) della Legge n. 447/95 recante "Legge quadro sull'inquinamento acustico" che stabilisce il divieto di contatto diretto di aree, anche appartenenti a comuni confinanti, quando i valori di rumorosità si discostano in misura superiore a 5 dB(A), stabilendo, di fatto, l'incompatibilità fra aree residenziali e zone produttive.

La domanda per il rilascio della concessione edilizia, relativa a nuovi impianti produttivi o alla modifica di quelli esistenti, deve essere correlata da un'idonea valutazione revisionale dell'impatto acustico, ai sensi dell'articolo 8 della menzionata Legge quadro. A tal fine, dovrà essere eseguita, da parte di un "tecnico competente" in acustica, un'idonea valutazione revisionale, utile a dimostrare la bontà degli interventi proposti.

⁵ Legge 09.01.1 989, n. 13 - Decreto Ministeriale 14.07 1989, n 236.

Esse si dividono nelle seguenti Zone:

D - Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento;

D1 - Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto.

In particolare:

D - Zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento

1. Le zone produttive del settore secondario e di completamento sono zone già parzialmente utilizzate e in esse le reti infrastrutturali possono essere da completare.
2. Nelle zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento sono ammesse le seguenti attività, quali:
 - produzione artigianale di beni
 - commercio all'ingrosso.
3. Lo strumento urbanistico si attua attraverso l'intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:
 - lotto minimo: mq. 1.000
 - distanza minima dai confini del lotto: ml. 5,00
 - distanza minima tra gli edifici: ml. 10,00
 - rapporto di coperture massimo (Rc): 60 %
 - altezza massima (h): ml. 9,00
 - verde alberato con essenze nella quantità minima di 1 ogni 15 mq. di superficie non occupata da insediamenti più viabilità
 - alloggio custode: max 400 mc. e purché non superi del 30 % il volume produttivo-commerciale.
4. E' ammessa la costruzione a confine purché con caratteri architettonici unitari e previo accordo scritto con sottoscrizione autentica degli interessati depositato presso gli Uffici Comunali, nelle forme che verranno determinate dall'Amministrazione Comunale. La costruzione a confine deve essere verificata nel rispetto delle fasce di rispetto stradale.
5. E' ammesso l'ampliamento degli edifici produttivi e commerciali esistenti alla data di prima adozione dello strumento urbanistico che non hanno il lotto minimo e/o il rapporto di copertura, purché la percentuale d'ampliamento non superi il 10 % del volume esistente e tale ampliamento sia realizzato per esclusive finalità produttive.
6. Distanza dalla strada di penetrazione ml. 5,00.

Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti, nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria, rispetto ad ogni insediamento.

D1 - Zone produttive del settore secondario di nuovo impianto.

1. Le zone produttive del settore secondario sono zone già parzialmente occupate da attività dismesse in cui le reti infrastrutturali possono essere da completare.

2. Nelle zone produttive del settore secondario di nuovo impianto o ristrutturazione edilizia, l'edificazione è subordinata all'esistenza di un piano attuativo P.A. da indicare in cartografia.

3. In tali zone sono consentite le stesse attività possibili nelle zone produttive del settore secondario esistenti e di completamento.

4. Valgono le seguenti norme:

- superficie fondiaria non può essere inferiore a 1.000 mq.
- superficie coperta: non può superare il 50% della superficie fondiaria;
- altezza del fabbricato: non può essere superiore a 8.50 m; possono superare la predetta altezza soltanto i volumi tecnici ed i fabbricati che presentano inderogabili esigenze tecniche;
 - distanza dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'allineamento graficamente individuato;
 - distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m.;
 - distanza dai fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m.;
 - volume da destinare ad abitazione: non può essere superiore a 400 mc. per ogni attività insediata e purché non superi del 20 % il volume produttivo commerciale;
 - superficie da destinare alle attività di cui al punto 3: non deve essere inferiore alla superficie minima per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e non superiore al 20% della superficie totale dell'attività.
 - il volume da destinare ad abitazione è ammesso per ogni singola attività, purché la stessa sia originata da un lotto minimo.

Gli interventi edilizi all'interno della zona possono essere assentiti previa verifica di un'analisi idrogeologica per la salvaguardia delle vicine sorgenti n. 175 "Cantelgier" e 174 "Samboe".

Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti, nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria, rispetto ad ogni insediamento.

Art. 15

AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico destinate agli impianti tecnologici ed alle attrezzature tecniche di interesse generale.

In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere a cui sono specificatamente destinate, nel rispetto dei "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Ogni intervento deve essere conforme alle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

"Sono soggetti al rispetto della sola distanza di m 5 dai confini di proprietà, salvo che non ostino prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario, i silos destinati allo stoccaggio di materie prime di scarti di lavorazione, di prodotti per l'alimentazione zootecnica, che costituiscano pertinenza del rispettivo impianto produttivo.

La cabina di trasformazione dell'energia elettrica, le cui misure d'ingombro non superino a seconda dei tipi, mt3,00x3,00x8,50h ovvero mt 4,00x4,50x3,00h, le cabine di pompaggio acquedotti o di impianti fognari, quelle di compressione o decompressione di gasdotti, nonché gli impianti di depurazione delle acque di scarico e degli aeriformi in emissione, non sono soggette al rispetto delle norme di zona, salvo che prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario o di pregiudizio all'attuazione di specifiche previsioni degli strumenti urbanistici non impongano a giudizio del Sindaco localizzazioni diverse.

TITOLO V - ZONE ESTERNE ALL'INSEDIAMENTO

Art. 16

AREE PER L'AGRICOLTURA, LA PASTORIZIA E LA SILVICOLTURA

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

Esse si dividono in aree:

- a. per impianti produttivi zootecnici;
- b. agricole
- c. agricole di pregio
- d. agricole di difesa paesaggistica;
- e. pascolo;
- f. bosco;
- g. improduttive.

Le presenti Norme di Attuazione prevedono le seguenti:

a. AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI PER L'AGRICOLTURA

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico, destinate alla realizzazione di impianti e strutture produttive inerenti l'agricoltura, la zootecnia o la piscicoltura come: serre, stalle e allevamenti di bestiame.

Ogni intervento deve essere conforme alle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Aree per impianti zootecnici D2

Sono aree destinate alle stalle ed agli allevamenti di bestiame in genere.

Valgono le seguenti norme:

1. superficie fondiaria: non può essere inferiore a 2.000 mq;
2. superficie coperta: non può superare il 50% della superficie fondiaria;
3. altezza dei fabbricati: non può essere superiore a 8,50 m;
4. distanza dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle "Aree di protezione delle strade";
5. distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m; salvo consenso del confinante per distanze inferiori.
6. distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m;
7. volume da destinare ad abitazione: non può essere superiore a 400 mc e non può essere superiore al 25% del volume totale.

b. AREE AGRICOLE "E1"

1. La tavola 1C e la tavola 1A (sistema ambientale e sistema insediativo produttivo) individuano le aree agricole.

2. Nelle aree agricole possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente, con relativi impianti, strutture ed infrastrutture. Previo parere favorevole dell'organo provinciale di cui alla lettera d) del comma 4, sono ammessi, inoltre, la realizzazione di strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli provenienti prevalentemente dall'impresa interessata o da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale, di impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli per la produzione di biogas, anche per la produzione di energia, e di maneggi, nonché l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, purché 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 provinciali in materia d'impatto ambientale.

3. Oltre agli impianti e alle strutture di cui al comma 2 nelle aree agricole sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, nel rispetto degli strumenti urbanistici e in coerenza con la carta del paesaggio:

a) fabbricati a uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- 1) il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle norme provinciali vigenti;
- 2) carattere di eccezionalità e soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi aziendali di cui al comma 3;
- 3) funzionalità alle caratteristiche e alle dimensioni dell'azienda agricola;
- 4) previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale;

b) realizzazione, da parte di soggetti che non esercitano l'attività agricola a titolo professionale, di manufatti di limitate dimensioni per il deposito di attrezzature e materiali per la coltivazione del fondo in forma non

imprenditoriale o per la manutenzione ambientale, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica.

4. L'attività agrituristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agrituristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Giunta provinciale con la deliberazione prevista dalla lettera a) del comma 3, e comunque purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

a) il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni da un periodo non inferiore a tre anni, salvo il caso di giovani imprenditori agricoli, alle condizioni stabilite dalla predetta deliberazione della G.Provinciale sopra richiamata.

b) non è ammessa l'offerta ricettiva in appartamenti e l'ospitalità in camere deve comprendere almeno la prima colazione;

c) i nuovi edifici da destinare ad attività agrituristica devono essere realizzati, di norma, nei pressi degli edifici costituenti il centro aziendale o della residenza dell'imprenditore agricolo, se essa non coincide con il centro aziendale;

d) i requisiti della lettera a), la localizzazione idonea ai sensi della lettera c), la complementarietà e la connessione con l'esercizio dell'attività agricola ai sensi delle norme vigenti devono essere preventivamente verificate da un organo della Provincia, secondo quanto previsto dalla legge urbanistica.

5. Gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, nonché quelli destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e ad allevamenti industriali, possono formare oggetto di interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di limitati ampliamenti per garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dai piani regolatori generali, ai sensi delle disposizioni in materia della legge urbanistica.

6. Per i fabbricati di nuova edificazione valgono le seguenti norme:

a. indice di edificabilità: 0,03 mc/mq.;

b. lotto minimo: mq. 5.000;

c. superficie coperta: non può essere superiore a 300 mq.;

d. altezza del fabbricato: non può essere superiore a 6,50 m.;

e. distanza dalla strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle "Aree di protezione delle strade";

f. distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m.;

g. distanza i fabbricati: non deve essere inferiore a 10,00 m.;

h. volume da destinare ad abitazioni: non può essere superiore a 400 mc. E non può superare il 20% del volume totale.

- Per gli edifici esistenti, esclusi i manufatti di tipo accessorio (baracche, tettoie, depositi attrezzi agricoli o simili) e quelli privi di concessione edilizia, valgono le seguenti norme:

a) è ammesso, per una sola volta, un aumento non superiore al 15 % del volume esistente fuori terra e per 200 mc. max, subordinato alla riqualificazione formale delle facciate e che abbiano già esaurito la capacità edificatoria;

b) se sono individuati come edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario sono ammessi solo gli interventi specificati nelle relative schede di rilevazione.

L'aumento di volume come sopra richiamato al punto "a" non si applica agli edifici che abbiano già subito aumenti di volume maggiori o uguali al 15 % del volume esistente successivamente alla data di adozione del P. di F. nell'anno 1969. Le strade rurali e boschive devono avere le caratteristiche tecniche indicate nella tabella A dell'articolo relativo alle "Aree per strade".

L'apertura di nuove strade nell'interno delle zone agricole o silvo-pastorali è consentita al solo fine di permettere l'accesso ai terreni e non devono avere una larghezza superiore ai 3,00 ml.

c. AREE AGRICOLE DI PREGIO "E"

1. La tavola 1C e la tavola 1A (sistema ambientale e sistema insediativo produttivo) individuano le aree agricole di pregio.

2. Le aree agricole di pregio sono caratterizzate, di norma, dalla presenza di produzioni tipiche, nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli ed alimentari.

3. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi, fatta salva la realizzazione di manufatti e infrastrutture ai sensi dei commi 2, 3 e 4 dell'art. 16,

punto b. (aree agricole E1), se valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.

4. La sussistenza delle condizioni richieste dal comma 3 per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi dal medesimo comma è accertata dall'organo della Provincia di cui alla lettera d) del comma 4 dell'art. 16, punto b. (aree agricole E1),

5. La disciplina del comma 7 si applica anche alla localizzazione di opere e interventi indicati dal comma 10 dell'articolo 37 del PUP, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 46 delle norme di attuazione del PUP per gli interventi che si configurano come opere d'infrastrutturazione del territorio.

6. In osservanza della disciplina stabilita dalla legge urbanistica la Giunta provinciale individua le aree agricole di pregio che per la presenza di singolari produzioni tipiche o per lo speciale rilievo paesaggistico si configurano come beni

ambientali da tutelare ai sensi dell'articolo 12, non suscettibili di riduzione in base a questo articolo.

Per gli edifici esistenti, esclusi i manufatti di tipo accessorio (baracche, tettoie, depositi attrezzi agricoli o simili) e quelli privi di concessione edilizia, valgono le seguenti norme:

a) è ammesso, per una sola volta, un aumento non superiore al 15 % del volume esistente fuori terra e per 200 mc. max, subordinato alla riqualificazione formale delle facciate e che abbiano già esaurito la capacità edificatoria;

b) se sono individuati come edifici isolati di interesse storico, artistico e documentario sono ammessi solo gli interventi specificati nelle relative schede di rilevazione.

L'aumento di volume come sopra richiamato al punto "a" non si applica agli edifici che abbiano già subito aumenti di volume maggiori o uguali al 15 % del volume esistente successivamente alla data di adozione del P. di F. nell'anno 1969. Le strade rurali e boschive devono avere le caratteristiche tecniche indicate nella tabella A dell'articolo relativo alle "Aree per strade".

L'apertura di nuove strade nell'interno delle zone agricole o silvo-pastorali è consentita al solo fine di permettere l'accesso ai terreni e non devono avere una larghezza superiore ai 3,00 ml.

d. AREE AGRICOLE DI DIFESA PAESAGGISTICA "DP"

Sono aree che comprendono le parti del territorio in cui per motivi di carattere ambientale, paesaggistico e di massimo rispetto delle risorse naturali, gli interventi di trasformazione del territorio devono essere ridotti al minimo.

In tali aree è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione degli edifici esistenti, e per una sola volta, il loro ampliamento nella misura massima del 10% del volume fuori terra e per 100 mc. max., subordinato alla riqualificazione formale dell'edificio. E' consentita la costruzione di serre stagionali, purché siano in posizioni defilate, non dominanti e non disturbino i coni visuali panoramici. Le nuove edificazioni sono vietate.

Gli usi del suolo sono quelli definiti per le zone agricole.

Per i lavori necessari alla conduzione del fondo e per il trasporto dei prodotti.

Per i soli edifici ricadenti nelle aree agricole di difesa paesaggistica è ammessa la realizzazione di spazi di parcheggio in superficie e relative strade d'accesso entro una fascia di 15 metri dal perimetro dell'edificio stesso e se di pertinenza agli edifici esistenti per il raggiungimento degli standard minimi previsti.

AREE A BOSCO

Sono aree individuate dal P.U.P., definite dallo strumento urbanistico, quelle occupate da boschi di qualsiasi tipo, secondo la definizione contenuta nelle disposizioni provinciali in materia, e destinate alla protezione del territori, al mantenimento della qualità ambientale ed alla funzione produttiva rivolta allo sviluppo della filiera foresta legno e degli altri prodotti e servizi assicurati dal bosco.

Nell'ambito delle aree a bosco possono essere svolte le attività e realizzate le opere e gli interventi di sistemazione idraulica e forestale, di miglioramento ambientale nonché quelli a fini produttivi per la gestione dei patrimoni, previsti dalle norme provinciali in materia, nel rispetto degli indirizzi e dei criteri fissati dai piani forestali e montani di cui al comma 2 dell'art. 40 delle NTA del PUP. Le aree a bosco possono altresì formare oggetto di bonifica agraria e di compensazione ai sensi del comma 7 dell'articolo 38 delle NTA del PUP, con esclusione dei boschi di pregio, individuati dai piani forestali e montani di cui al comma 2 che costituiscono invariante ai sensi dell'art.8 delle NTA del PUP.

Ogni intervento deve essere conforme alle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Le strade rurali e boschive devono avere le caratteristiche tecniche indicate nella tabella A dell'articolo relativo alle "Aree per strade".

f. AREE A PASCOLO

Sono aree individuate dal P.U.P., definite dallo strumento urbanistico, quelle caratterizzate prevalentemente da flora erbacea, secondo quanto previsto dalle disposizioni provinciali in materia, da riservare alla promozione ed allo sviluppo della zootecnia.

Nell'ambito delle aree a pascolo possono essere ammessi esclusivamente interventi edilizi ed urbanistici finalizzati alla realizzazione o riqualificazione di manufatti destinati ad attività zootecniche e all'alloggio degli addetti, ovvero di strutture ed infrastrutture finalizzate alla prima trasformazione dei prodotti della zootecnia. Per questi manufatti è altresì consentita la destinazione d'uso agrituristica.

Ogni intervento deve essere conforme alle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Per i fabbricati di nuova edificazione valgono le seguenti norme:

1. indice di fabbricabilità fondiaria: non può essere superiore a 0,01 mc/mq;
2. altezza del fabbricato: non può essere superiore a 5,50 m;
3. distanza dalle strade: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle "Aree di protezione delle strade";
4. distanza dai confini: non può essere inferiore a 5,00 m;
5. distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 m;
6. tipologia edilizia: deve rispettare i "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale";
7. sistemazioni esterne: devono rispettare i "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

I manufatti esistenti che presentano caratteristiche strutturali e funzionali conformi alla destinazione di zona possono formare oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e senza mutamento di destinazione.

Le strutture edilizie esistenti non conformi alla destinazione di zona e che siano inutilizzabili, allo stato attuale, per deficienze strutturali, funzionali e per carenza delle necessarie ed idonee opere di urbanizzazione possono formare oggetto di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzata all'utilizzo conforme alla destinazione di zona.

g. AREE IMPRODUTTIVE ed AREE AD ELEVATA INTEGRITÀ

1. Sono aree improduttive e/o ad elevata integrità quelle caratterizzate dalla presenza di ghiacciai, di rocce e di rupi boscate che, in quanto aree a bassa o assente antropizzazione, per ragioni altimetriche, topografiche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono essere normalmente interessate da attività che comportino insediamenti stabili.

2. Nelle aree a elevata integrità può essere ammessa la realizzazione, oltre che di manufatti speciali aventi la sola funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio, anche di altre opere o infrastrutture di interesse generale, ivi compresi i rifugi alpini

h. APIARI

In tutte le zone con destinazione agricola è ammessa la costruzione di apiari per un volume max di mc. 20, con un'altezza max misurata al colmo di ml. 3,00; la costruzione dev'essere in legno con copertura in scandole o code di castoro, tetto a una falda o due falde con pendenza min. 30%, secondo le tipologie obbligatorie in allegato.

Il lotto minimo richiesto è di mq. 1.000.

Tali manufatti sono legati allo svolgimento dell'attività dell'apicoltore, il quale deve essere iscritto all'albo degli imprenditori agricoli sezione II e, conseguentemente, alla cessazione di tale attività, gli apiari devono essere eliminati.

i. RICOVERI TEMPORANEI PER ANIMALI

In tutte le aree per l'agricoltura, la pastorizia e la silvicoltura è ammessa la costruzione di ricoveri temporanei per animali del tipo a tettoia completamente aperta su tutti i lati, con un'altezza max misurata al colmo di ml. 4,50, ed una superficie coperta di 50 mq max; i ritti di sostegno devono essere in legno così come la struttura di copertura, tetto a una falda o due falde con pendenza compresa tra il 30% ed il 50%, purché siano in posizioni defilate, non dominanti e tali da non disturbare i coni visuali panoramici.

Art. 17

AREE PER LA VIABILITA' E GLI SPAZI PUBBLICI

Sono aree finalizzate al trasporto sul territorio di beni e persone.

Esse si dividono in aree: a seconda della categoria stradale, oltre alle "altre strade", quali la viabilità locale (urbana ed extraurbana) e la viabilità rurale e forestale.

Le presenti Norme di Attuazione prevedono le seguenti:

AREE PER STRADE

Sono aree destinate al traffico (veicolare, pedonale e ciclo-pedonale) ed agli spazi pubblici urbani. La rete viaria principale è individuata dal P.U.P. e precisata dal P.R.G., quella locale è individuata dallo strumento urbanistico.

Su queste aree è ammessa solo l'installazione dell'infrastruttura e dei relativi impianti, nel rispetto delle Norme di Attuazione relative alle "Categorie e modalità di intervento sugli insediamenti storici" ed ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Il P.U.P. ha suddiviso le strade principali nelle seguenti categorie, determinate in funzione dei flussi di traffico nonché dalla situazione orografica ed ambientale dei territori attraversati:

1.	strade di 1 cat.	=	nessuna
2.	strade di 2 cat.	=	nessuna
3.	strade di 3 cat.	=	S.S. delle Dolomiti n° 48
4.	strade di 4 cat.	=	S.P. del Passo Lavazè n° 215 dir - S.S. del Passo di Lavazè n° 620
5.	altre strade	=	viabilità locale,
6.	strade rurali e boschive	=	rurale - forestale

Le strade devono avere le caratteristiche tecniche illustrate nella tabella A. Quelle locali possono avere dimensioni diverse solo nel caso in cui emergano in fase di progettazione particolari esigenze tecniche o di tutela del paesaggio.

I percorsi ciclabili devono avere le caratteristiche tecniche previste dalle specifiche norme che regolano la materia. ⁽⁶⁾

Le aree per strade sono dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza è descritta dall'articolo relativo alle "Aree di protezione delle strade".

Ogni potenziamento e/o previsione progettuale di strade locali dovrà avere, se del caso, adeguato innesto lungo la viabilità di competenza provinciale, con particolare riguardo a visibilità e sicurezza stradale. A tale riguardo i relativi progetti dovranno comunque essere preventivamente concordati con le strutture provinciali competenti.

Gli interventi previsti dallo strumento urbanistico che riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nulla-osta o autorizzazioni secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

** Al di fuori delle zone insediative e per particolari situazioni è ammessa una larghezza fino a 3,00 m.*

TITOLO VI - VINCOLI E CAUTELE SPECIALI

Art. 18

AREE SOGGETTE A VINCOLI SPECIFICI

Il P.U.P. e la variante allo strumento urbanistico hanno posto su alcune aree del territorio comunale dei vincoli finalizzati e salvaguardare dal degrado i manufatti ed i siti di maggior pregio culturale ed ambientale o a tutelare gli insediamenti dai disagi prodotti da infrastrutture, impianti e situazioni geologiche.

Questi vincoli si sovrappongono alle norme relative alla destinazione di zona, che lo strumento urbanistico ha attribuito a tutte le aree del territorio comunale.

Ogni intervento deve pertanto essere conforme ad entrambe le prescrizioni.

Le aree soggette a vincoli specifici sono le:

1. aree di tutela ambientale;
2. aree di recupero ambientale;
3. aree di protezione;
4. aree di protezione dei laghi
5. aree di protezione dei corsi d'acqua
6. aree di rispetto;

Le presenti Norme di Attuazione prevedono le seguenti:

1. AREE DI TUTELA AMBIENTALE

Sono aree individuate dal P.U.P., riportate dal P.R.G. sulla cartografia del sistema ambientale, destinate alla tutela dell'ambiente. Trattasi di quei territori naturali o trasformati dall'opera dell'uomo caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero di forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e culturale o per i loro valori di civiltà. Nelle aree predette la tutela si attiva nelle forme e con le modalità previste nella vigente legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio⁶.

2. AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

Sono aree individuate dal P.U.P. o dallo strumento urbanistico, caratterizzate da una situazione di degrado ambientale. La destinazione d'uso è quella indicata nella cartografia di piano.

Il loro utilizzo è subordinato alla presentazione di un progetto di recupero ambientale esteso a tutta l'area. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti dalle norme di zona.

Nelle aree individuate in cartografia lo strumento urbanistico si attua mediante progetti di recupero ambientale, o Piani Attuativi a Fini Generali aventi anche tale finalità. Tali piani indicano gli interventi diretti al recupero delle aree degradate comprese nei perimetri e alla loro reintegrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.

Il recupero delle aree degradate nei quadri territoriali aperti va diretto a riportarle nelle condizioni originarie attraverso interventi di risanamento ambientale (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, rimboschimento, ecc.).

⁶ Legge Provinciale 05.09.1991, n. 22

3. AREE DI PROTEZIONE

Sono aree individuate dal P.U.P. o dallo strumento urbanistico, destinate alla protezione di beni, siti e contesti di particolare interesse culturale o ambientale.

La funzione specifica di ogni vincolo è rappresentata in cartografia da un apposito retino. Gli interventi ammessi dalle norme specifiche, formulate qui di seguito, devono essere eseguiti nel rispetto delle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

Aree di tutela archeologica

Si tratta di aree interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni della Soprintendenza per i beni archeologici della P.A.T., che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02-03), secondo le caratteristiche di seguito descritte:

Aree a tutela 03

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

Per quanto riguarda queste zone, per le quali le informazioni non sono attualmente tali da permettere una precisa individuazione dei luoghi di rinvenimento, si ritiene comunque utile che la Soprintendenza per i beni archeologici della P.A.T., venga informata circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati e le zone limitrofe.

A tale proposito l'Ufficio Tecnico del Comune trasmetterà la comunicazione delle concessioni edilizie approvate che interessano tali aree.

Aree a tutela 02

Sito contestualizzato archeologicamente ancora attivo, non sottoposto a rigide limitazioni d'uso. Gli interventi antropici di trasformazione programmati e/o programmabili si attueranno sotto il controllo diretto della Soprintendenza per i beni archeologici della P.A.T.. L'area indagata potrà, ai sensi delle normative vigenti, essere totalmente bonificata o sottoposta a vincolo primario (area a rischio 01).

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

A tale scopo alla richiesta di concessione deve essere allegato testo compilato conforme al facsimile predisposto dalla Soprintendenza per i beni archeologici, che l'Ufficio Tecnico trasmetterà alla Soprintendenza per i beni archeologici. La Soprintendenza per i beni archeologici potrà così eventualmente decidere, in comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare. Eventuali lavori interessanti nuclei storici come perimetrati dal P.R.G.I. devono parimenti essere segnalati alla P.A.T. quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una

profondità superiore a m. 1,50 ed interessano aree non manomesse in passato (p.e. realizzazione di parcheggi interrati o nuove cantine).

Aree a tutela 01

Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi del D. Leg. 22 gennaio 2004, n. 42. art 21 e ss. mm.

Aree di protezione dei beni storici

- Sono aree poste a tutela di quei fabbricati singoli o riuniti in complessi, che, per il loro valore storico e culturale, richiedono una salvaguardia più ampia, comprendente anche il territorio circostante, con cui si sono storicamente relazionati.
- All'interno di esse è vietata ogni edificazione, ivi comprese quelle interrate.
- I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona.
- I fabbricati vincolati dalla D.lgs. n.42/2004 sono disciplinati dalle schede dei fabbricati storici sparsi e quanto previsti dalla predetta legge.

Aree di protezione dei contesti paesaggistici

- Sono aree poste a tutela di quei contesti ambientali, ed agricoli caratterizzati da singolari peculiarità paesaggistiche, che richiedono di essere tutelati per il ruolo che assumono nell'immagine complessiva del luogo.
- All'interno di esse è vietata ogni edificazione, ivi comprese quelle interrate.
- I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona.

Aree di protezione delle riserve naturali di interesse provinciale e locale

- Sono aree poste a tutela dei biotopi individuati dal P.U.P.; la delimitazione dei loro confini e la definizione dei relativi vincoli sono effettuate con deliberazione della Giunta Provinciale per i biotopi di interesse provinciale riserve naturali di interesse provinciale (Torbiera di Lavazè), per gli altri biotopi (Bus Torba, Palude, Palù della Brega, Val dei Pignari) che sono riserve di interesse locale, l'istituzione avviene con deliberazione consiliare assunta ai sensi della L.P. n.11 del 2007
 - Tale delibera è riportata nei "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".
- La cartografia individua i biotopi di interesse provinciale (riserve naturali provinciali) e quelli di interesse comunale che risultano assoggettati al disposto della L.P. 11/07 e successive integrazioni.

Per quanto riguarda le riserve di interesse provinciale Cod. 7 Torbiera di Lavazè, si deve fare riferimento ai vincoli contenuti nel comma 2 dell' art. 46 della L.P. 11/ 2007 e s.m. di istituzione dell'area protetta.

I vincoli di tutela del biotopo comportano necessariamente:

- a) il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il biotopo;
- b) il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno;
- a) il divieto di coltivare cave e torbiera e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concessa.

In tali aree è vietato qualsiasi intervento edilizio, sia diretto alla costruzione di fabbricati – ivi inclusi gli interrati – che indirizzato a realizzare infrastrutture (strade e sentieri, opere di recinzione, linee elettriche e telefoniche, acquedotti, fognature, opere idrauliche di qualsiasi natura) che non siano finalizzate al mantenimento del biotopo stesso.

Negli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione come definita dall'art. 77/bis della L.P. 22/91, senza ampliamento di volume.

Non è consentita la ricostruzione dopo la demolizione.

Per gli edifici esistenti può essere mantenuta la destinazione d'uso in atto, o in caso di variazione della stessa, dovrà essere uniformata alla destinazione d'uso stabilita dalle specifiche norme di zona.

Aree di protezione dei S.I.C.

Si tratta dell'area posta a tutela del S.I.C. "Selva di Ega IT 3120025 e Becco della Pala IT 3120026", coincidente con le riserve naturali provinciali, individuate nella cartografia del Passo di Lavazè.

La caratteristica dei due siti è data dall'area umida di indubbio interesse botanico, confermato dalle numerose specie ivi osservate e dalle varietà di raggruppamenti vegetali. Sono presenti inoltre, numerose specie di vertebrati.

Le torbiere – area umida – è circondata da pascoli e boschi di peccio e pino cembro ed è collegata ad un'altra area morbosa, la Selva di Ega, da un'apprezzabile fascia boschiva.

Interessata in epoca recente da limitati prelievi di torba, l'area è oggi minacciata soprattutto dall'antropizzazione legata al turismo stagionale (sci invernale).

I danni legati al pascolo in torbiera, sono limitati.

Le norme di attuazione descritte per le aree di protezione dei biotopi vengono

integrate con le seguenti norme dedicate alla valutazione di incidenza e ai contenuti della direttiva 92/43/CEE "Habitat":

1. Nei siti di interesse comunitario si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 409/79/CEE, nonché al D.P.R. 357/97.
2. Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, e tutti i progetti che abbiano incidenza significativa sui SIC, ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione di incidenza secondo le procedure previste dalla normativa provinciale vigente.

4. AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI

1. Per il Lago di Lavazé l'estensione delle aree di protezione è determinata in metri 100 dalla linea di massimo invaso, misurati sul profilo naturale del terreno.

2. In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di trasformazione edilizia e urbanistica concernenti opere pubbliche o di interesse pubblico, con esclusione di nuove strutture ricettive. I piani regolatori generali possono ammettere ampliamenti degli esercizi alberghieri esistenti, con esclusione delle residenze turistico - alberghiere, anche con limitati aumenti di ricettività, purché non comportino un avvicinamento alla riva del lago e risultino strettamente connessi a misure di riqualificazione e di miglioramento dell'offerta di servizi. Gli strumenti urbanistici comunali, sulla base di specifici piani attuativi, possono altresì ammettere interventi di riqualificazione urbanistica di complessi edilizi esistenti, anche interessanti più edifici e con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area, sotto il profilo paesaggistico ed ambientale ovvero della migliore fruibilità pubblica delle rive e dell'offerta ricettiva.

3. Ai fini dell'applicazione del comma 2, la volumetria esistente destinata alla ricettività non può essere aumentata in misura superiore a 450 metri cubi ovvero, in alternativa, al 10 per cento della volume complessivo esistente.

4. Gli edifici esistenti diversi da quelli indicati nel comma 2 possono essere ampliati al solo fine di garantirne la funzionalità, nei limiti previsti dallo Strumento Urbanistico.

5. Nei limiti previsti dal "Piano Attuativo", i complessi ricettivi turistici all'aperto esistenti nelle aree di protezione dei laghi formano oggetto di interventi di riqualificazione funzionale, anche con limitati aumenti di ricettività, purché sia assicurata una significativa riqualificazione dell'area, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, purché gli interventi non comportino un avvicinamento alla riva del lago e purché sia comunque garantita una migliore fruibilità pubblica delle rive.

6. Nelle aree di riqualificazione urbana e territoriale ricadenti nelle aree di protezione dei laghi, in attesa dell'approvazione del piano attuativo previsto dal comma 4 dell'articolo 34, è ammesso l'esercizio delle attività esistenti, purché esse garantiscano un miglioramento ambientale e paesaggistico dell'assetto esistente.

5. AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

Sono aree poste a tutela dei corsi d'acqua del demanio provinciale, al fine di consentirne la sistemazione idraulica ed idraulico-forestale, come previsto dalle specifiche norme che regolano la materia (L.P. 08.07.1976, n. 18)

Per i corsi d'acqua appartenenti al demanio provinciale la proprietà pubblica ha per oggetto l'alveo inteso come terreno occupato dalle acque durante le piene ordinarie, nonché tutti i manufatti costituenti opere idrauliche. Per quanto concerne questi ultimi, la

proprietà demaniale coincide con l'area da essi effettivamente occupata, ivi compresi i terrapieni necessari alla loro stabilità e sicurezza.

All'interno della fascia dei 10 m. è vietata qualsiasi nuova costruzione comprese quelle interrato e gli interventi di cui all'art. 4, comma 6, fatte salve le procedure di deroga previste dalla L.P. n. 18/76.

Gli edifici esistenti ricompresi nella fascia dei 10 m. possono essere ampliati del 10% al fine esclusivo di garantirne la funzionalità ove una perizia geologico-geotecnica lo consenta.

La destinazione d'uso degli edifici esistenti è quella determinata dalle singole norme di zona. In queste fasce oltre a quanto previsto dai commi precedenti, sono vietate le discariche, i depositi di materiali, la pubblicità commerciale e la segnaletica ridondante.

Gli interventi edilizi ammessi nella fascia tutelata, devono rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando le volumetrie e l'impatto visivo con tecniche progettuali e uso di materiali appropriati (preferibilmente tradizionali). Le pavimentazioni esterne ai fabbricati dovranno essere permeabili, mentre per quanto riguarda l'arredo esterno, recinzioni ed illuminazione saranno improntate alla massima semplicità, recuperando la tipologia costruttiva tradizionale ed evitando strutture e apparecchiature vistose.

Entro tale perimetro rimangono in vigore i prescritti rispetti di settore di cui alle leggi nazionali e provinciali ed ogni intervento di modifica deve essere preventivamente sottoposto all'autorizzazione del Servizio Bacini Montani della Provincia.

Corsi d'acqua iscritti nell'elenco acque pubbliche:

- Rio Val del Ru: acqua pubblica n. 626
- Rio Varena: acqua pubblica n. 624
- Rio Val Gambis acqua pubblica n. 616
- Rio Val Samboe acqua pubblica n. 619

6. AREE DI RISPETTO

Sono aree individuate dallo strumento urbanistico, destinate a salvaguardare gli insediamenti dai disagi causati dalla vicinanza delle strade, dei cimiteri, degli impianti tecnologici e della aree a rischio geologico.

La funzione specifica di ogni vincolo è rappresentata in cartografia da un apposito cartiglio.

All'interno di queste aree, salvo diversa prescrizione delle norme specifiche di ognuna di esse, è vietata ogni nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato. I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona. Sono consentite le opere di infrastrutturazione del territorio nel rispetto alle Norme di Attuazione relative ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

AREE PER LA TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

Vincoli di tutela dei pozzi e delle sorgenti

Per quanto attiene la protezione di pozzi e sorgenti, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti al rispetto delle disposizioni della Carta delle risorse idriche provinciale (d.G.P. n. 2248 dd. 05.09.2008 e s.m.)

AREE DI RISPETTO E DIMENSIONAMENTO DELLE STRADE DIMENSIONI DELLE STRADE

1. Le dimensioni di ciascuna categoria di strade, in riferimento al PUP, risultano dall'allegata tabella A. e dalle disposizioni del D.G.P. n. 909 /1995 e s.m.

Ove non diversamente specificato dai singoli PRG, per le strade non classificate dal PUP si applicano le dimensioni relative alle strade di IV categoria.

2. Dimensioni diverse da quelle indicate nella tabella A possono essere motivate e autorizzate dalla Giunta provinciale qualora, per situazioni orografiche particolari, si renda necessaria la realizzazione di "corsie di arrampicamento".

3. In sede di autorizzazione dei singoli progetti concernenti la viabilità, devono essere assicurate, al di fuori dei centri storici, dimensioni omogenee per tratti stradali funzionalmente unitari, in relazione ad omogenee situazioni di traffico.

DEFINIZIONI E METODO DI MISURAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni si assumono le seguenti definizioni:

- a) limite della strada: è il confine della piattaforma stradale, così come appare nello schema dell'allegata tabella A, intendendosi essa come l'area pavimentata costituita dalla carreggiata destinata allo scorrimento dei veicoli e le relative banchine laterali, escluse le piazzole di sosta.
- b) asse stradale: è la linea centrale della carreggiata per le strade esistenti e da potenziare; è quella risultante dalla simbologia della strumentazione urbanistica per le strade da realizzare.
- c) fascia di rispetto: è lo spazio laterale alle strade e alle ferrovie che va riservato ad eventuali ampliamenti o modifiche, a possibili interventi di miglioramento o equipaggiamento delle medesime, nonché soprattutto a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore, dall'inquinamento e da altri impatti del traffico veicolare e ferroviario sul contesto.

La fascia di rispetto individua altresì l'area all'interno della quale le indicazioni viarie degli strumenti urbanistici possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

2. Le fasce di rispetto si misurano su ciascun lato della strada o della ferrovia a partire dal loro asse, nel caso di strade e ferrovie di progetto e dal loro limite, come definito al precedente comma 1. lett. A) per le strade esistenti e da potenziare; nel caso di raccordi o svincoli si fa riferimento al centro della simbologia di piano.

FASCE DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI ESTERNI ALLE ZONE INSEDIATIVE

Al di fuori delle zone specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risultano dall'allegata tabella B.

FASCE DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI INTERNI ALLE ZONE INSEDIATIVE

Nelle zone specificatamente destinate all'insediamento, l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risultano dall'allegata tabella C.

FASCE DI RISPETTO NEI PIANI SUBORDINATI AL PUP

Ove le previsioni del Piano urbanistico provinciale, relative ai tracciati stradali di progetto e di potenziamento, coincidano, anche per singoli tratti, con le indicazioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato, l'ampiezza delle fasce di rispetto è determinata dalle indicazioni della sola pianificazione di grado subordinato.

LIMITI DI UTILIZZO

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

La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale.

2. Nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come "esistenti" all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento, individuate dai piani regolatori generali, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorchè preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purchè non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.

3. Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle di cui al comma precedente, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di legge o di regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al PUP.

a) ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempre che la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;

b) demolizione e ricostruzione, purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.

4. L'entità massima di ampliamento è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico provinciale 1987 (dicembre 1987).

Nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico, la predetta misura massima di ampliamento può formare oggetto di deroga, ai sensi degli articoli 104 e 105 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22.

5. Sono comunque consentite:

a) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termine dell'articolo 9, 1° comma, della legge 24 marzo 1989, n. 22;

b) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico di cui agli articoli 104 e 105 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22, secondo le procedure del medesimo articolo.

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

TABELLA A

DIMENSIONE 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 e per particolari situazioni è ammessa una larghezza inferiore fino a ml. 3

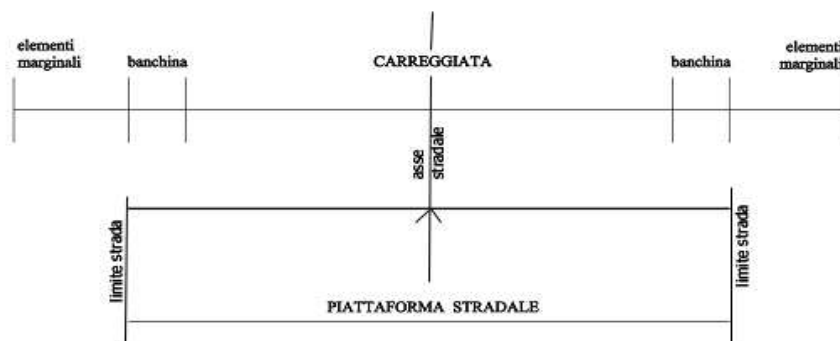


TABELLA B

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri) al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento				
CATEGORIA	Strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi 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**	
<p>* per le strade esistenti la misura individuata è ridotta di 1/5 per terreni la cui pendenza media, calcolata sulla fascia di rispetto sia superiore al 25%</p> <p>** larghezza stabilita dal presente regolamento.</p>				
<p>N.B. Con la dizione "altre strade" si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana)</p>				
<p>LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:</p> <ul style="list-style-type: none"> – dal limite strada per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare; – dall'asse stradale per le strade di progetto; – dal centro del simbolo per i raccordi e/o svincoli. <p>N.B.: per limite strada si intende il margine della piattaforma stradale. (Vedi tabella A)</p>				

TABELLA C

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri) all'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento				
CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35**	40	60	90
II CATEGORIA	25**	35	45	60
III CATEGORIA	15**	25	35	
IV CATEGORIA	5**	15	25	
ALTRE STRADE	5 **	10**	15**	

* = Per le autostrade esistenti, la fascia di rispetto è determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge 24.07.1961, n. 729.

(**) = larghezza stabilita dalle presenti Norme di attuazione della Variante di adeguamento al PUP 2000
Per le strade esistenti, di progetto e da potenziare la misura richiesta è ridotta di 1/5 per terreni la cui pendenza media, calcolata nella fascia di rispetto, sia superiore al 25 %.

N.B. Con la dizione "altre strade" si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana)

LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:

- dal limite strada per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;
- dall'asse stradale per le strade di progetto;
- dal centro del simbolo per i raccordi e/o svincoli.

N.B.: per limite strada si intende il margine della piattaforma stradale.

AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI

1. Nella cartografia del PRG è indicata la fascia di rispetto del cimitero esistente e di quello nuovo in progetto approvato; per essa valgono le vigenti leggi in materia igienico-sanitaria e comunque aventi profondità non inferiore a m. 50.
2. All'interno delle zone di rispetto cimiteriale è vietata qualsiasi edificazione ad eccezione di quanto precisato nei seguenti commi.
3. Gli edifici esistenti possono essere ricostruiti e trasformati senza aumento di volume nei limiti delle norme urbanistiche.
4. Gli edifici esistenti possono altresì essere ampliati al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo, purché la distanza dell'ampliamento rispetto al cimitero non sia inferiore a quella dell'edificio preesistente, nel rispetto delle condizioni igienico-sanitarie e da quanto previsto dalla L.P. 10 1998 e s.m.
5. Gli edifici esistenti possono mantenere la destinazione d'uso in atto o in alternativa, in caso di variazione della stessa, dovranno uniformarsi alla destinazione d'uso stabilita dalle norme di zona.
6. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono ammesse le seguenti opere:

a) fascia compresa fra metri 51 e 200:

- 1) nuove opere pubbliche ed ampliamenti di quelle esistenti.
- 2) interventi qualificati di interesse pubblico ai sensi delle disposizioni attuative di cui agli articoli 104, 104 bis e 105 della L.P. n. 22 del 1991;
- 3) gli interventi di cui al numero 4) della successiva lettera b) qualora non siano compresi fra quelli di cui al precedente numero 2) di questa lettera;

b) fascia compresa fra metri 25 e 50:

- 1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
- 2) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
- 3) attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico;
- 4) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;

b) fascia inferiore a 25 metri:

- 1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
- 1) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
- 2) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;

Nella zona di rispetto cimiteriale sono comunque ammessi, indipendentemente dalla distanza dal cimitero, i servizi e strutture relativi alla conduzione cimiteriale.

AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

Per elettrodotto si intende l'insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione.

Per quanto riguarda la protezione dall'inquinamento elettromagnetico, si rimanda alle seguenti normative:

- *a frequenza industriale 50 Hz*: D.Dirett. n. 156 dd. 29.05.2008, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 05.07.2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.

- *a radio frequenza*: in relazione ai limiti massimi di esposizione negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza, sulle base di quanto stabilito nel D.P.C.M. dd. 08.07.2003 attuativo della Legge n.36 dd. 22.02.2001

AREE DI RISPETTO DEI METANODOTTI

Per le condotte del metano le distanze di rispetto sono definite dal D.M. 24.11.1984.

Art. 19

NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO-GEOTECNICO

Vincoli di salvaguardia – assetto idrogeologico.

Sotto il profilo dei vincoli preordinati alla sicurezza del territorio, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti al rispetto della Carta di sintesi geologica provinciale (d.G.P. n. 2813 dd. 23.10.2003) e del PGUAP..

Art. 20

STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Sono strumenti attuativi dello strumento urbanistico, i piani attuativi ed i progetti di settore. Essi sono finalizzati a specificare e sviluppare nel dettaglio le previsioni formulate su alcune parti di territorio comunale.

I piani attuativi devono avere i contenuti previsti dalle specifiche norme che regolano la materia ⁷.

Nelle aree soggette alla progettazione di un piano attuativo ogni intervento è subordinato all'approvazione dello specifico, strumento attuativo. Fino alla sua

⁷ Legge Provinciale 05.09.1991, n. 22 - Delibera della G.P. 18.01.1994, n. 273

approvazione, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro.

Il presente articolo definisce per ogni piano attuativo le finalità urbanistiche, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, gli elementi qualificanti e, in alcuni casi, anche lo schema tipologico - distributivo dei nuovi fabbricati. Queste prescrizioni prevalgono sulle norme di zona ogni qualvolta vi sia contrasto con esse.

I piani attuativi dovranno comunque rispettare le Norme di Attuazione relative alle "Categorie e modalità di intervento sugli insediamenti storici" ed ai "Criteri per l'esercizio della tutela ambientale".

I piani attuativi potranno modificare i perimetri delle aree individuate sulla cartografia solo nei casi indicati agli art. 47 comma 2 e art. 55 comma 1 bis della L.P. 22/91 e successive modifiche.

I piani attuativi possono prevedere, all'interno delle aree di loro pertinenza, distanze dai confini e dalle costruzioni inferiori a quelle prescritte dalle norme di zona nel limite massimo del 20%

I piani attuativi dovranno essere adottati dal Consiglio Comunale entro 10 anni dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico. La durata del vincolo è decennale come disposto dall'art. 67 comma 4 della L.P. 22/91. La scadenza del termine predetta senza che sia stato adottato lo strumento attuativo comporta la possibilità di intervento diretto, fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi, la densità edilizia fondiaria di 0,01 mc/mq nonché gli allineamenti e gli assi di orientamento e comunque nel rispetto delle altre norme più restrittive previste dalla presente Variante per le aree destinate all'attività agricola.

Art. 21

ELENCO PIANI ATTUATIVI

All'interno del Centro Storico

- PA1 - Via Mercato (Zona Municipio)**
- PA2 - Piazza Mercato**
- PA3 - Piazza chiesa**
- PA4 - Piazza Vaia**
- PA5 - Area retrostante il municipio di Varena, piano attuativo di iniziativa pubblico- privata**

Zone residenziali

- *PL1C - Area residenziale per Cooperative
- *PL2C - Area residenziale per Cooperative
- *PL3C - Area residenziale per Cooperative
- *PL4C - Area residenziale per Cooperative

Zone produttive

- PLD1 - Zona Artigianale

Zone alberghiere

- PLH - Zona Alberghiera

Altopiano di Passo Lavazè

- PIIRA - Programma integrato di intervento per la riqualificazione ambientale.

CENTRO STORICO

PA1 - Via Mercato

La finalità del Piano Attuativo è di riqualificare la zona ristudiando l'illuminazione pubblica, gli arredi urbani, le pavimentazioni ed eliminando le aree di sosta degli autoveicoli.

Superficie: mq. 1214.

PA2 - Piazza Mercato

La finalità del Piano Attuativo è la riqualificazione della piazza con lo studio degli assetti viari, possibilmente con l'eliminazione dell'area di sosta delle autovetture, un ristudio dell'illuminazione pubblica e degli arredi urbani.

Superficie: mq. 520.

PA3 - Piazza della Chiesa

La finalità del Piano Attuativo è la riqualificazione dell'area con l'eliminazione delle autovetture, con un ristudio della viabilità e degli assetti generali, del parapetto a sud/ovest della piazza, dell'illuminazione pubblica e degli arredi, mettendo la Chiesa al centro della scena urbana.

Superficie: mq. 1705.

PA4 - Piazza Vaia

Attualmente è stata sistemata la fontana in porfido; il Piano Attuativo prevede uno studio di riqualificazione oltre che degli spazi pubblici, anche di quelli a confine fra pubblico e privato, quali le attuali recinzioni metalliche da rivedere nella tipologia; mantenimento degli orti, quale elemento importante della scena urbana; ristudio dell'illuminazione pubblica e della viabilità.

Superficie: mq. 910.

PA5 - Area retrostante il municipio di Varena, piano attuativo di iniziativa

pubblico- privata

Area interessata alla realizzazione di una struttura logistica comunale interrata ed una zona benessere ricreativa parzialmente fuori terra ad uso sia degli abitanti di Varena sia dell'adiacente albergo; l'uso e la realizzazione saranno regolati da idonea convenzione fra pubblico e privato. Il volume max realizzabile compreso l'interrato è di circa 3000 mc. La percentuale del volume interrato sarà preponderante rispetto al fuori terra e dovrà rispettare, dall'edificio comunale, una distanza di ml. 10, e avrà una altezza massima di ml. 8,50 alla mezza falda e non potrà superare l'altezza del municipio. Tutte le pertinenze del municipio ricadenti all'interno del P.A. sono da considerarsi inedificabili. Norme tecniche di attuazione precise e puntuali saranno dettate in fase progettuale del Piano Attuativo

La superficie dell'area vincolata a piano attuativo è di circa 980 mq.

Il piano attuativo dovrà riservare particolare cura all'inserimento paesaggistico della parte fuori terra dell'edificio in quanto retrostante e finitimo ad un edificio di pregio e vincolato dal D.L. 22 gennaio 2004, n. 42, opera dell'architetto Sotsass senior. Quindi lo studio dell'edificato preesistente è un elemento importante nell'impostazione della futura progettazione, nel senso che dovrà mediare fra gli stilemi del municipio (edificio pubblico con proprie ed identitarie caratteristiche formali) ed il latistante edificio alberghiero con stilemi tipici dell'architettura alpina.

ZONE RESIDENZIALI

PL1 C* - Area residenziale all'estremo nord del centro abitato al limite della zona boscata denominata "Laresi".

L'area è urbanizzata, di proprietà comunale da destinarsi a cooperative per la realizzazione di prime case.

Superficie: mq. 1860.

PL2 C* - Area residenziale situata a nord/est del centro abitato ai margini dell'ampia zona

centrale di salvaguardia paesaggistica.

L'area è urbanizzata, di proprietà comunale da destinarsi a cooperative per la realizzazione di prime case.

Superficie: mq. 875.

PL3 C* - Area residenziale situata nella parte iniziale a monte di via Cantalger.

L'area è urbanizzata, di proprietà comunale da destinarsi a cooperative per la realizzazione di prime case.

Superficie: mq. 1340.

PL4 C* - Area residenziale situata a monte di via Borgonuovo.

L'area è urbanizzata, di proprietà comunale da destinarsi a cooperative per la realizzazione di prime case.

Superficie: mq. 2060

ZONE ALBERGHIERE

PLH - Si tratta dell'area che comprende l'ex Albergo Gloria attualmente trasformato in RTA, area urbanizzata che viene assoggettata a piano attuativo per un miglior controllo da parte dell'Amministrazione comunale, visto che l'area ricade in una zona centrale di un contesto già edificato.

Superficie: mq. 3445.

ZONA ARTIGIANALE

PLD1 - Si tratta dell'area in ampliamento e completamento della zona artigianale compresa fra la strada di servizio alla zona edificata esistente ed il bosco; è un'area con sviluppo nord/sud praticamente urbanizzata; la strada è esistente, le urbanizzazioni primarie sono state realizzate contestualmente con l'edificazione della zona D (artigianale esistente); la lottizzazione ha lo scopo di dettare le linee guida di un'edificazione che sia in sintonia con l'edificato esistente.

Superficie: mq. 4560.

Necessita con la redazione del P.A. la predisposizione di uno studio idrogeologico a salvaguardia della sorgente d'acqua potabile n. 175 e n. 174.

Il previsto nuovo accesso dalla strada comunale è funzionale per accedere ai piani interrati degli insediamenti, mantenendo inalterate le quote dei piazzali esistenti.

ALTOPIANO DI PASSO LAVAZE'

PIIRA - Programma Integrato di Intervento per la Riqualficazione Ambientale.

L'area assoggettata a PIIRA riguarda pressoché tutto l'altopiano di Lavazé ed è finalizzato a ristudiare il sistema infrastrutturale.

(art. 56 bis L.P. 05.09.1991 n. 22 e s.m.)

1. Costituiscono piani d'iniziativa mista pubblico - privata i programmi integrati d'intervento promossi dal comune o da altri soggetti pubblici e privati per riqualficare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale o per programmare interventi edilizi di particolare complessità e impegno finanziario. Il programma integrato d'intervento è caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie d'intervento, comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.

2. Se il programma è promosso da soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio o associati, essi devono risultare proprietari di almeno il 60 per cento della superficie interessata dal piano.

3. Il regolamento di attuazione stabilisce i criteri per la redazione dei programmi d'intervento prevedendo: a) le modalità di redazione delle rappresentazioni grafiche e i relativi contenuti; b) l'ulteriore documentazione tecnica da allegare, anche sulla proprietà e disponibilità delle aree; c) la documentazione concernente il quadro generale delle risorse mobilitabili; d) lo schema-tipo di convenzione da stipulare fra gli interessati e il comune, con particolare riferimento alle garanzie finanziarie, all'ordine temporale di realizzazione delle opere o alle eventuali priorità da assegnare agli interventi, e le sanzioni applicabili.

4. La previsione del piano regolatore generale circa la necessità di utilizzare un'area previa formazione di un piano attuativo si ritiene soddisfatta con la formazione del programma d'intervento. Se la formazione del piano attuativo o del programma d'intervento è prevista come obbligatoria dal piano regolatore generale, si applica l'articolo 50, comma 4. 5. I programmi sono approvati dal comune, previo parere della CPC. La concessione edilizia o la denuncia d'inizio di attività per gli interventi previsti nel programma possono riguardare anche singoli lotti funzionali.

5. interventi ammessi: in attesa che venga approvato il PIIRA sono ammessi i soli interventi, sia le opere di demolizione, senza ricostruzione, che di mantenimento mediante l'esercizio delle sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (L.P. 1/2008 art.99, C1 a+b).

6. destinazioni di zona: all'interno del perimetro individuato (quello rosso – arancio) il PIIRA stabilisce gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'area ed alla riqualificazione dell'offerta turistico ricettiva con particolare attenzione al sistema infrastrutturale (viabilità e parcheggi, piste ed impianti, insediamento residenziale ed alberghiero). Dovrà inoltre essere specificato il sistema ambientale (beni puntuali e beni diffusi). In attesa che il PIIRA venga approvato è esclusa ogni modifica al regime di uso del suolo attuale, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o demolizione senza ricostruzione.

7. disciplina generale: il PIIRA dovrà a) adottare per le destinazioni di zona le modalità di rappresentazione grafica della nuova legenda standard elaborata dalla PAT ; b) allegare documentazione sulla proprietà e disponibilità delle aree; c) fornire il quadro economico generale delle risorse mobilitabili; d) definire il programma temporale per la realizzazione delle opere assegnando i vari gradi di priorità agli interventi d) lo schema-tipo di convenzione da stipulare fra gli interessati e il comune, con particolare riferimento alle garanzie finanziarie.

Quali obiettivi specifici il PIIRA dovrà trattare in particolare:

a. Viabilità e parcheggi

Ridefinire in maniera nuova ed integrale il sistema della mobilità, sia per quanto riguarda gli accessi che per il traffico di attraversamento, studiando provvedimenti di controllo e regolazione. Dovrà essere individuata una diversa articolazione della viabilità in quota, con particolare attenzione al raccordo fra la strada statale - diramazione Passo Oclini, e dovranno essere valutati interventi di mitigazione visiva dei tratti maggiormente impattanti, limitando il transito ed escludendo, nei tratti ove possibile, il traffico turistico.–

Riconfigurare il sistema della sosta organizzando parcheggi di testata da cui far partire il sistema mobilità alternativa; i parcheggi potranno essere anche

parzialmente interrati (individuando opportune zone presso gli alberghi al Passo Lavazè o lungo la strada per Oclini) o defilati presso il bivio della strada per Stava-Pampeago così come previsti dalla presente Variante di adeguamento al PUP 2000. Trasferire in zone di minore visibilità le aree di sosta per camper a cielo aperto lungo la provinciale.

b. Piste ed impianti

Il sistema piste impianti necessita di una profonda riorganizzazione che sfrutti le caratteristiche naturali dei luoghi evitando le commistioni attuali.

Per ciò è opportuno che lo sci alpino venga localizzato sulle pendici della Pala Santa, indirizzando gli impianti verso una utenza familiare e giovanile (snow board, gommoni, slitte). Contemporaneamente lo sci nordico ed in generale l'escursionismo invernale, dovrebbe poter espandere la propria rete sull'altipiano e anche verso Passo Oclini, potenziando la rete dei percorsi e dei sentieri già presenti per la stagione estiva. In quest'ottica la localizzazione dei servizi (parcheggio, assistenza, ristoro, pernottamento) può accentuare questa "specializzazione territoriale".

L'area sciabile di Lavazè viene individuata conformemente al PUP nelle Tav. 1A e 4C. La presenza di piste, impianti di risalita, attrezzature e servizi per l'esercizio organizzato dello sci da fondo e da discesa è vietato al di fuori delle aree sciabili.

L'identificazione cartografica delle piste da fondo è puramente indicativa.

I sedimi delle piste da sci da fondo e da discesa (eventuali skiweg), utilizzati fuori stagione per altre funzioni e non riportati in cartografia, sono assoggettati ai regimi normativi delle aree in cui ricadono a prescindere dalle eventuali servitù connesse alla classificazione delle piste secondo la legislazione provinciale in materia.

c. Insediamenti residenziale / alberghiero

La situazione attuale presenta diversi aspetti negativi (vicinanze con il lago, eseguità della ricettività, scarsa qualità architettonica degli spazi aperti e degli edifici, patrimonio immobiliare tecnologicamente arretrato e poco efficiente).

E' quindi chiaro che per raggiungere gli obiettivi generali proposti, occorre un profondo e radicale rinnovamento del sistema insediativi attuale. Fermo restando che la presenza di seconde case e di alloggi per vacanze non va assolutamente incrementata; bisogna intervenire sulle strutture ricettive e sul tessuto connettivo. Gli interventi dovranno agire positivamente sulla qualità architettonica, sulla qualità dei servizi e dell'offerta ricettiva ed infine sull'efficienza energetica degli edifici di maggiore impatto presenti in loco.

Attorno al lago viene individuata l'area assoggettata a riqualificazione ambientale e paesaggistica per il miglioramento della fruibilità pubblica delle rive e dell'offerta ricettiva.

E' sempre esclusa la trasformazione in residenza turistico-alberghiera.

A cavallo della strada provinciale, che dal passo di Lavazè sale verso il passo degli Oclini, viene individuata l'area assoggettata a riqualificazione urbanistica e territoriale, per la quale si rende necessaria una riprogettazione complessiva in funzione delle esigenze di riconversione turistica e di riqualificazione ambientale - paesaggistica.

All'interno di tale area é ammessa la presenza delle funzioni residenziali, delle attività turistico - ricettive e di attrezzature e servizi per l'esercizio dello sci da discesa e di fondo. I parametri edilizi per le funzioni esistenti e di progetto devono essere stabiliti dal PIIRA in rapporto alle risorse disponibili e secondo gli obiettivi generali fissati.

Sistema ambientale:

Beni diffusi: per la qualificazione dell'offerta turistica si deve operare attraverso la creazione di alcuni elementi attrattivi e la definizione di una serie di percorsi tematici (fattoria didattica, ippovie, percorsi per rampichini, ciaspole, ecc., ecc.). Tali proposte si rivolgeranno principalmente, ma non esclusivamente, alla stagione estiva, in considerazione della particolare debolezza riscontrata.

Beni puntuali: il programma di intervento fa perno attorno allo "sfruttamento" di questi elementi di valore (Lago, S.I.C., Parco Naturale di Monte Corno, Dolomiti UNESCO), che richiede semplicemente la messa in rete di tutte le ricchezze paesaggistico-naturali presenti.

INTERVENTI URGENTI per I mondiali di sci nordico, realizzabili all'interno del PIIRA

Aree per attrezzature pubbliche e servizi

1. All'interno del PIIRA di Lavazè a servizio dell'area soggetta a "riqualificazione insediativa", sono previste aree per parcheggi (secondo la legenda standard PAT) definite nella tav. 2C e destinate a:

- sosta organizzata sia estiva che invernale;
- attrezzature ed impianti sportivi;
- equipaggiamenti complementari alle precedenti e di carattere ludico-ricreativo.

La realizzazione di ciascun intervento è assoggettata alle prescrizioni esecutive di seguito specificate, ed a quando descritto nelle allegate schede di dettaglio.

2. Il cartiglio "**Pc PR**" individua l'area per la realizzazione di un'area per la realizzazione di un parcheggio attrezzato per la sosta dei camper, i cui caratteri tipologici e formali sono definiti dalla scheda guida PL | SP.01. L'area avrà le seguenti caratteristiche:

- è fatto divieto di introdurre qualunque costruzione,
- la sistemazione planimetrica delle aree di sosta seguirà un profilo gradonato in modo da permettere il defluire delle acque; almeno il 65% della superficie totale deve essere filtrante.
- a garanzia della ZSC devono essere predisposte opportune opere di filtrazione e depurazione delle acque di superficie captate ed eventualmente rilasciate in falda;
- per le pavimentazioni è richiesto l'impiego di materiali autodrenanti, evitando il più possibile la realizzazione di superfici impermeabilizzate ed asfaltate. E' suggerito l'impiego di pavimentazioni con masselli autobloccanti per le corsie di marcia e manovra e di sistemi tipo "ghiaia rinverdita" o grigliato inerbito per le piazzole di sosta; tali pavimentazione potranno essere conteggiate quali superfici filtranti.
- congiuntamente al parcheggio dovranno essere realizzate idonee piantagioni con alberature a medio ed alto fusto, almeno nella misura di 1 albero ogni 2 posti camper; nella scelta delle specie degli alberi sono da privilegiare quelli caratteristici della vegetazione locale;

- le aree di sosta camper potranno essere utilizzate stagionalmente come aree di parcheggio per autoveicoli.

3) Il cartiglio “ss” individua l'area per la realizzazione di sottopassaggio per percorsi estivi ed invernali (pista da sci di fondo, ippovia, ciclabile, ecc.), i cui caratteri tipologici e formali sono definiti dalla scheda guida PL | SC.02. L'area avrà le seguenti caratteristiche:

- il manufatto per il sottopassaggio dovrà mantenere i fianchi non verticali, in modo da favorirne l'inserimento paesaggistico;
- la sistemazione planialtimetrica dell'area dovrà seguire un profilo “a vallecola” in modo da permettere il naturale defluire delle acque della zona a monte della strada;
- a garanzia della ZSC devono essere predisposte opportune opere di filtrazione e depurazione delle acque di superficie captate e successivamente rilasciate in falda;
- per le pavimentazioni è assolutamente escluso l'impiego di superfici impermeabilizzate ed asfaltate;
- congiuntamente alla realizzazione del manufatto dovranno essere realizzate idonee piantagioni con alberature a medio ed alto fusto; nella scelta delle specie degli alberi sono da privilegiare quelli caratteristici della vegetazione locale ;

4. Il cartiglio “Pi PR” individua l'area per la realizzazione di un area per un parcheggio seminterrato (150 p.a.), i cui caratteri tipologici e formali sono definiti dalla scheda guida PL | SP.03. L'area avrà le seguenti caratteristiche:

- la costruzione del parcheggio dovrà adeguarsi il più possibile all'andamento naturale del terreno e dovrà presentarsi completamente seminterrato; sono ammessi movimentazioni del terreno atte a migliorarne l'inserimento paesaggistico ed a garantire la continuità del piano di campagna:
- $R_c = 60\%$
- $V_{\text{max fuori terra}} = 2.500 \text{ mc}$
- la copertura del fabbricato dovrà essere a verde tipo “tetto rovescio”, adeguatamente dimensionata al fine di poter ospitare la piantagione di arbusti e di piante di medio sviluppo; almeno il 35% della superficie totale deve essere filtrante.
- a garanzia della ZSC devono essere predisposte opportune opere di filtrazione e depurazione delle acque di superficie captate e successivamente rilasciate in falda;
- nel caso in cui i parcheggi costituiscano pertinenza esclusiva dei lotti limitrofi, le relative superfici possono essere conteggiate nella verifica degli standard di parcheggio previsti per tali zone.

5. Il cartiglio “P Pr” individua l'area per la realizzazione di un area attrezzata come parcheggio di superficie (225 p.a. max), i cui caratteri tipologici e formali sono definiti dalla scheda guida PL | SP.04. L'area avrà le seguenti caratteristiche:








- è fatto divieto di introdurre qualunque costruzione,
- le aree di sosta seguiranno un profilo non orizzontale, modulato da tomi in terra, in modo da nascondere la vista rispetto alle visuali privilegiate; i bordi dell'intervento saranno delimitati da adeguati movimenti del terreno, in modo da assecondare le caratteristiche morfologiche naturalmente ondulate; almeno l' 80% della superficie totale deve essere filtrante.

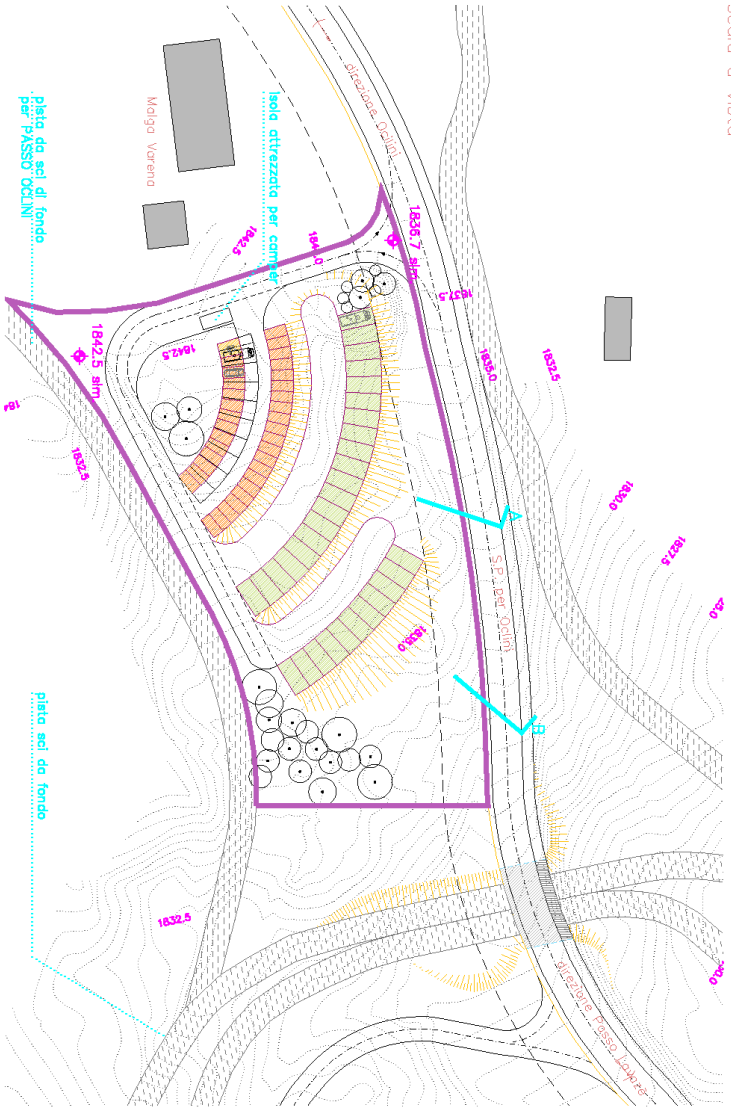
- a garanzia della ZSC devono essere predisposte opportune opere di filtrazione e depurazione delle acque di superficie captate ed eventualmente rilasciate in falda;
- per le pavimentazioni è richiesto l'impiego di materiali autodrenanti, con la limitazione delle superfici impermeabilizzate ed asfaltate alle sole corsie di marcia; è suggerito l'impiego di pavimentazioni con masselli autobloccanti per le corsie di manovra e di sistemi tipo "ghiaia rinverdita" per gli stalli di sosta; tali pavimentazione potranno essere conteggiate quale superfici filtranti.
- congiuntamente al parcheggio dovranno essere realizzate idonee piantagioni di alberi a medio ed alto fusto, almeno nella misura di 1 albero ogni 5 posti auto; nella scelta delle specie degli alberi sono da privilegiare quelli caratteristici della vegetazione locale;
- i parcheggi stagionali costituiscono un'area vincolata a verde d'uso pubblico.

		Superficie lotto = S	Sup. Parcheggio =P	P/S %	Superficie pavimentata =A
LP 01	AREA CAMPER ip..A	8'093	5'280	65%	2'766
	AREA CAMPER ip..B	8'093	5'280	65%	2'598
LP 02	SOTTOPASSO PISTE	3'680	-	%	-
LP 04	PARCHEGGIO DI SUP	10'454	6'520	61%	1'470
			Sedime edificio	59%	Volume emergente
LP 03	PARCHEGGIO INTERRATO	6'225	3'691	59%	520

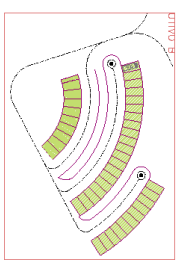


LEGENDA

-  area sosta camper
-  posti camper
-  posti auto
-  posti auto disabili
-  alberatura alto fusto
-  scarpate di raccordo
-  piantagioni arbustive



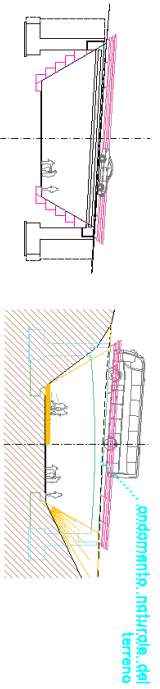
SCHEMA DISTRIBUTIVO A
 posti camper 31
 posti auto 34
 posti auto disabili 1



SCHEMA DISTRIBUTIVO B
 posti camper 40
 posti auto --
 posti auto disabili --

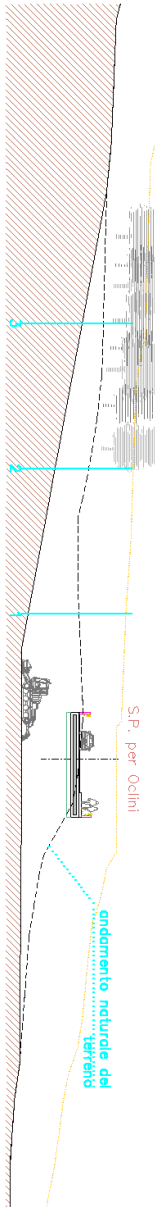
SCHEMA INSEDIATIVO
 scala a vista










SEZIONE TIPO A
scala a vista

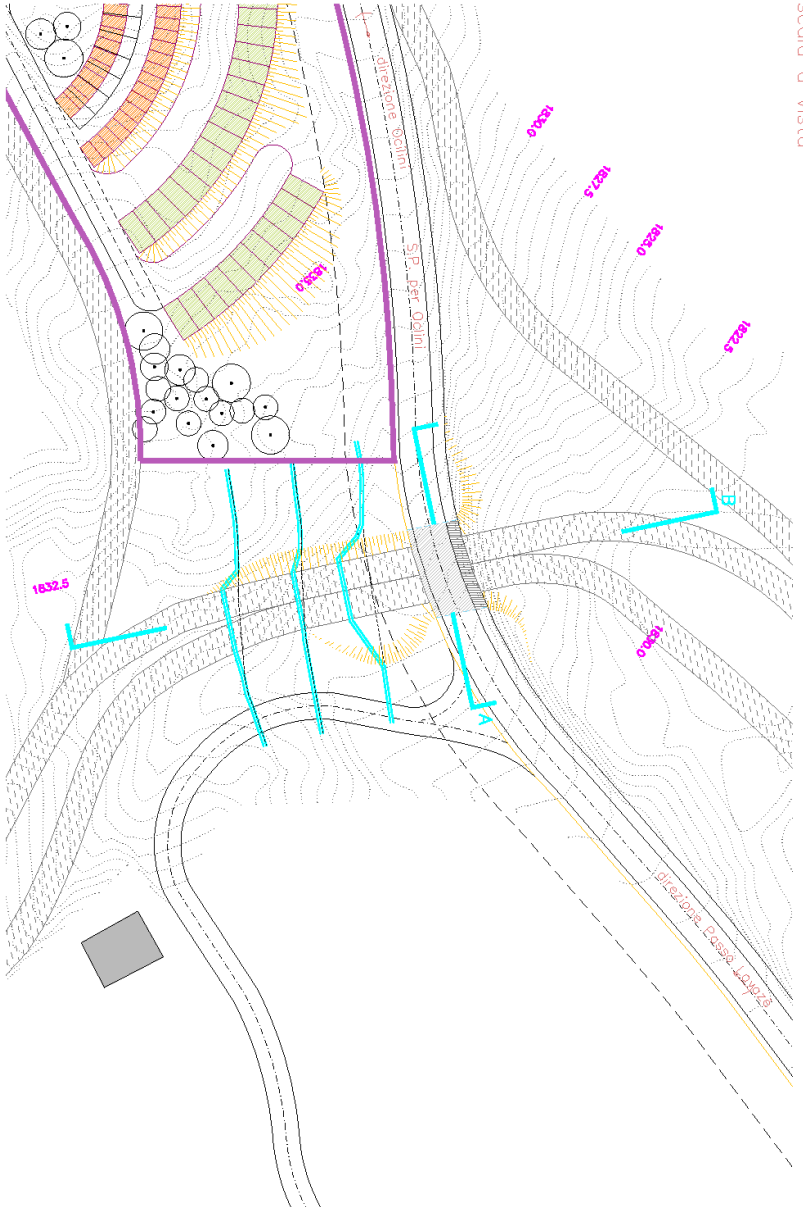
VISTA A
scala a vista



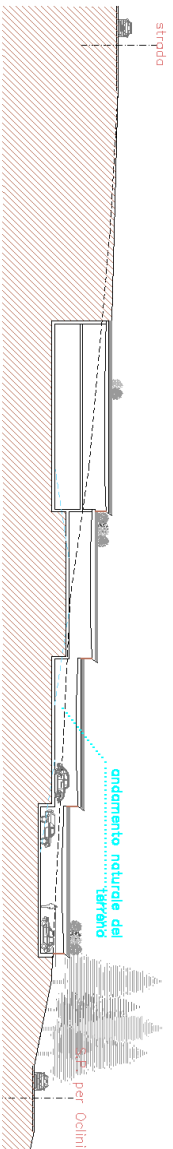
SEZIONE TIPO B
scala a vista

LEGENDA

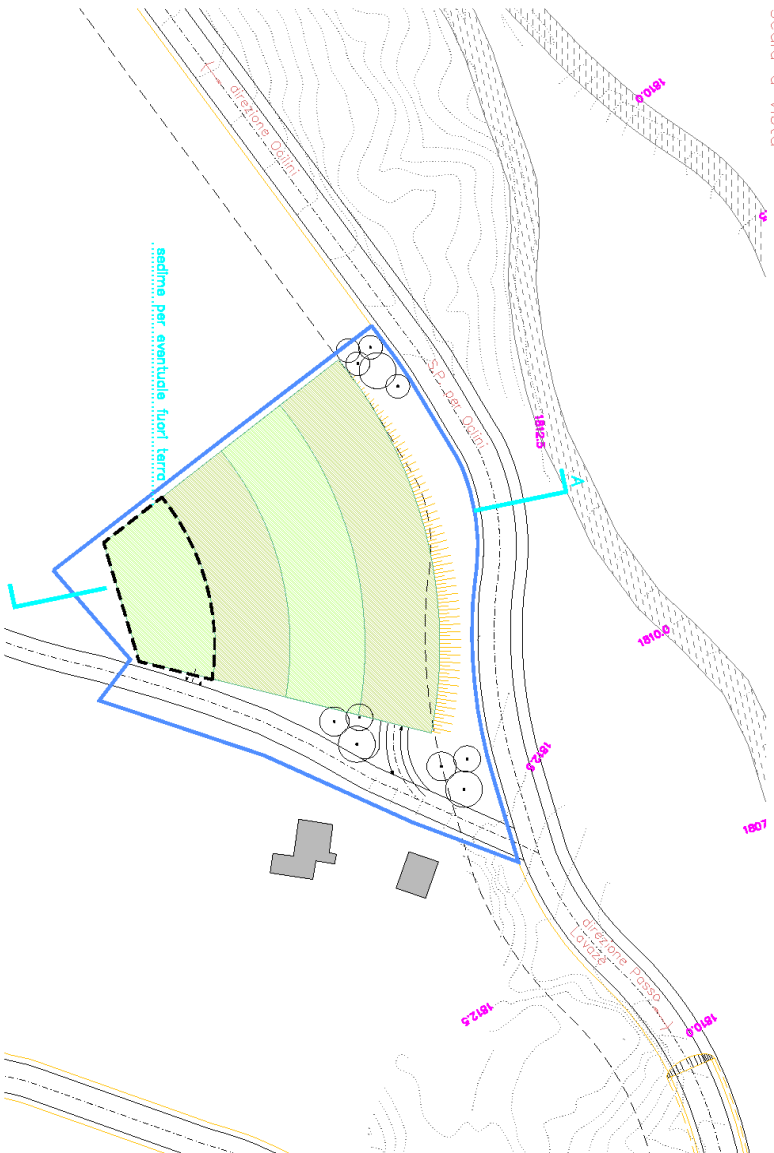
-  piano stradale
-  percorso pedonale
-  pista sci da fondo
-  alberatura alto fusto
-  scarpate di raccordo










SCHEMA INSEDIATIVO
scala a vista

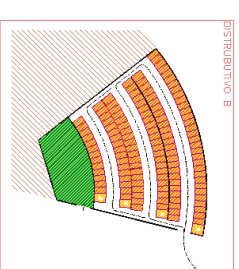


SEZIONE TIPO A
scala a vista

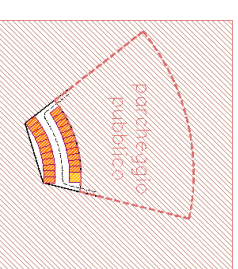


LEGENDA

-  posti auto
-  posti auto disabili
-  alberatura alto fusto
-  scarpate di raccordo
-  piantagioni arbustive
-  copertura verde
-  locali per attrezzature (centrale termoelettrica, stazioni acquedotto)



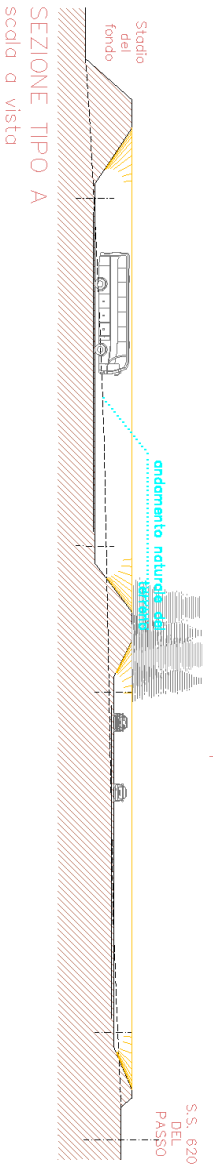
SCHEMA DISTRIBUTIVO
posti auto pubblici 130
posti auto disabili
locali per attrezzature mq 600



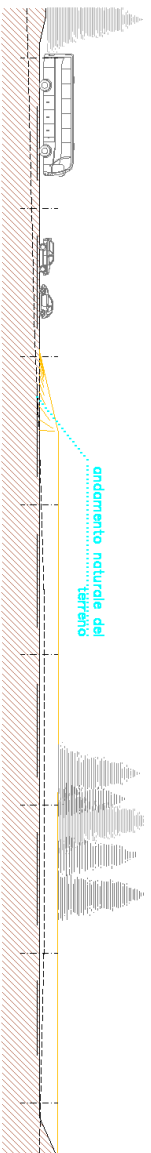
SCHEMA DISTRIBUTIVO
posti auto riservati hotel 22
posti auto disabili 1



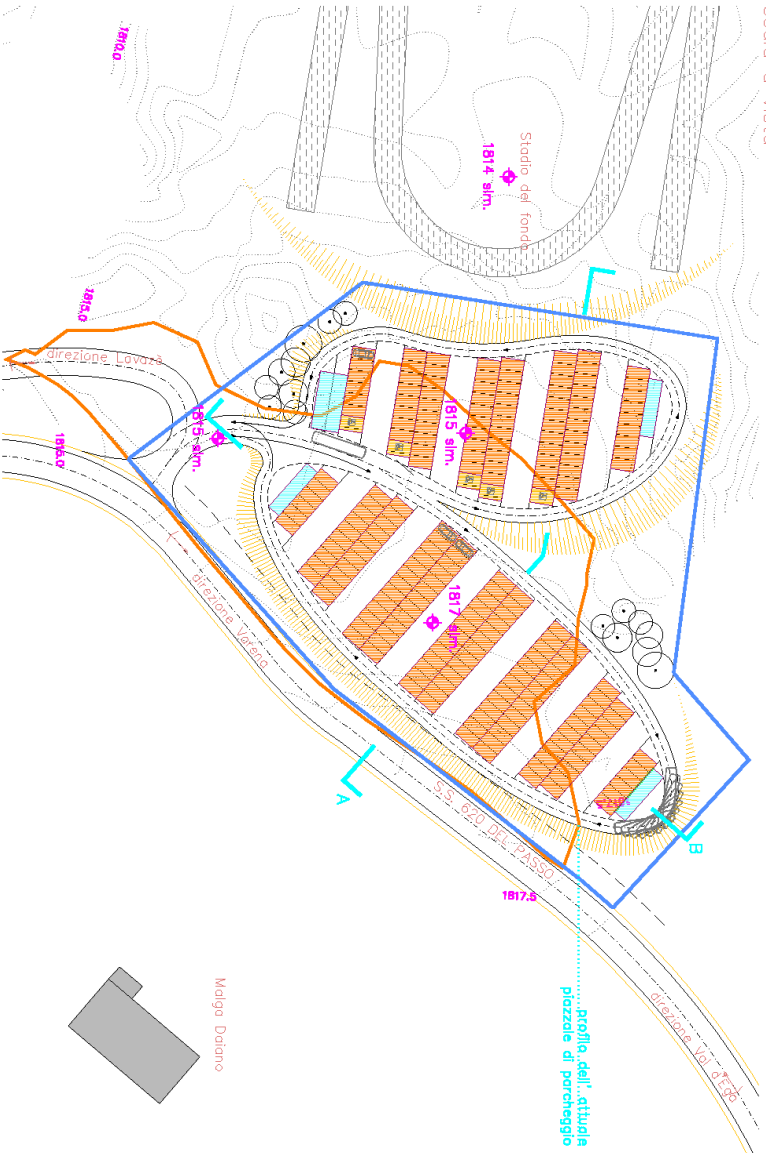
SCHEMA INSEDIATIVO
scala a vista



SEZIONE TIPO A
scala a vista










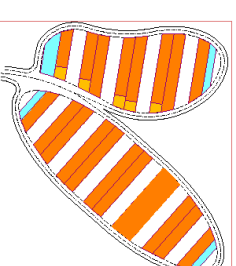
SEZIONE TIPO B
scala a vista



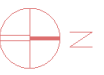
Moligo Dolano

LEGENDA

-  parcheggio esistente
-  parcheggio di progetto
-  posti pullman
-  posti auto
-  posti auto disabili
-  alberatura alto fusto
-  scarpate di raccordo



- SCHEMA DISTRIBUTIVO
- posti pullman 5
 - posti auto 210
 - posti auto disabili 5
 - superficie parcheggio mq 5050
 - superficie viabilità mq 1470



SCHEMA INSEDIATIVO
scala a vista

SP | **LP.04**

**ELENCO BENI TUTELATI AI SENSI DEL
D. Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**

COMUNE DI VARENA

- | | | |
|----|----------|---|
| 1. | 211.0001 | Casa p.ed. 63/1 |
| 2. | 211.0002 | Casa p.ed. 70 |
| 3. | 211.0003 | Casa p.ed. 212 |
| 4. | 211.0004 | Primissaria Bonelli p.ed. 181 |
| 5. | 211.0005 | Canonica di Varena p.ed. 25/1 |
| 6. | 211.0006 | Scuola elementare e Municipio p.ed. 319 |
| 7. | 211.0007 | Chiesa dei S.S. Pietro e Paolo Apostoli p.ed. 1 |

RISERVE NATURALI DI INTERESSE PROVINCIALE

Torbiera di Lavazé - interesse provinciale - quota 1790 - Sup. ha 20,65

1 ELENCO RISERVE NATURALI DI INTERESSE LOCALE

- | | | |
|----|------------------|--|
| 1. | Bus Torba | (216)- interesse comunale - quota 1540 - Sup. ha 1,92 |
| 2. | Palude | (217) - interesse comunale - quota 1880 - Sup. ha 1,60 |
| 3. | Palù della Brega | (218) - interesse comunale - quota 1760 - Sup. ha 1,63 |
| 4. | Val dei Pignari | (219) - interesse comunale - quota 1925 - Sup. ha 1,21 |

ELENCO S.I.C.

- | | | | |
|----|-------------------|--------------|--------------------------------|
| 1. | Selva di Ega | - IT 3120025 | (riserva naturale provinciale) |
| 2. | Becco della Palua | - IT 3120026 | (riserva naturale provinciale) |

TITOLO VII
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
DEL SETTORE COMMERCIALE

Art 1 Contenuti.

1) l'insediamento di attività commerciale al dettaglio del comune è regolata dalle seguenti disposizioni in conformità alla vigente normativa in materia di commercio in provincia di Trento¹ alla quale va fatto riferimento per quanto non disciplinato dalle presenti norme.

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

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

Art. 2 Tipologia delle strutture e degli insediamenti commerciali

Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:

a) esercizi di vicinato: gli edifici di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a mq. 100²

b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita da oltre mq. 100 fino a mq. 400³;

c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiori ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

2) Le grandi strutture di vendita di cui alla lettera c) del comma 1) si suddividono nelle seguenti ulteriori classi dimensionali così articolate:

a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a mq. 1.500;

b) grandi strutture di vendita di livello intermedio: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre mq. 1.500 a mq. 3.000;

c) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a mq. 3.000.

3) Le definizioni di centro commerciale, di superficie di vendita e le caratteristiche tipologiche dello stesso sono contenute nella legge in materia di commercio e nel relativo "Regolamento di esecuzione"⁵. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed altre attività paracommerciali, quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone e simili, i quali non rientrano nella superficie di vendita ai fini dimensionali e dell'utilizzo dei contingentati, ma non per quanto riguarda la dotazione di parcheggio.

4) Ai fini delle presenti norme, sono equiparate alle grandi strutture di vendita, qualora raggiungano le dimensioni stabilite, quelle costituite da una pluralità di esercizi inseriti in una struttura edilizia, anche fisicamente discontinua, progettata in modo unitario, nella quale sia prevista l'attivazione di due o più esercizi al dettaglio la

cui superficie di vendita corrisponda complessivamente a quella stabilita per le grandi strutture di cui al comma 1), lett. e). Esse sono equiparate alle grandi strutture anche se non sono dotate di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente. L'insediamento di tali strutture dovrà pertanto rispettare i vincoli e i requisiti stabiliti per le grandi strutture di vendita secondo l'articolazione di cui al comma 2). L'equiparazione predetta non si applica alle iniziative destinate ad essere insediate nei centri storici.

¹ L.P.8 maggio 2000, n.4 e s.m.

² mq. 150 per comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

³ mq. 800 per comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

⁴ art. 2 della L.P.8 maggio 2000, n.4 e s.m.

⁵ art. 14 D.P.G.P. n. 32-50/Leg. dd. 18 dic. 2000, modificato con D.P.G.P. n. 15-105/Leg. dd. 1 luglio 2002.

Art. 3 Zone compatibili con gli insediamenti commerciali

1) Le strutture commerciali di cui al precedente art. 2, a seconda della tipologia, sono consentite nelle seguenti zone della Variante.

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

a) nelle zone costituenti il centro urbano (centro storico di cui all'art. 10 delle presenti norme di attuazione, insediamenti abitativi esistenti, di completamento, di espansione di cui agli art. 11, aree per attrezzature alberghiere o ricettive di cui all'art. 12 nelle aree soggette a piano attuativo di cui all'art. 20

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

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

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

3) Medie strutture: possono essere insediate:

a) nelle zone di cui al precedente comma 2, lett. a.;

4) Le grandi strutture di vendita di livello inferiore possono essere insediate, ma solo per trasferimento ed ampliamento di esercizi esistenti, nelle zone indicate al comma 2), lettera a).

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

- Art. 4 Dotazioni di parcheggi pertinenziali per le strutture commerciali

1) I requisiti e le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali sono quelli stabiliti dalle norme sulle dotazioni dei parcheggi in materia di commercio,¹² le modalità applicative previste fanno riferimento alle disposizioni provinciali in materia di spazi di parcheggio.¹³

2) Le seguenti quantità di parcheggio prevalgono e pertanto sono sostitutive delle quantità previste con precedente deliberazione di giunta provinciale in materia di spazi per parcheggio.¹⁴

a) esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita non alimentari di livello inferiore: mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita;

b) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello inferiore: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;

c) grandi strutture di vendita alimentari, miste e non alimentari di livello intermedio: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;

d) grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;

e) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello superiore: mq 1,5 per ogni mq di superficie di vendita;

f) centri commerciali al dettaglio e strutture equiparate di cui all'art. 2, comma 4): mq 1,5 per ogni mq di superficie totale netta dell'insediamento risultante dalla somma delle superfici di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti.

3) Al fine di agevolare le iniziative tendenti al consolidamento della rete distributiva preesistente e di promuovere la riqualificazione delle zone centrali è consentita una dotazione di parcheggio inferiore a quanto stabilito al comma 2) per esercizi commerciali ricadenti nelle zone residenziali sature di cui all'art.11 di completamento di cui valgono in tal caso i valori minimi stabiliti dalla delibera della Giunta della PAT n. 1559 dd. 17.02.92, n.11158 dd.3.9.93, 1534 dd. 16.06.2000.

4) I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture non possono avere superficie inferiore a mq. 12,5 al netto degli spazi di manovra.

5) I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiuso.

6) I parcheggi pertinenziali sono di norma localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

- 5) I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.
- 8). Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.
- 9). Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.
- 10). In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.
- 11). I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano.
- 12) parcheggi di superficie vanno progettati in modo da tendere ad una loro mimetizzazione mediante creazione di dune ed aiuole verdi.
- 13). Gli spazi minimi di parcheggio di cui al presente articolo si applicano all'atto del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamento e trasformazione d'uso di costruzioni esistenti. Gli interventi nei centri storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di spazi per parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i relativi spazi.
- 14). Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la pubblica amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

Art. 5 Valutazione di impatto ambientale ed elementi costitutivi.

Gli interventi relativi all'apertura, ampliamento e/o trasferimento di grandi superfici di vendita di dimensioni uguali o superiori ai casi previsti dal regolamento di esecuzione della legge provinciale in materia di impatto ambientale,¹⁷ sono sottoposti alla procedura di verifica o valutazione.

¹⁸ area individuata con la procedura degli artt. 6 e 10 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.. P.A. o lottizzazione obbligatoria in caso l'area superi i mq 10.000

⁹ idem

¹⁰ possibilità riservata ai soli comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti (Arco, Pergine, Riva, Rovereto e Trento) e ai comuni centri di attrazione sovracomunale (art. 6, comma 9 delib. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.).

¹¹ Sono le aree tradizionalmente destinate dai PRG al commercio, anche preesistenti all'entrata in vigore della L.P. n.4/2000, e quindi diverse da quelle "specializzate" di cui artt. 6 e 10 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m..

¹² art. 11 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

¹³ delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m. e art. 11 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

¹⁴ delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m.

¹⁵ art 11 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

¹⁶ delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m. e art. 11 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

¹⁷ delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m.

Adottato
dal.....
con deliberazione n.....in data

il

.....

il

il

.....

.....

Approvato dalla Giunta provinciale, sentito il parere della Commissione Urbanistica Provinciale, con deliberazione di data n.

Publicato sul Bollettino ufficiale della Regione n in data

il

.....

Visto: il

.....