

COMUNE DI
RIVA del GARDA
(Provincia di Trento)



COMUNE DI
NAGO - TORBOLE
(Provincia di Trento)

PIANO REGOLATORE GENERALE
INTERCOMUNALE DEI COMUNI
DI RIVA DEL GARDA E NAGO-TORBOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO PRIMO - PARTE GENERALE

Art. 1 - Legislazione superiore.....	pag. 6
Art. 2 - P.R.G.I.: obiettivi, contenuti, ambito di applicazione e modalità di attuazione	pag. 6
Art. 3 - Elaborati di progetto del P.R.G.I.	pag. 8
Art. 4 - Poteri di deroga	pag. 9
Art. 5 - Descrizione dei parametri, degli indici e dei rapporti regolanti la edificazione	pag. 9
Art. 6 - Classificazione del patrimonio edilizio	pag. 13
Art. 8 - Standard pubblici e parcheggi privati minimi per funzione	pag. 16
Art. 10 - Piani a fini speciali	pag. 22
Art. 12 - Distanze	pag. 22
Art. 13 - Edifici esistenti in contrasto di destinazione	pag. 24
Art. 14 - Interventi edilizi sugli edifici esistenti	pag. 24
Art. 16 - Gestione del piano	pag. 33

TITOLO SECONDO - IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA

Art. 17 - Aree soggette a vincoli e rispetti specifici	pag. 34
Art. 18 - Coni visuali	pag. 41
Art. 19 - Zone di tutela archeologica	pag. 42
Art. 20 - Norme conseguenti all'analisi geologica	pag. 44
Art. 23 - Alberature d'alto fusto	pag. 49
Art. 23 ter - Norme di tutela paesaggistica	pag. 50

TITOLO TERZO - IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

Art. 24 - Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale	pag. 67
Art. 25 - Zone residenziali	pag. 69
Art. 26 - Edilizia residenziale sparsa	pag. 77
Art. 27 - Zone H - ricettive (HB e HC)	pag. 79
Art. 28 - Zone HD - campeggio	pag. 82
Art. 29 - Zone D1 e D2 - produttivo	pag. 83
Art. 30 - Zona D3 - commerciale-terziario	pag. 87
Art. 31 - Zona D4 - lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici	pag. 89
Art. 32 - Zona E1 - agricola primaria	pag. 91
Art. 33 - Zona E2 - agricola secondaria	pag. 93
Art. 34 - Zona E3 - bosco	pag. 95
Art. 35 - Zona E4 - pascolo	pag. 96
Art. 35 bis - Zona E5 - aree improduttive	pag. 98
Art. 35 ter - Zona E6 - agriturismo	pag. 99
Art. 35 quater - Zona E7 - orti pubblici	pag. 100
Art. 36 - Zona D5 - vivai	pag. 100
Art. 37 - Zone F1-F2-F3	pag. 102
Art. 38 - Attrezzature relative alla mobilità	pag. 110

ZONE SPECIALI

Art. 39 - Cave e discariche	pag. 114
Art. 40 - Zona G1 - aree militari	pag. 115
Art. 41 - Zona G2 - distributori carburante	pag. 115
Art. 42 - Corsi d'acqua	pag. 116

TITOLO QUARTO - STRUMENTI ATTUATIVI

Art. 43 - Norme generali e termini per l'adozione	pag. 118
Art. 43 bis - Strumenti attuativi di Riva del Garda	pag. 120
1) Subarea Speciale Lungolago	pag. 120
1a) Fascia lago di Riva del Garda - P.F.G. 17	pag. 121
2) Subarea viale Trento	pag. 124
2a) Associazione Agraria - (P.L. 14 A/B)	pag. 124
2b) via San Nazzaro - (P.L. 28)	pag. 126
3) Subarea Degasperi	pag. 127
3a) P.F.G. 16	pag. 127
4) Subarea speciale Monte Brione	pag. 127
4a) Riserva naturale intercomunale del Monte Brione - (P.F.G. 14)	pag. 127
5) Subarea S.Alessandro	pag. 130
5a) P.L. 27	pag. 130
9) Subarea Varone	pag. 130
9a) Piazza di Varone - (P.F.G. 1)	pag. 130
9b) Residence Segattini -Varone - (P.L. 3)	pag. 131
9c) Nucleo storico di Pernone - (P.L. 41)	pag. 131
10) Altri piani attuativi	pag. 131
10a) P.F.G. 13	pag. 131
10b) P.L. 39	pag. 132
10c) P.L. 32 - Fangolino	pag. 133
10d) P.L. 38 - Fangolino	pag. 133
Art. 43 ter - Strumenti attuativi di Nago-Torbole	pag. 133
1) Subarea Speciale Lungolago Torbole	pag. 133
1a) Fascia lago di Torbole - P.F.G. 8	pag. 133
2) Subarea Torbole nord	pag. 134
3) Norme particolari per piani attuativi	pag. 135
3a) P.L.6	pag. 135
3b) P.L. 7 produttivo - località Fasse	pag. 135

3c) P.L. 8 produttivo - località Mala	pag. 135
3d) P.L. 9	pag. 135
3e) P.L. 12	pag. 136
3f) P.L. 13	pag. 136
3g) P.L. 18	pag. 136
3h) P.L. 20	pag. 137
3i) P.F.G. 1 e P.F.G. 6	pag. 137
3l) P.F.G. 7	pag. 137

TITOLO QUINTO - CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Art. 44 - Contenuti	pag. 138
Art. 45 - Definizioni	pag. 138
Art. 46 - Tipologie delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali ..	pag. 139
Art. 47 - Zone compatibili con gli insediamenti commerciali	pag. 141
Art. 48 - Commercio all'ingrosso	pag. 143
Art. 49 - Dotazioni di parcheggi pertinenziali	pag. 143
Art. 50 - Applicazione della valutazione d'impatto ambientale	pag. 147

TITOLO PRIMO

PARTE GENERALE

ART. 1

LEGISLAZIONE SUPERIORE

Sono fatte salve e si intendono qui richiamate le leggi statali e provinciali che interessano il P.R.G.I. e gli interventi pubblici e privati che lo attuano.

ART. 2

P.R.G.I.: OBIETTIVI, CONTENUTI, AMBITO DI APPLICAZIONE E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.), secondo quanto previsto dagli articoli 18 e 20, L.P. 5 settembre 1991, n. 22, è lo strumento urbanistico che attua la pianificazione territoriale provinciale a livello locale comunale e intercomunale.

Obiettivo fondamentale del P.R.G.I. è la disciplina dell'uso del suolo e delle possibilità e modalità di intervento per la sua salvaguardia e ogni sua possibile modificazione.

L'azzoneamento del P.R.G.I. è ordinato secondo gli aspetti ambientali, insediativo-produttivi ed infrastrutturali che costituiscono i tre sistemi di riferimento principali su cui si struttura il piano nel suo insieme, oltre alla Relazione ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tali contenuti sono definiti tramite prescrizioni, vincoli e modalità di attuazione negli elaborati di cui al successivo articolo e riguardano:

- l'individuazione degli edifici di interesse storico, con relative prescrizioni e modalità d'intervento;
- l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo in relazione al settore residenziale, produttivo, commerciale-terziario e turistico, agricolo-forestale, infrastrutturale, dei servizi;

- l'individuazione di vincoli, salvaguardie e fasce di rispetto con particolare riguardo alla tutela dell'ambiente naturale, alla sicurezza del suolo e protezione delle acque, alla valorizzazione di siti e beni di particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico ed alla vivibilità urbana;
- la formulazione di norme da osservare per attuare le edificazioni ed ogni altra previsione all'interno delle singole zone e per realizzare le finalità di cui ai precedenti punti;
- la perimetrazione delle aree da assoggettare a specifica disciplina da parte dei piani attuativi.

L'ambito di applicazione del P.R.G.I. riguarda la totalità dei territori di Riva del Garda e Nago-Torbole. Tutte le opere edilizie e le modificazioni urbanistiche per le quali risulti necessario il rilascio di una concessione edilizia o autorizzazione edilizia devono risultare conformi alle prescrizioni, ai vincoli ed alle modalità attuative indicate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di azionamento.

Le presenti N.T.A. e tutti gli elaborati del P.R.G.I. dovranno intendersi modificati in seguito all'entrata in vigore di norme statali e/o provinciali contenenti prescrizioni diverse dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei Piani Regolatori Generali.

Le modalità di attuazione del P.R.G.I. tramite opere pubbliche, piani attuativi e concessioni edilizie sono definite dalle presenti N.T.A., dagli elaborati grafici del P.R.G.I. e dagli allegati di cui all'art. 3.

Negli elaborati grafici, tra planimetrie riportate a scale diverse, prevalgono sulle altre le indicazioni delle tavole secondo il seguente ordine:

- SISTEMA AMBIENTALE - A (scala 1:5000)

- SISTEMA INFRASTRUTTURALE - C (scala 1:5000):

i tematismi relativi specificati anche in scala 1:2000 nel SISTEMA "B", prevalgono sugli altri ivi presenti.

-SISTEMA INSEDIATIVO-PRODUTTIVO - B

All'interno dei perimetri dei nuclei storici prevalgono comunque gli elaborati specifici in scala 1:1000 e gli eventuali stralci in scala 1:500.

In caso di contrasto tra elaborati grafici e testuali prevale il testo scritto.

ART. 3

ELABORATI DI PROGETTO DEL P.R.G.I.

Il progetto P.R.G.I. dei Comuni di Riva del Garda e Nago-Torbole è costituito dai seguenti elaborati:

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione
- tavole grafiche:
 - * Sistema Ambientale (A) : tavv. PR 9/10/11 scala 1:5000
 - * Sistema insediativo-produttivo (B) : tavv. PR 1/2/3/4/5/6/7/8 scala 1:2000
 - * Sistema infrastrutturale (C) : tav. PR 12 scala 1:5000
- sintesi geologica
- ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale:
 - * n. 1 relazione di progetto
 - * schede per singoli edifici: n. 1000 schede
 - * Tavole in scala 1:1000 - “Perimetri, numerazione schede e categorie di intervento” - Riquadri n. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11
 - * Tavole in scala 1:500 - “Progetti stralcio” Riva Centro, Campi, Pregasina, S.Giacomo-Pernone

COMUNE DI NAGO-TORBOLE

- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione
- tavole grafiche:
 - * Sistema Ambientale (A) : tavv. PR 3/4 scala 1:5000
 - * Sistema insediativo produttivo (B) : tavv. PR 1/2 scala 1:2000
 - * Sistema infrastrutturale (C) : tavv. PR 5/6 scala 1:5000
- sintesi geologica

- ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale:
 - * n. 1 relazione di progetto
 - * schede per singoli edifici: n. 514 schede
 - * Tavole in scala 1:1000 “Perimetri, numerazione schede e categorie di intervento” - Riquadri n. 7 (Torbole) e 8 (Nago)

ART. 4

POTERI DI DEROGA

Ai sensi degli artt. 104 e 105 della L.P. 22/1991 e ss.mm. il Sindaco può esercitare, nel rispetto della normativa vigente, i poteri di deroga.

La deroga consente di superare le prescrizioni delle presenti norme in vigore per la realizzazione di opere pubbliche o di rilevante interesse pubblico.

ART. 5

DESCRIZIONE DEI PARAMETRI, DEGLI INDICI E DEI RAPPORTI REGOLANTI L'EDIFICAZIONE

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, regolano l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale.

S. = superficie

Area da utilizzare a fini urbanistici, che è quella reale rilevata comunque proiettata sul piano orizzontale.

S.t.= superficie territoriale

È la superficie reale complessiva interessata da un intervento urbanistico, anche attuativo, comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

S.f. = superficie fondiaria

È quella asservita all'edificazione, identificata nelle tavole di azionamento con retino di zona omogenea, sulla quale si computa l'indice di densità fondiaria.

Salvo diversa indicazione espressamente riportata nelle norme di zona, distanze, arretramenti e fasce di rispetto non comportano riduzione della superficie fondiaria computabile a fini edificatori.

S.c. = superficie coperta

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra compresi portici e tettoie, delimitate dalla poligonale chiusa considerata sul filo esterno dei pilastri o delle murature perimetrali.

Ove citata, la dizione "superficie scoperta" indica la differenza tra S.f. e S.c.

S.l.p. = superficie lorda di pavimento (determinata a fini urbanistici)

È la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra, incluso il piano terreno ed eventuali soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali del fabbricato.

Non sono computati gli aggetti quali terrazze e balconi anche chiusi su cinque facce, ed i portici, anche chiusi su cinque facce.

Non sono inoltre computate le superfici nette in proiezione orizzontale dei vani-scala (escluse scale interne agli alloggi) e dei vani-ascensore.

I sottotetti ed i soppalchi sono computati per la parte con altezza superiore a m. 1,50, misurata all'intradosso dell'orditura intermedia del tetto.

Per le parti seminterrate:

- a) In caso di edifici parzialmente addossati da terreno, ovvero con pavimento parzialmente fuori terra per ogni piano si computa solo la percentuale di s.l.p. pari a quella del perimetro relativo non addossato da terreno e rapportato all'intero perimetro del piano stesso;
- b) In caso di edifici con piani parzialmente incassati nel terreno, ovvero con tutto il pavimento al di sotto della quota del terreno di riferimento come definito al successivo parametro "h", la s.l.p. relativa deve essere sempre computata solo se la parte effettivamente risultante fuori terra (non addossata a terreno lungo tutto il perimetro)

supera in ogni suo punto l'altezza di mt 1,50, prendendo quale quota di riferimento per il calcolo di tale altezza il pavimento finito del piano superiore. Se tali edifici hanno un solo piano, la s.l.p. relativa si computa sempre.

R.c. = rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta (S.c.) e la superficie fondiaria (S.f.).

I.t. = indice di densità territoriale (mq/mq)

È il rapporto tra la S.l.p. realizzabile e la S.t.

I.f. = indice di densità fondiaria (mq/mq)

Rapporto tra la S.l.p. realizzabile e la S.f.

D.p.f. = distanza fra pareti finestrate ed edifici antistanti

Vale quanto prescritto all'art. 12.

D.c. = distanza dai confini

È la distanza dell'edificio, misurata in proiezione orizzontale in modo ortogonale al confine, considerando anche eventuali corpi aggettanti chiusi dell'edificio.

D.s. = distanza dalla strada

È la distanza in proiezione orizzontale, dall'edificio al limite della strada, misurata in proiezione ortogonale alla stessa.

Si intende per limite della strada il limite della piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che ciclabili e pedonali come indicato nella Del. G.P. 909/95 e ss.mm. - TAB. A.

L'art. 17 specifica tali distanze in relazione alle diverse aree di rispetto delle strade.

H = altezza

Nei fabbricati è la distanza verticale misurata “raso muro” dalla quota del terreno di riferimento fino alla linea d’intersezione con l’estradosso della radice del tetto.

La quota del terreno di riferimento è: per le nuove costruzioni il terreno sistemato come da progetto; per le costruzioni esistenti, quella esistente salvo modifiche del terreno autorizzate dall’A.C.

Nel caso di edificazioni a gradoni l’altezza va misurata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Per determinare l’altezza massima del fabbricato si computano al numero dei piani anche le porzioni dell’edificio emergenti di almeno m. 1,50 dal piano di campagna.

V.v. = volume virtuale

Ai fini dei computi urbanistici è il volume virtuale che si ricava moltiplicando la s.l.p. per l’altezza virtuale di m 3.

S.filtrante = Superficie filtrante

Ove indicata nelle norme di zona, prescrive una quota percentuale riferita alla superficie fondiaria da mantenere con caratteristiche filtranti e seminata a prato; deve esservi in particolare un’assoluta permeabilità con la dotazione di alberi d’alto fusto distribuiti su tutta la superficie nella proporzione minima di un albero ogni 100 mq della suddetta superficie filtrante, salvo specifiche prescrizioni nelle singole zone su quantità e disposizione delle alberature minime obbligatorie.

Eventuali percorsi dovranno essere realizzati in ghiaia, o pietrame a secco, lastre in pietra o piastrelle di cemento, mentre eventuali aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni galleggianti in grigliato inerbito, e non dovranno superare $\frac{1}{2}$ della superficie filtrante come la stessa è stata sopra definita.

Le aree sottostanti alla superficie filtrante possono essere occupate da interrati in misura non superiore al 50%, purché la distanza verticale fra il piano del terreno e l’estradosso del solaio di copertura abbia caratteristiche di permeabilità per una dimensione di almeno 0,50 ml.

V.e. = Volume esistente

Ai fini dei computi urbanistici è il volume emergente dal terreno esistente, considerato fino all'intradosso del manto di copertura. Non sono computati logge, balconi e portici anche se chiusi su cinque facce.

Lotto edificato

Sulla base del rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 1997, nell'ambito urbano di Riva del Garda si definisce lotto edificato o parzialmente edificato alla data di prima adozione del presente P.R.G.I., la superficie fondiaria ricadente in zona omogenea già utilizzata a fini edificatori, comprensiva delle pertinenze di proprietà (quali parcheggi, giardini, orti, ecc.), anche recintate.

Nell'ambito urbano di Nago-Torbole si definisce lotto edificato o parzialmente edificato alla data di prima adozione del presente P.R.G.I., la superficie fondiaria asservita all'edificio o agli edifici esistenti sull'unitaria proprietà come da situazione reale.

Lotto libero

Lotti liberi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi della precedente definizione. Nel caso di sfruttamento edificatorio di parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento occorre che i promotori dell'iniziativa edilizia documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante, con atto unilaterale notarile o stipulato dal Segretario Comunale, sottoscritto dalle parti interessate.

ART. 6**CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO****Costruzione esistente**

Qualunque edificio già terminato o in corso di edificazione alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, con inizio lavori certificato e salvo i termini di ultimazione e proroga di cui all'art. 89 (comma 7), L.P. 22/91 e ss.mm. in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.I.

Nuova costruzione

Qualunque edificio la cui costruzione sia iniziata successivamente alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, anche se la concessione sia stata rilasciata precedentemente, e salvo i termini di ultimazione e proroga di cui all'art. 89 (comma 7), L.P. 22/91 e ss.mm. in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.I.

Costruzioni complementari

Nell'ambito delle zone omogenee si definiscono come costruzioni complementari:

- a) box auto fuori terra e interrati;
- b) locali di sgombero fuori terra (escluse cantine) e interrati;
- c) volumi tecnici e locali di servizio fuori terra e interrati (centrali termiche, cabine elettriche, locali contatori e immondezzai) e simili;
- d) pergolati con un max. ingombro oltre 25 mq. e tettoie di servizio agli edifici;
- e) tende fisse, anche retrattili.

Opere non rilevanti sotto il profilo edilizio

Nell'ambito delle zone omogenee, si definiscono come opere non rilevanti sotto il profilo edilizio:

- a) arredi da giardino, compresi gazebo, pergolati e similari (fino ad un ingombro max. complessivo di 25 mq.);
- b) giochi per bambini, comprese casette di limitate dimensioni (fino ad un max. ingombro di 4 mq.);
- c) barbecue e forni in muratura, fatto salvo il rispetto delle norme di igiene;
- d) ombrelloni;
- e) piscine e vasche d'acqua rimovibili (fuori terra), con larghezza, lunghezza o diametro max. consentiti pari a 6 ml.

Servizi compatibili con la residenza

Nell'ambito delle zone residenziali si definiscono come servizi connessi alla residenza gli spazi destinati a:

1. uffici preposti allo svolgimento di pubblici servizi (P.T., Enel, AGS, Telecomunicazioni, ecc., sedi decentrate di uffici comunali, ecc.);
2. attività commerciali al minuto, salvo specifiche indicazioni di zona, ed esercizi pubblici;
3. attività assistenziali e sanitarie (ambulatori medici e veterinari) e micronidi;
4. verde di vicinato e attrezzature sportive private.

Volumi tecnici

Si definiscono volumi tecnici e si escludono dal computo degli indici urbanistici quelli di cui alla circolare LL.PP. 31/1/1973 n. 2474 (con eventuali specificazioni, modifiche e integrazioni derivanti da norme provinciali) nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, cabine di pompaggio di acquedotti ed impianti fognari, cabine di compressione dei gasdotti, impianti di igiene pubblica (depuratori, ecc.) e altri volumi strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a parti di impianti tecnici non diversamente realizzabili entro il corpo dell'edificio di cui alla citata circolare, quali:

- extracorsa degli ascensori;
- serbatoi idrici;
- canne fumarie e di ventilazione;
- terminali di vani-scala per accedere alle coperture.

Sono assimilabili ai volumi tecnici quelli derivanti da opere di rivestimento per isolamento termico ed acustico di edifici esistenti autorizzate anteriormente all'entrata in vigore della L. 30/4/1976 n. 373 e della L.P. 18/03/1991 n. 6.

Immobili condonati

Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85 e ss.mm., come ulteriormente modificato dalla Legge 724/94, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso condonato, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di incremento "una tantum" riconosciute prevalenti sulle prescrizioni di zona e sulle categorie d'intervento. Gli edifici che per effetto del Condono Edilizio abbiano assunto una configurazione esteticamente inaccettabile, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale, possono essere sottoposti ad intervento di miglioramento estetico con aumento della s.l.p. fino ad un massimo del 3% di quella esistente.

ART. 8

STANDARD PUBBLICI

E PARCHEGGI PRIVATI MINIMI PER FUNZIONE

Il presente P.R.G.I., rispettando e precisando le vigenti disposizioni provinciali, prescrive le quantità minime di aree a standard pubblici F2 (verde pubblico) e F3 (parcheggi pubblici) da reperire nell'ambito dei piani attuativi e le quantità minime di parcheggi privati pertinenziali da reperire per nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti di edifici esistenti.

1. STANDARD PUBBLICI F3

Salvo particolari indicazioni per singoli piani attuativi di cui al TITOLO IV delle presenti N.T.A., le aree minime per parcheggi da prevedere nei piani attuativi sono di seguito riportate.

ZONE RC1, RC2, RC3, RC4 e ZONA RC (Residenziale):

DA LOCALIZZARE IN LUOGO: 3 mq per parcheggi ogni 35 mq di s.l.p.

ZONE D3 (Commerciale-terziario):

a) Commercio (D3) - Parcheggi in luogo:

- al dettaglio: parcheggi 0,1 mq/mq di s.l.p.;
- centri commerciali oltre i 600 mq: parcheggi 0,2 mq/mq di s.l.p.;
- depositi: parcheggi 0,2 mq/5 mq di s.l.p.

b) Terziario direzionale (D3) - Parcheggi in luogo (destinazione esclusiva ad uffici o altre attività terziarie non commerciali):

parcheggi 0,5 mq/1 mq di s.l.p.

ZONE D4 (Lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici) - standard da reperire in luogo:

per parcheggi: 1 mq/1 mq di s.l.p. commerciale e per uffici;

ZONE HC (Ricettive): standard da reperire in luogo:
per parcheggi: 1 mq/30 mq di s.l.p.;

2. PARCHEGGI PRIVATI

Nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia di parcheggi, emanate ai sensi dell'art. 73 della L.P. 5.09.1991 n. 22 e ss.mm., il presente P.R.G.I. definisce e precisa come di seguito riportato una specifica classificazione delle funzioni, le relative dotazioni e modalità di computo ai fini della quantificazione di parcheggi privati pertinenziali da reperire come minimo obbligatorio per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni d'uso di edifici esistenti.

Ai fini dell'applicazione delle quantità previste si assume che non sono soggetti al rispetto del presente disposto gli interventi con dotazione minima di spazi per parcheggio inferiore alla superficie di un posto macchina (mq 12,5).

CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI AI FINI DELLE DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI	
1.	RESIDENZA: abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio (studi fotografici, servizi di cura della persona, botteghe artigiane di manutenzione, riparazione, decorazione, ecc.).
2.	ALBERGHI
3.	SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO:
3a.	ISTRUZIONE: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole superiori, università.
3b.	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: assistenziali ed ambulatoriali, religiose, uffici postali, banche, servizi sociali di quartiere.
3c.	ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE: impianti sportivi, stadi, palazzi dello sport e di convegno, cinema, teatri, mostre, fiere, biblioteche, musei, mense.
3d.	ATTREZZATURE OSPEDALIERE: ospedali, case di cura.
3e.	STRUTTURE DELLA PROTEZIONE CIVILE
3f.	ATTREZZATURE ASSISTENZIALI: case di riposo, comunità terapeutiche.
4.	EDIFICI PRODUTTIVI: industria e artigianato di produzione.

5. EDIFICI PER IL COMMERCIO
6. ESERCIZI PUBBLICI: ristoranti, bar, discoteche, sale gioco e simili.
7. EDIFICI PER ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE: uffici pubblici, centri direzionali.
8. EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE: luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche.

FUNZIONI	QUANTITÀ
1. RESIDENZA:	1 mq/5 mq di s.l.p.
2. ALBERGHI:	6 mq/1 posto letto
3. SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO:	
3a. ISTRUZIONE	1 mq/7 mq di s.l.p.
3b. ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	1 mq/3,5 mq di s.l.p.
3c. ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE	3 mq/1 posto con minimo di 1mq/15 mq di superficie lorda dell'impianto
3d. ATTREZZATURE OSPEDALIERE	1 mq/5 mq di s.l.p.
3e. STRUTTURE DELLA PROTEZ.CIVILE	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo
3f. STRUTTURE ASSISTENZIALI	6 mq/1 posto letto
4. EDIFICI PRODUTTIVI:	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo con un minimo del 5% della S.f. o S.t.
5. EDIFICI COMMERCIALI:	devono rispettare i parametri previsti all'art. 49
6. ESERCIZI PUBBLICI:	2 mq/1 mq superficie netta
7. EDIFICI PER ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE:	1 mq/3,5 mq di s.l.p.
8. EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE:	analisi e progetto specifico

3. PRECISAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEI PARCHEGGI

SPAZIO PER IL PARCHEGGIO:

È la superficie netta destinata a parcheggio, funzionalmente utilizzabile (anche se di tipo meccanizzato), con esclusione degli spazi di accesso e di manovra.

PARCHEGGI INTERNI ED ESTERNI:

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; le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire un facile e funzionale parcheggio dei mezzi. Tale disposizione s'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.

È inoltre ammessa sentita la Commissione Edilizia, qualora lo standard di parcheggio venisse soddisfatto all'interno del lotto, una dotazione complessiva verificata sull'intero edificio, non inferiore ai 2/3 della quantità minima prevista dal presente articolo.

EDIFICI PLURIFUNZIONALI:

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.

SERVIZI PUBBLICI:

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 anche nelle vicinanze e cioè a breve distanza percorribile a piedi in tempi contenuti, di adeguati spazi adibiti a parcheggio pubblico già disponibili o da realizzarsi contestualmente all'opera.

CENTRI SPORTIVI:

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

AMPLIAMENTI DI EDIFICI PUBBLICI:

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

TRASFORMAZIONI D'USO:

Sono soggette al rispetto dello standard minimo. È tuttavia ammessa, sentita la Commissione Edilizia, una dotazione complessiva, verificata sull'intero edificio, non inferiore ai 2/3 della quantità minima prevista dal presente provvedimento. Gli interventi di trasformazione d'uso sono esonerati dal rispetto delle quantità minime della presente norma, sentita la Commissione Edilizia comunale, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di reperire gli spazi per il parcheggio. Negli edifici esistenti la trasformazione della residenza in uffici, e viceversa, non è soggetta al rispetto dello standard minimo qualora il volume complessivo destinato ad uffici non superiori il 50% del volume destinato a residenza, calcolato sull'intero edificio.

INTERVENTI NEL CENTRO STORICO:

Gli interventi nel centro storico, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, fatta eccezione per le nuove costruzioni ed i servizi pubblici di cui ai punti 3c, 3d e 3f dell'allegata tabella delle funzioni, sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime del presente provvedimento, qualora sia dimostrata l'assoluta impossibilità di reperire gli spazi per il parcheggio.

ALBERGHI CON ATTIVITÀ 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 dell'albergo.

ESERCIZI PUBBLICI:

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

EDIFICI ESONERATI:

Non sono soggetti al rispetto delle quantità sopra definite le opere di infrastrutturazione a servizio delle reti tecnologiche, i bivacchi ed i rifugi qualora non serviti da viabilità aperta al pubblico.

EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE:

Come luoghi di culto, cimiteri, manufatti a 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.

EDIFICI RICETTIVI ED EDIFICI PUBBLICI ESISTENTI:

Nel caso di edifici ricettivi esistenti i parcheggi privati pertinenziali possono essere ricavati in aree non contigue a quella dell'edificio alla distanza massima di ml 200 da ingresso a ingresso e di ml 500 per edifici pubblici, con qualsiasi destinazione di piano esclusa quella agricola.

DIMENSIONE DEGLI SPAZI DI PARCHEGGIO:

Nei parcheggi i posti auto devono avere dimensioni e disposizione secondo la tabella "parcheggi tipo" così come approvata ex delibera della Giunta Provinciale.

NORMA GENERALE:

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

ART. 10

PIANI A FINI SPECIALI

Sono Piani attuativi a fini speciali (P.F.S.) quelli indicati nell'azzonamento come:

1) E.E.P.: riservati alla Edilizia Economica e Popolare

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall'azzonamento.

2) I.P.: riservati a insediamenti produttivi

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall'azzonamento.

ART. 12

DISTANZE

1. DISTANZE DEGLI EDIFICI DALLE STRADE.

Valgono le prescrizioni corrispondenti alle aree di rispetto delle strade come specificate al successivo art. 17 delle presenti N.T.A.

2. DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI.

Deve essere pari all'altezza (indice h art. 5 N.T.A.) del fabbricato più alto con minimo mt. 10, sia in caso di pareti finestrate che di pareti cieche.

La distanza si misura in proiezione sul piano orizzontale ed ortogonalmente all'edificio, con raccordi curvi tra i lati della proiezione. Per le sole sopraelevazioni di edifici esistenti la distanza si misura in proiezione sul piano orizzontale ed ortogonalmente all'edificio, senza operare raccordi curvi tra i lati della proiezione.

Sono ammesse a distanza inferiore dagli edifici principali, le costruzioni complementari e le opere non rilevanti sotto il profilo edilizio di cui all'art. 6. Edifici in aderenza sono ammessi secondo le norme del codice civile.

3. DISTANZA MINIMA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI.

Deve essere pari a 1/2 dell'altezza dell'edificio (indice h art. 5 N.T.A.), con minimo mt. 5,00.

La distanza si misura con il criterio di cui all'indice d.c. (art. 5 N.T.A.).

Costruzioni a distanza minore sono ammesse nel caso di stipula di convenzione tra i proprietari confinanti, salva la distanza minima tra fabbricati.

Costruzioni a confine sono ammesse nel caso di stipula di convenzione fra i proprietari a costruire in aderenza nonché, a prescindere da convenzione, nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici già costruiti a confine. Le convenzioni sono valide anche per edifici da realizzarsi non contemporaneamente.

Le cabine di trasformazione elettrica possono essere costruite a confine di proprietà se di h. max mt. 5,00.

Nei casi previsti dalle norme delle zone omogenee è ammessa la costruzione di box auto e altre costruzioni complementari, come definite all'art. 6, a confine in interrato.

Le costruzioni complementari alla residenza potranno essere realizzate ad una distanza di ml. 3 dai confini di proprietà e non saranno computate al fine della verifica della distanza minima fra gli edifici.

Il parametro edilizio della distanza minima degli edifici dai confini non si applica alle opere non rilevanti sotto il profilo edilizio definite all'art. 6.

5. DEROGA ALLE DISTANZE PER SOPRAELEVAZIONI.

In deroga alle distanze dalle strade e dai confini, previste nelle specifiche norme di zona, è possibile sopraelevare su sedime le costruzioni esistenti, così come individuate all'art. 6 delle presenti N.T.A., fatta salva comunque una distanza minima di ml. 1,50 sia dai confini che dalle strade.

Per la sola sopraelevazione di costruzioni esistenti, così come individuate all'art. 6 delle presenti N.T.A., le distanze fra pareti finestrate di edifici antistanti si misurano in proiezione sul piano orizzontale ed ortogonalmente all'edificio, senza raccordi curvi tra i lati della proiezione; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

6. SBALZI ED AGGETTI.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme di attuazione si considerano sbalzi o aggetti le strutture fisse non computabili ai fini della s.l.p. o v.e. costituite generalmente da: poggiali e relativi parapetti, gronde, cornicioni, scale esterne non chiuse, elementi di arredo delle facciate.

Gli aggetti potranno ricadere per un massimo di ml. 1,50 all'interno delle distanze minime dai confini, dalle strade e fra edifici fissate nelle singole norme di zona. Pertanto la realizzazione di aggetti aventi una profondità maggiore di ml. 1,50 comporterà un arretramento dell'edificio pari alla parte eccedente la misura di ml. 1,50.

ART. 13

EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO DI DESTINAZIONE

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.I. adibiti a funzioni ed attività incompatibili con le destinazioni ammesse nelle relative zone omogenee, sono consentiti i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza del lavoro;
- c) adeguamento igienico/sanitario o tecnologico.

Non è ammesso alcun incremento di s.l.p. o volumetrico dell'esistente.

A trasferimento avvenuto della funzione o attività incompatibile gli edifici potranno essere adibiti esclusivamente ad usi ammessi dalla normativa di zona secondo i relativi indici e prescrizioni.

ART. 14

INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Le seguenti descrizioni classificano e riuniscono le possibili categorie di intervento - conformi agli indirizzi e criteri indicati dalla P.A.T. - riguardanti gli edifici esistenti.

Per i manufatti storici il tipo di intervento è indicato nelle specifiche tavole di piano (“ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale”), nelle schede dei singoli edifici. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all’art. 23 ter (ZONA a.).

M1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Definizione:

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:

Opere esterne:

- riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/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;

Opere interne:

- tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici;
- riparazione di infissi e pavimenti;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

In presenza di manufatti storici l’intervento deve conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie ed a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell’area.

M2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Definizione

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:

Opere esterne ed interne:

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

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

Per i manufatti storici sono inoltre obbligatori:

- la conservazione dell'involucro murario;

- la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
- il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
- il mantenimento dei livelli orizzontali;
- l'uso di tecniche edilizie tradizionali;
- l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno;
- le eccezioni a questi obblighi possono avvenire solo se per motivi storici documentati.

R1 - RESTAURO

Definizione

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

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

- sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- 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, ecc.);
- sostituzione di strutture estremamente degradate, prive di consistenza statica;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione 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, volte, soffitti a cassettoni o passasotto, ecc.);
- ogni destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- destinazione di singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni, soffitti, ecc.).

Deve essere posta particolare attenzione ai materiali, alle tecniche ed 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.

Per la sua natura il restauro non genera aumento della s.l.p. a meno della ricostruzione di parti crollate e del recupero dei sottotetti.

La pratica per la richiesta all'Amministrazione Comunale in relazione alle opere suddette deve essere corredata da:

- ricerca storica;
- rilievo analitico dello stato di fatto (scala 1:100) con l'indicazione degli elementi di pregio;
- descrizione delle tecniche di intervento;
- campionatura di materiali e colori;
- progetto esteso alle aree di pertinenza dell'edificio, ove esistenti.

R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Definizione

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.

Sono obbligatori:

- la conservazione dell'involucro murario;
- la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
- il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
- l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno.

Oltre alle operazioni descritte nei capoversi relativi a manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, sono possibili i seguenti interventi:

Opere esterne:

- rifacimento della struttura e dei manti di copertura solo con materiali tradizionali e riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;
- inserimento di finestre in falda o di abbaini a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti di qualunque edificio. È possibile la realizzazione di abbaini (non più di uno per falda) con caratteristiche tipologiche tradizionali e con dimensioni massime di ml. 1,00 di larghezza e di ml. 1,20 di altezza, intese come luce netta del foro;
- non sono ammessi altri tipi di aperture nelle falde;
- lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia ed il disegno generale del complesso, nonché inserimento di nuovi balconi qualora ritenuti compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio;
- l'eventuale conservazione e/o sostituzione dei tamponamenti in legno pur inserendovi nuove aperture;
- modifiche di fori, solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio;
- nuove finestre sono ammesse se compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e solo per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio;

- rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;

Opere interne:

- 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, ecc.);
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati (con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie in caso di manufatti storici);
- abbassamento dell'ultimo solaio per recupero del sottotetto a fini abitativi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti senza modifiche della sagoma della copertura a meno che non si tratti del ripristino della forma originaria.

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 per i manufatti storici.

La pratica per la richiesta all'Amministrazione Comunale in relazione alle opere suddette deve essere corredata da:

- rilievo dello stato di fatto con l'indicazione degli elementi di pregio;
- documentazione fotografica;
- campionatura di materiali e colori.

R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Definizione

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.

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

Opere esterne:

- modifiche nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti e realizzazione di nuovi fori;
- modifiche formali e dimensionali ad eventuali tamponamenti lignei di manufatti storici;
- demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, da realizzare, in caso di manufatti storici, 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 da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- rifacimento delle coperture, con modifica di pendenze, di forma e numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio e con il contesto, in particolare in confronto con gli edifici contigui: sono vietati i salti di quota. Eventuali sopraelevazioni vanno individuate puntualmente e sono disciplinate con precise indicazioni architettoniche nelle schede dei singoli edifici perimetrati nel centro storico.

Opere interne:

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

R4 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Definizione

Sono qualificati interventi di demolizione e ricostruzione, quelli rivolti alla demolizione di un edificio ovvero alla sua sostituzione.

Vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del contesto.

L'intervento si attua con la demolizione, cioè con la sparizione del volume e/o dei resti del volume compromesso, cui può seguire una ricostruzione con h max pari a quanto demolito e s.l.p. max. pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente (V.e.) e l'altezza virtuale pari a ml. 3,00.

Nei casi in cui alla demolizione segue una ricostruzione, questa 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 successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso della ricostruzione ci si attiene alle seguenti indicazioni:

- nel caso di superfetazioni i relativi volumi possono essere inglobati in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono, salvo diverse indicazioni specifiche caso per caso;
- nel caso di corpi fatiscenti, 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, occorrono un attento rilievo dell'edificio da demolire ed un progetto completo di riordino urbano.

Devono essere progettati e sistemati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

R5 - DEMOLIZIONE

Definizione

Sono qualificati interventi di demolizione quelli rivolti alla sola demolizione di un edificio esistente, senza possibilità di ricostruzione.

Vi si ricorre - ove indicato nelle tavole del P.R.G.I. o nelle schede e tavole degli edifici storici - nel caso di manufatti provvisori, volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del contesto, nel quale risulti incongrua ogni operazione di ricostruzione o qualsiasi altra categoria d'intervento.

Secondo specifiche indicazioni l'intervento si conclude con la demolizione (cioè con la sparizione del volume e/o dei resti del volume compromesso) e la necessaria adeguata sistemazione del sedime liberato (a verde, con pavimentazione, sistemazione di ghiaia o ciottoli, ecc.). Devono essere progettati e sistemati i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

ART. 16

GESTIONE DEL PIANO

A) Il Comune impegna ogni anno una quota delle entrate ordinarie del bilancio per i seguenti scopi in attuazione del P.R.G.I.:

- interventi sui manufatti storici: fondi da utilizzare per interventi diretti o indiretti eseguiti dai proprietari;
- acquisizione di edifici;
- interventi di disegno urbano e di alberatura.

B) Il Comune si dota di un ufficio per la gestione del piano.

TITOLO SECONDO

IL SISTEMA AMBIENTALE: NORME DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA

ART. 17

AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI

Il P.U.P. ed il P.R.G.I. hanno previsto su aree specifiche del territorio comunale dei vincoli finalizzati a 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 il P.R.G.I. ha attribuito a tutte le aree del territorio comunale. Ogni intervento deve pertanto essere conforme ad entrambe le prescrizioni.

Tali aree soggette a vincoli specifici come di seguito descritte sono suddivise in:

- 1) aree di tutela ambientale;
- 2) altre aree specifiche di protezione e tutela;
- 3) aree di rispetto.

1) AREE DI TUTELA AMBIENTALE

Sono aree individuate dal P.U.P., riportate dal P.R.G.I. sulla cartografia del sistema ambientale, destinate alla tutela dell'ambiente. Trattasi di quei territori naturali o trasformati dall'uomo caratterizzati da singolarità geologica, florifaunistica, 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 dalla vigente legislazione sulla tutela del paesaggio (Legge Provinciale 05.09.1991 n. 22 e ss.mm.).

2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA

A - AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

Vedasi norma specifica in articolo 19 delle presenti N.T.A.

B - BIOTOPI

Sono aree di tutela dei biotopi individuati dal P.U.P. e perimetrati sulle tavole di azionamento; la delimitazione dei loro confini e la definizione dei relativi vincoli sono state definite con deliberazione della Giunta Provinciale come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 23.06.1986, n. 14 - Legge Provinciale 29.08.1988, n. 28).

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA f.).

C - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI

Sono aree poste a tutela delle rive dei laghi al fine di garantirne l'integrità ambientale e l'utilizzazione sociale. All'interno di esse, salvo le norme specifiche di cui agli artt. 43 bis punto 1) e 43 ter punto 1), è consentita solo l'edificazione delle opere finalizzate al pubblico interesse con esclusione di nuove attrezzature ricettive.

I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona, ammettendo per gli stessi il solo ampliamento al fine di garantirne la funzionalità.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA e.).

D - AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

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

Esse non sono individuate nella cartografia e, salvo diversa indicazione del P.R.G.I., corrispondono ad una striscia larga 10 m, misurata in orizzontale dal limite della proprietà della Provincia.

All'interno di esse è vietata ogni edificazione, salvo quanto ammesso con deroga ai sensi della L.P. 18/76, ivi comprese quelle interrato e la realizzazione di sporti o aggetti ed il deposito di materiali, salvo le eventuali deroghe previste dalle norme provinciali.

L'area individuata ai margini del **fiume Sarca** è destinata alla progressiva realizzazione di un parco fluviale, con rinaturazione dell'alveo e creazione di spazi verdi da destinare allo svago ed al tempo libero.

Devono essere rispettate le indicazioni in azzonamento relative alle aree adiacenti su sistemazioni a verde, alberature, ecc.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti e le modifiche dello stato dei luoghi consentite dalle norme di zona devono essere autorizzate dai servizi provinciali competenti.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA h.).

E - AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI/AREE A RISCHIO GEOLOGICO ED IDROLOGICO

Sono localizzate in apposito elaborato allegato al P.R.G.I. relativo alla Sintesi Geologica, e normate dall'art. 20 delle presenti N.T.A.

F - ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE

Ove indicato nelle tavole di azzonamento, le edificazioni secondo gli indici ammessi dalle norme di zona devono essere arretrate entro la linea indicata.

3) AREE DI RISPETTO

Sono aree individuate dal P.R.G.I. destinate a salvaguardare gli insediamenti dai disagi causati dalla vicinanza delle strade, dei cimiteri, di impianti tecnologici e delle aree a rischio geologico.

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 delle norme vigenti in materia.

In particolare le aree di rispetto si suddividono in:

A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE

Sono aree destinate a salvaguardare la funzionalità della rete viaria e, nel caso delle strade di progetto, a preservare dall'edificazione il territorio interessato dal loro passaggio; al contempo, tali aree mirano alla protezione degli edifici dall'inquinamento acustico.

Esse hanno la dimensione indicata nelle tabelle B e C allegate.

Per il calcolo della distanza tra edificio e strada vale quanto indicato nel parametro D.s., all'art. 5.

Per gli interventi su edifici esistenti, comprese le demolizioni e ricostruzioni ove ammesse in tutte le zone omogenee inclusi gli ambiti e manufatti storici, è possibile mantenere la distanza dal limite stradale esistente (anche nulla) salvo diversa specifica prescrizione nelle presenti N.T.A. o sulle tavole di azionamento (es. arretramento dell'edificato, ecc.).

Nell'ambito di piani attuativi è fatto salvo quanto disposto all'art. 9, D.M. 1444/68, ultimo capoverso, sui limiti di distanza ammessi tra i fabbricati.

Gli ampliamenti degli edifici esistenti dovranno avvenire ove ammissibile in sopraelevazione o in aderenza ed in questo caso avere una distanza dal limite della strada non inferiore a quella dell'edificio stesso.

All'interno delle aree di rispetto delle strade gli interventi ammessi non devono comunque prevedere opere che possano ostacolare eventuali interventi di potenziamento, allargamento o qualificazione della strada, come le rampe di accesso alle autorimesse; sono ammesse comunque le opere di infrastrutturazione come i parcheggi in superficie, gli impianti tecnologici a rete, gli impianti di manutenzione stradale e di distribuzione carburante con i relativi servizi, le aree ecologiche ed i marciapiedi, anche se non espressamente previsti in cartografia.

Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento, la misurazione della fascia di rispetto in corrispondenza di incroci, di biforcazioni e nella parte interna delle curve va effettuata come indicato dalla vigente normativa provinciale in materia.

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione, nuove o di potenziamento, riduce le fasce di rispetto alle dimensioni previste per la viabilità esistente.

I percorsi ciclabili in progetto, comprese le relative fasce di rispetto, vanno considerati come strisce di territorio larghe 10,00 m con mezzera sulla mezzera del simbolo

specifico nelle tavole di azionamento, salvo scostamenti di +/- 2 m possibili in sede di progettazione esecutiva.

I percorsi ciclabili esistenti, realizzati in stretta relazione con le strade aperte al traffico veicolare, hanno una fascia di rispetto di ampiezza uguale a quella della strada a cui appartengono e coincidente con la stessa.

I percorsi ciclabili esistenti, che seguono tracciati autonomi ed alternativi rispetto alla viabilità veicolare, hanno una fascia di rispetto di m 5 per lato.

TABELLA B

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE

Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero dai centri abitati (delibera della Giunta Provinciale dd. 3.02.95 n. 909 e ss.mm. - art. 3):

CATEGORIA	strade esistenti	strade esistenti da potenziare	strade di progetto	Raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	60			150
I CATEGORIA	30	60	90	120
II CATEGORIA	25	50	75	100
III CATEGORIA	20	40	60	80
IV CATEGORIA	15	30	45	60
ALTRE STRADE	10	15*	20*	30

(*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.I.

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

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

- dal limite stradale per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;
- dall'asse stradale per le strade di progetto;
- dal centro del simbolo, se individuato in cartografia, o dal centro dell'incrocio, per i raccordi e/o svincoli.

Per limite stradale si intende il margine della piattaforma stradale come indicato in TABELLA A - art. 38 N.T.A. conforme alla delibera della Giunta Provinciale dd. 3.02.95 n. 909 e ss.mm., comprendente tutte le sedi viabili veicolari, ciclabili e pedonali.

Qualora il Comune abbia approvato un progetto che definisca con precisione il tracciato delle strade da potenziare e di progetto, la larghezza delle fasce di rispetto si misura sulla strada esistente per quelle da potenziare e, per quelle di progetto, sul progetto stesso.

TABELLA C

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri)

All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento ovvero dei centri abitati, stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.I. (delibera della Giunta Provincia dd. 3.02.95 n. 909 e ss.mm. - art. 4):

CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35(**)	40	60	90
II CATEGORIA	25(**)	35	45(***)	60
III CATEGORIA	10(**)	25	35	45(**)
IV CATEGORIA	5(**)	10	20	30(**)
ALTRE STRADE	5(**)	5(**)	5(**)	20(**)

(*) = 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 N.T.A del P.R.G.I.

(***) = Ai sensi dell'art. 5 della Del.G.P. n. 1606 dd. 22.06.2001, le fasce di rispetto del tracciato stradale di progetto in corrispondenza delle aree produttive in Comune di Nago-Torbole individuate con le sigle P.L.7 e P.L. 8 sono ridotte a ml. 15, in relazione all'indicazione del piano di attuazione.

N.B.: Con la dizione "altre strade" si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana compresa la viabilità di penetrazione di piani attuativi) e la viabilità rurale e forestale.

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

- dal limite stradale per le strade esistenti e le strade esistenti da potenziare;
- dall'asse stradale per le strade di progetto;
- dal centro del simbolo, se individuato in cartografia, o dal centro dell'incrocio, per i raccordi e/o svincoli.

Per limite stradale si intende il margine della piattaforma stradale come indicato in TABELLA A - art. 38 N.T.A. conforme a Delib. G.P. 03.02.95, n. 909 e ss.mm., comprendente tutte le sedi viabili veicolari, ciclabili e pedonali.

Qualora il Comune abbia approvato un progetto che definisca con precisione il tracciato delle strade da potenziare e di progetto, la larghezza delle fasce di rispetto si misura sulla strada esistente per quelle da potenziare e, per quelle di progetto, sul progetto stesso.

B - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI

L'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale, indicato con apposita simbologia nelle tavole di piano, è preservato dall'edificazione.

Sono consentite le attività di trasformazione urbanistica, se individuate dal P.R.G.I. e nel rispetto della vigente normativa nazionale e provinciale.

Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriali possono essere ricostruiti e trasformati, senza aumento di volume, nei limiti delle norme urbanistiche. Gli edifici esistenti possono essere altresì ampliati al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo, purché la distanza dal cimitero non sia inferiore a quella dell'edificio preesistente, in conformità agli strumenti di pianificazione in vigore e fermo restando il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie.

C - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI

Sono aree destinate a preservare dall'edificazione una fascia di territorio di larghezza proporzionale alle caratteristiche dell'impianto, lungo tutto il perimetro del depuratore, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (Testo Unico delle Leggi provinciali in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, art. 59); esse si dividono in aree di tipo "A" ed aree di tipo "B".

Nelle aree di tipo "A" è consentita la sola realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio, la recinzione e la coltivazione agricola dei terreni.

Nelle aree di tipo "B" è consentita la realizzazione di manufatti rurali a servizio della conduzione dei fondi, privi comunque di abitazione.

Per gli **impianti di depurazione di Riva Arena e Porto S. Nicolò** l'area tipo "A" è stata rideterminata con fasce di mt. 50 con specifica delibera provinciale. Per gli altri impianti vale quanto prescritto dalla normativa provinciale vigente. Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

D - AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

È fatto divieto assoluto di edificare sotto la perpendicolare delle linee ad alta tensione.

Le linee di trasporto esistenti in aree residenziali dovranno adottare tecniche che diminuiscano o annullino il Campo Elettromagnetico generato.

Al fine di una maggior tutela si definiscono le larghezze delle fasce di rispetto per l'edificazione di nuovi manufatti a carattere civile o produttivo, che comportino la presenza di persone per tempi prolungati. Tali limiti - da qualunque conduttore della linea - sono fissati in:

elettrodotti da 132 Kv min. ml. 10

elettrodotti da 220 Kv min. ml. 18

elettrodotti da 380 Kv min. ml. 28

E - AREE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIOTELEVISIVA E SISTEMI RADIOMOBILI DI COMUNICAZIONE

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere delle Autorità competenti, individuerà le aree ove è consentita, per compatibilità con la tutela sanitaria, con la tutela dell'ambiente e del paesaggio l'installazione degli impianti di cui al presente comma.

ART. 18

CONI VISUALI

1. DESCRIZIONE:

Sono ambiti delimitati nelle tavole di azionamento, nei quali, data la rilevanza paesaggistica, è vietato ogni tipo di edificazione.

2. INTERVENTI CONSENTITI:

Esclusivamente per gli edifici già esistenti alla data di adozione del P.R.G.I.:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro o risanamento conservativo;
- consolidamento strutturale;
- adeguamenti igienici.

3. NORME PARTICOLARI:

Non sono ammessi ampliamenti dell'esistente né opere di demolizione in funzione della ricostruzione, ad esclusione di opere di pubblica utilità.

È consentita la realizzazione di nuovi tracciati viabilistici, previa verifica di compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela ambientale.

Eventuali recinzioni devono essere realizzate totalmente trasparenti in rete metallica o soluzioni similari senza parti cieche.

4. S.I.p. EDIFICABILE:

Ricavabile da indici di edificabilità delle zone comprese nei coni visuali, può essere computata ai fini dell'edificazione in aree adiacenti con la stessa destinazione urbanistica.

ART. 19

ZONE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

Si tratta di zone interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela.

La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni dell'Ufficio Beni Archeologici 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.

1. AREE A TUTELA 03

Sito non contestualizzabile puntualmente per la scarsità delle informazioni disponibili. Si segnala l'indizio archeologico per un'attenzione da porre durante eventuali interventi di

trasformazione. Nuovi rinvenimenti potranno comunque contestualizzare il sito e riqualificarlo come area a rischio 01 o 02.

Per quanto riguarda queste zone, per le quali le informazioni non sono attualmente tali da permettere una precisa individuazione dei luoghi di rinvenimento, si ritiene comunque utile che l'Ufficio Beni Archeologici venga informato circa gli interventi di scavo che interessano gli ambiti di massima evidenziati e le zone limitrofe.

A tale proposito il Settore Affari Tecnici del Comune trasmetterà la comunicazione delle concessioni edilizie approvate che interessano tali aree.

2. AREE A TUTELA 02

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

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

A tale scopo alla richiesta di concessione deve essere allegato testo compilato conforme al facsimile predisposto dall'Ufficio Beni Archeologici che il Settore Affari Tecnici trasmetterà all'Ufficio Beni Archeologici.

L'Ufficio 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 i 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).

3. AREE A TUTELA 01

Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi della L. 1089/1939 e ss.mm.. Vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.

ART. 20

NORME CONSEGUENTI ALL'ANALISI GEOLOGICA

Il territorio è stato classificato in:

- Aree a rischio geologico (classe 1);
- Aree di controllo geologico (classe 2);
- Aree geologicamente sicure (classe 3).

Il perimetro di queste aree è riportato nelle relative tavole specifiche. In tali aree si assume il grado di sismicità $S = 6$ come definito dalle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche (D.M. 16.01.1996).

Le norme relative, redatte in conformità al Piano Urbanistico Provinciale, vengono di seguito riportate; gli ampliamenti di edifici esistenti entro il 10% - da riferirsi alla s.l.p. - ed ogni altro intervento edilizio indicati di seguito come ammissibili ai fini della sintesi geologica devono intendersi effettivamente ammessi solo se previsti dalle specifiche norme di zona del P.R.G.I. e conformi ad ogni altra prescrizione delle N.T.A. del P.R.G.I. e del Regolamento Edilizio.

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO PER LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA

L'interpretazione dei dati geologici, geomorfologici, geotecnici ed idrogeologici ha permesso di classificare il territorio comunale in tre classi.

La classificazione del territorio è stata eseguita utilizzando la carta di sintesi geologica proposta dalla P.A.T.

CLASSE 1 - AREA A RISCHIO GEOLOGICO

In tali aree, per i particolari caratteri geologici, nivologici e idrologici del suolo o del manto nevoso, ogni intervento può essere causa di gravi danni, o comunque è soggetto ad un alto grado di pericolosità.

Le aree ricadenti in questa classe sono caratterizzate da fenomeni gravi e/o di vasta estensione; eventuali opere sistematorie potranno sicuramente ridurre il rischio per l'edificato esistente ma non potranno garantire la sicurezza di nuovi insediamenti, pertanto non sono ammesse variazioni di destinazione a fini urbanistici ed edilizi.

Nelle aree predette è permesso eseguire solo opere inerenti la difesa ed il consolidamento del suolo o del sottosuolo. Gli edifici esistenti possono essere ampliati non oltre il 10% del volume esistente al fine esclusivo di garantirne la funzionalità, ove specifica perizia attesti l'assenza di pericolo per l'incolumità delle persone che usufruiscono di tali edifici.

In queste aree è ammessa inoltre la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio purché specifiche relazioni geologiche, geotecniche o nivologiche ne accertino la fattibilità.

CLASSE 2 - AREA DI CONTROLLO GEOLOGICO

Questa classe è suddivisa in quattro categorie tutte rappresentate nel territorio in esame, e precisamente:

Categoria 2a

Area critica recuperabile

Comprende porzioni di superficie terrestre che, pur essendo interessate da dissesti (aree alluvionabili o esondabili limitrofe agli alvei di piena ordinaria con arginatura assente o inadeguata, frane in atto o potenziali, sprofondamenti, valanghe, ecc.), possono essere recuperate con adeguati interventi sistematori.

L'edificazione e la trasformazione urbanistica ed edilizia non è consentita prima della completa realizzazione delle opere volte all'eliminazione del rischio. Prima dell'esecuzione di tali interventi l'area è considerata "a rischio" e come tale soggetta alla normativa di cui alla CLASSE 1. Essa potrà quindi essere recuperata all'edificazione ed alla trasformazione

urbanistica ed edilizia solo dopo una declassazione giustificata dall'esecuzione delle opere suddette e resa operante dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.I.

Categoria 2b

Area con penalità gravi o medie

Si tratta di porzioni di superficie terrestre in cui gli aspetti litologici, morfologici ed idrogeologici richiedono l'esecuzione di studi ed indagini geologiche e geotecniche approfonditi per ogni tipo di intervento, estesi alla possibile area di influenza delle opere in progetto.

Categoria 2c

Area con penalità leggere

In questa categoria ricadono le porzioni di superficie terrestre in cui gli aspetti litologici ed idrogeologici richiedono l'esecuzione di studi ed indagini geologiche e geotecniche approfonditi per ogni tipo di intervento, estesi alla possibile area di influenza delle opere in progetto.

Le costruzioni e gli interventi di modesto rilievo, così come definiti di seguito, possono essere corredate dalla sola perizia geotecnica.

Per intervento di modesto rilievo si intende:

- edificio per abitazione con: superficie di sedime totale massima di 300 m²; altezza massima fuori terra di 8,50 m (misurata secondo le norme urbanistiche), profondità massima di scavo 2,50 m, perimetro massimo di 100 m e volume massimo (inteso vuoto per pieno) di 1.500 m³;
- strade con larghezza massima di 3,00 m più banchina;
- scavi di sbancamento di altezza massima pari a 2,50 m ad una distanza minima, da qualunque manufatto esistente, pari al doppio della profondità dello scavo;

- scavi a sezione ridotta con profondità massima di 1,30 m ad una distanza minima, da qualunque manufatto esistente, pari al doppio della profondità dello scavo. Viene fatta deroga relativamente alla sola distanza da manufatti, per quanto concerne i punti di allacciamento di sottoservizi ad essi diretti;
- discariche di soli inerti per volumetrie totali non superiori a 5.000 m³;
- serre, tettoie e depositi interrati di bomboloni GPL fino a 3 m³, quali pertinenze di attività o di residenza;
- muri di sostegno e contenimento fino ad 1,5 m di altezza;
- fienili, tettoie, silos orizzontali, ricoveri automezzi ed attrezzi, con superficie totale massima di 300 m², altezza massima fuori terra di 8,50 m, profondità massima di scavo di 2,50 m, perimetro massimo di 100 m;
- riordini fondiari e/o bonifiche agrarie di superficie inferiore a 10.000 m², e con movimenti di terre per volumetrie totali massime di 5.000 m³.

Categoria 2d

Area di rispetto idrogeologico ed idrologico

Questa categoria è costituita dalle aree di protezione per le sorgenti ed i pozzi nelle quali sono vietati l'inserimento di fognature e di pozzi perdenti nonché le trasformazioni urbanistiche che possono determinare le seguenti attività:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- cisterne di idrocarburi anche destinate al solo uso domestico.

Ogni intervento necessitante di concessione edilizia deve essere corredato da idonea progettazione completa di una relazione geologica e idrogeologica che definisca le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea, ne garantisca la tutela, ed indichi le modalità con cui deve essere realizzato l'intervento.

CLASSE 3 - AREA GEOLOGICAMENTE SICURA

In questa classe ricadono le aree geologicamente sicure e stabili delle quali si possiedono adeguate conoscenze geologiche e geotecniche.

In tali aree qualunque intervento è soggetto a quanto specificato nel punto B5 del D.M. 11 marzo 1988.

Per interventi di modesto rilievo, così come definiti precedentemente nella Categoria 2c "Area con penalità leggera", i calcoli geotecnici di stabilità possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate e del sistema di smaltimento delle acque deve essere motivata con apposita relazione geotecnica firmata dal progettista o da un tecnico abilitato, basata su una caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo della raccolta di notizie e dati sulla quale possa essere responsabilmente basata la progettazione.

Tale relazione dovrà contenere stralcio della cartografia di sintesi geologica del P.R.G.I. in vigore con ubicazione dell'area dell'intervento.

Questa classe comprende due categorie:

3a) "Area di protezione idrogeologica": area geologicamente sicura di buone caratteristiche geotecniche nella quale, per l'elevata permeabilità dei terreni, gli scarichi in suolo devono essere regolamentati. Scopo della perimetrazione è la salvaguardia di corpi idrici di particolare importanza. In queste aree può essere ammesso lo smaltimento in superficie o in sottosuolo di acque bianche.

3b) "Area senza penalità": area geologicamente sicura di buone caratteristiche geotecniche.

Norme generali

Nelle categorie 2b, 2c, 3a e 3b restano esenti da indagini geologiche e geotecniche le seguenti opere:

- recinzioni di qualunque tipo;
- interventi di ristrutturazione, risanamento e manutenzione straordinaria di edifici o di singole unità immobiliari che non comportino variazione nella distribuzione dei carichi sui terreni di fondazione o scavi di qualsiasi entità. In questo caso è richiesta una dichiarazione del progettista che attesti tale situazione e certifichi l'assenza sull'edificio in questione di fessurazioni che, in qualunque modo, possono essere imputate a cedimento e/o movimento dei terreni di fondazione;
- interventi di ripristino allo stato originale di muri a secco facenti parte di terrazzamenti del versante per lo sfruttamento agricolo e non svolgenti la funzione di sostegno per ripe a valle o a monte di strade o opere di qualunque tipo, limitati in altezza a 2 metri con tratti dissestati di lunghezza non superiore a 6 metri;
- pavimentazioni stradali purché non comportino una significativa variazione del coefficiente di deflusso della sede stradale.

ART. 23

ALBERATURE D'ALTO FUSTO

In corrispondenza di strade, incroci, ecc., la realizzazione delle alberature previste in azzonamento è obbligatoria ove tecnicamente fattibile e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Entro 3 anni dall'approvazione del presente Piano Regolatore Generale Intercomunale, l'Amministrazione comunale può modificare ed in ogni caso sostituire le alberature previste in azzonamento subordinatamente alla redazione di un apposito "Piano del Verde". Fino alla formazione di tale piano di gestione del verde e fatto salvo quanto diversamente specificato nelle presenti norme, le specie arboree esistenti devono essere conservate in tutto il territorio intercomunale.

ART. 23 TER

NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA

Ai fini di un'efficace azione di tutela ambientale, il territorio intercomunale è suddiviso in subaree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.I. con carattere specificatamente paesaggistico.

Con riferimento agli appositi elaborati cartografici del P.R.G.I. (TAVV. PR09-10-11 per Riva e TAVV. PR03-04 per Nago-Torbole), le subaree individuate sono le seguenti:

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

- centro storico;
- subarea S.Alessandro;
- subarea speciale - riserva naturale intercomunale del Monte Brione;
- subarea Campi;
- subarea Pregasina;
- subarea Cartiera Garda;
- subarea Cartiera Varone;
- subarea Baltera;
- subarea Varone;
- subarea lineare viale Trento;
- subarea speciale lungolago;
- subarea 1^a fascia;
- subarea Tigli-Ardaro;
- subarea Degasperi;
- subarea 1° Maggio-2 Giugno;
- subarea S.Tomaso;
- subarea Pasina;
- subarea Rione Europa;
- subarea Albola;

- subarea Lavino;
- subarea Grez;
- subarea viale Rovereto;

COMUNE DI NAGO-TORBOLE

- centro storico Nago;
- centro storico Torbole;
- subarea Torbole sud - Busatte;
- subarea Torbole nord;
- subarea speciale lungolago Torbole;
- subarea Nago;
- subarea Penede/S.Lucia/Forti/Marmitte;
- subarea Coize/Europa;
- subarea speciale Fiume Sarca;
- subarea speciale Loppio;
- subarea Tempesta;
- subarea produttiva Mala;
- subarea Pandino.

Per assicurare la qualità degli interventi edilizi sul territorio intercomunale, le previsioni normative da osservare in tema di tutela paesaggistico-ambientale sono così classificate:

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI	NORMATIVA
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	parte storica dell'abitato + viste e visuali di valore + presenze storiche sparse + manufatti minori	Aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 14, art. 24.
b.	IL TERRITORIO URBANIZZATO	edilizia residenziale + aree per servizi e per attrezzature turistiche	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 25, art. 27, art. 28, art. 37.
c.	LE AREE AGRICOLE	edilizia rurale + aree coltivate primarie e secondarie +	aree regolamentate dagli artt. delle norme

		agriturismo + vivai + orti pubblici	tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 32, art. 33, art. 35 ter, art. 35 quater, art. 36.
d.	L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ	paesaggio qualificante e suggestivo	normativa paesaggistica specifica proposta a tutela del contesto
e.	LA FASCIA LAGO	rive laghi	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17.
f.	I BIOTOPI	aree naturali di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico protette ai sensi della L.P. 23 giugno 1986 n. 14	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17, art. 43 bis.
g.	LE AREE CRITICHE	attività estrattive e discariche + attività industriali, artigianali e commerciali + distributori di carburante + depuratori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17, art. 29, art. 30, art. 31, art. 39, art. 41.
h.	I CORSI D'ACQUA	ambiti fluviali + sponde + aree adiacenti	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17, art. 42.

In tali aree l'operatività del P.R.G.I. sotto il profilo paesaggistico è così individuata a livello di dettaglio:

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI NORMATIVI
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:1000 recanti "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d'intervento", si propone un controllo mirato alla loro salvaguardia comportante, ove fattibile, il mantenimento conservativo degli spazi aperti inedificati preesistenti. In particolare: <ul style="list-style-type: none"> • gli interventi di consolidamento e di manutenzione di muri di recinzione e di sostegno devono essere eseguiti su modelli preesistenti, utilizzando le stesse tecniche costruttive o comunque impiegando materiali di origine locale; • le recinzioni, di altezza non superiore a 200 cm totali, devono essere realizzate secondo criteri di compatibilità con la morfologia dei luoghi, utilizzando

		<p>materiali di origine locale;</p> <ul style="list-style-type: none"> •la pavimentazione deve essere realizzata con acciottolato o lastricato in pietra, marmo, granito e porfido, prendendo a modello quella d'uso comune; •in queste aree particolare attenzione deve essere eventualmente riservata all'inserimento paesaggistico degli interventi attuabili, impianti tecnologici inclusi. In particolare i volumi interrati ad uso garage e depositi devono risultare adeguatamente mascherati e devono essere risolti architettonicamente in modo armonico ed integrato con le preesistenze; •nel caso di "manufatti minori di interesse storico-culturale", singoli o riuniti in complessi, comprendenti edicole votive, croci, nicchie, cippi, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, lapidi commemorative, dipinti, affreschi, edifici storici per attività speciali o di difesa, ruderi, rogge, pavimentazioni, muri di recinzione o strutture analoghe, evidenziati o meno nel presente P.R.G.I., che costituiscono elementi architettonico-decorativi simbolici della cultura, del costume o delle attività tipiche della vita sociale del passato, ai fini della tutela o del recupero delle funzioni originali o della semplice salvaguardia della testimonianza storica, è esclusivamente ammesso il loro mantenimento conservativo con ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro. L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nell'ubicazione originaria. Eccezionalmente, solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, su comprovata documentazione tecnica di mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la traslazione del manufatto nelle immediate vicinanze.
b.	IL TERRITORIO URBANIZZATO	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree caratterizzate da intensa o significativa antropizzazione, identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzonamento sistema insediativo-produttivo", si propone di seguire i criteri di analisi stabiliti e di tenere conto della sopravvissuta valenza paesaggistico-ambientale ancora presente, valutando caso per caso l'opportunità di conservare i residui spazi aperti inedificati, ove fattibile. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> •per quanto riguarda i volumi, le tipologie, gli assi di orientamento e gli allineamenti, i nuovi edifici e le trasformazioni di quelli esistenti devono adeguarsi al tessuto edilizio circostante riprendendo, seppure interpretandoli liberamente, gli elementi tipici delle architetture caratteristiche della zona; •i materiali ed i colori dei manti di copertura, i tipi e le inclinazioni delle falde dei tetti devono uniformarsi

		<p>a quelli prevalenti nei paraggi;</p> <ul style="list-style-type: none"> •le murature, i serramenti, gli infissi, i colori, gli intonaci ed i paramenti esterni devono privilegiare l'adozione di morfologie, stilemi architettonici e materiali tipici della zona; •l'edificio deve adeguarsi alla morfologia del terreno, in modo da minimizzare gli sterri ed i riporti di materiale; •gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere fatti oggetto di una progettazione particolareggiata. Anche le recinzioni, da eseguirsi con materiali e tecniche tradizionali, devono essere analogamente fatte oggetto di una progettazione accurata; •nelle lottizzazioni le volumetrie devono essere tendenzialmente accorpate, ma non devono configurarsi, se non negli interventi di modesta dimensione, come ripetizione continua della stessa unità e degli stessi elementi caratterizzanti; •la disposizione degli edifici deve tener conto del contesto ambientale salvaguardando le viste panoramiche; •le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrato.
c.	LE AREE AGRICOLE	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azionamento sistema insediativo-produttivo", si propone di perseguire un'azione di tutela attiva e di valorizzazione ambientale e paesaggistica, concorrendo alla protezione delle coltivazioni agricole. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> •la localizzazione di eventuali fabbricati deve essere subordinata all'analisi paesaggistica del contesto insediativo, al fine di scegliere il sito più defilato rispetto alle viste panoramiche; •la progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo di suolo, privilegiando quindi i volumi compatti ed accorpate; •la costruzione di nuovi edifici e la trasformazione di quelli esistenti devono essere ispirate ed uniformate ai modi tipici del costruire. La fase progettuale deve pertanto essere subordinata ad un'analisi tipologica e compositiva degli edifici rurali di antica origine esistenti in loco; •i materiali devono essere in via prioritaria quelli tradizionali e devono essere utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate dalle precitate indagini tipologico-paesaggistiche preliminari; •la morfologia del terreno deve essere mantenuta integra, per quanto possibile. Si devono pertanto ridurre al minimo i movimenti di terra ed i muri di

		<p>contenimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> •l'alterazione dell'assetto naturale del terreno mediante sbancamenti e riporti di materiale, finalizzata ad aumentare la produttività agricola, è consentita solamente se non comportante sostanziali modifiche morfologiche del contesto; •gli spazi pertinenziali devono essere decorosamente rinverditi. Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli passaggi pedonali; •le recinzioni sono generalmente vietate, ma ove ammissibili e per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle uniformi ai tipi tradizionali. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate o ripristinate, qualora si presentassero parzialmente crollate o fatiscenti; •la costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti devono essere progettate in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e, ove fattibile, devono essere raccordate al terreno contiguo con rampe inerbite; •la bitumatura del fondo stradale deve essere esclusivamente riservata alle vie di maggiore traffico; in tal caso il ruscellamento va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di deflusso frequenti e funzionali; •sono da privilegiare e da sviluppare le linee elettriche e telefoniche interrate.
d.	L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ	<p>sono zone ed elementi naturali di particolare pregio, identificati nello strumento urbanistico a mezzo di simbolo puntuale contrassegnato dalla sigla AN, meritevoli di salvaguardia sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, che vanno controllati e conservati nel rispetto delle loro qualità peculiari. In relazione alla loro pregiata eccezionalità ambientale, se ne propone pertanto la valorizzazione e l'inserimento nei percorsi delle passeggiate naturalistiche. È necessario vietare ogni alterazione ponendo in essere una limitazione d'uso della risorsa, che comporta necessariamente l'applicazione delle disposizioni proibitive di seguito specificate:</p> <ul style="list-style-type: none"> •il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi autoctoni consolidati di rilevante interesse ambientale; •il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi; •il divieto di coltivare cave e torbiere.
e.	LA FASCIA LAGO	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per quest'area estremamente sensibile si propone di ridurre al minimo gli impatti ambientali con un progetto d'intervento</p>

		<p>particolareggiato di ristrutturazione urbanistica ed ambientale, nel rispetto dei peculiari caratteri paesaggistici delle fasce costiere e dell'immediato entroterra. Si prevede la redazione di piani attuativi di zona per la Subarea speciale lungolago Riva e per la Subarea speciale lungolago Torbole, corredati da norme specifiche che salvaguardino e garantiscano la sopravvivenza qualitativa e la riqualificazione di questa preziosa risorsa naturalistica, e finalizzati soprattutto al godimento del paesaggio lacustre e ad una migliore fruizione pubblica generale dell'intero ambito, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> •rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente; •favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate. <p>In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:</p> <ul style="list-style-type: none"> •delle aree a verde; •dei luoghi di sosta attrezzati; •degli affacci alle rive; •degli accessi a lago ciclo-pedonali; •dei recuperi edilizi a fini ricettivo-alberghieri; •delle attività a carattere collettivo legate alla socializzazione ed al tempo libero.
f.	I BIOTOPI	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree sensibilissime si propone un'azione di tutela degli equilibri biologici e delle specifiche componenti ambientali. A tale scopo, non sono consentite tutte quelle attività suscettibili di innescare o provocare processi di turbativa o modificazione delle valenze ecologiche esistenti e si applicano perciò i vincoli di cui all'art. 3 della legge provinciale 23.06.1986 n. 14, che comportano obbligatoriamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> •il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il biotopo; •il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno; •il divieto di coltivare cave e torbiere e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concesse. <p>Non è consentito l'uso delle biciclette sulle strade e sui sentieri attualmente esistenti all'interno del biotopo, fatto salvo l'utilizzo ciclabile di appositi percorsi, opportunamente segnalati, realizzati all'uopo dall'Amministrazione provinciale.</p> <p>Fatti salvi i divieti enunciati in precedenza e compatibilmente con il mantenimento delle particolari caratteristiche del biotopo, in relazione alla sua conservazione ed al suo miglioramento può</p>

		<p>essere invece effettuata la manutenzione periodica del sito a mezzo di mirati e regolari sfalci delle aree a prato.</p> <p>È fatta salva anche la possibilità di raccolta funghi, limitata ai propri terreni, da parte dei proprietari o dei possessori ad altro titolo dei fondi inclusi nel biotopo.</p> <p>In particolare, all'interno del biotopo di interesse provinciale denominato "Monte Brione", sono inoltre consentiti gli interventi di valorizzazione e/o messa in sicurezza, da parte del Comune o della Provincia, dei forti e di eventuali altre opere militari risalenti alla prima guerra mondiale.</p>
g.	LE AREE CRITICHE	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzonamento sistema insediativo-produttivo", si propone di seguire il criterio delle minime alterazioni di terreno nel caso di progettazione di nuovi edifici, di modifica di quelli esistenti e di approntamento dei suoli.</p> <p>In particolare, per i distributori di carburante e per le aree con destinazioni ammesse ad uso produttivo, artigianale e commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i materiali devono essere complementari a quelli delle costruzioni della zona; i colori non devono porsi in contrasto visivo con il paesaggio circostante; la segnaletica deve essere progettata contestualmente agli interventi consentiti; • gli spazi pertinenziali e gli arredi esterni devono essere oggetto di una progettazione accurata tesa a migliorare la qualità visiva della zona e ad evitare l'impermeabilizzazione generalizzata dei piazzali. Devono essere chiaramente indicati i percorsi carrabili, i parcheggi, gli spazi verdi e la posizione delle alberature ad alto fusto, da prevedere secondo criteri di armonizzazione territoriale degli edifici. Ove ammissibili, le recinzioni devono essere oggetto di progettazione dettagliata, devono avere altezza non superiore a 200 cm e devono consentire la visione senza creare barriere opache alla percezione d'ambito unitaria; • le linee elettriche e telefoniche devono essere collocate in idonee sedi interrato; • qualora fosse indispensabile, per lo svolgimento dell'attività, collocare del materiale all'aperto, questo deve essere sistemato con ordine su superfici ben definite, possibilmente defilate rispetto alle visuali principali e comunque adeguatamente mascherate con piantumazione; • i muri di sostegno in calcestruzzo a vista devono essere ridotti al minimo e, ove fattibile, vanno sostituiti da rampe inerbite;

		<ul style="list-style-type: none"> • i fronti principali devono attestarsi preferibilmente rispettando allineamenti paralleli alle direttrici stradali esistenti. <p>In particolare, per le aree con destinazioni ammesse ad uso del suolo per cave e discariche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cave e le discariche devono essere progettate tenendo in massima considerazione tanto l'impatto provvisorio determinato sul contesto paesaggistico dall'attività lavorativa nel periodo di gestione, quanto l'impatto permanente prodotto dall'alterazione morfologica del sito ad esaurimento dell'opera di scavo o di deposito; • l'area di coltivazione deve essere suddivisa in lotti, in modo da programmare nel tempo le varie fasi di lavorazione ed il graduale ripristino ambientale del sito, che deve avvenire contemporaneamente allo sfruttamento. Particolare attenzione deve essere posta all'individuazione del fronte di lavorazione, che deve risultare il più possibile defilato rispetto alle vedute panoramiche dell'ambito paesaggistico; • l'apertura dell'attività deve coincidere con la messa a dimora di alberature varie, ai margini dell'area, con funzione di schermo visivo particolarmente efficace in direzione delle strade di maggiore traffico e delle principali viste panoramiche. La recinzione deve essere trasparente e preferibilmente coperta da vegetazione. <p>In particolare, i depuratori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • devono essere mascherati con idonei schermi vegetali opportunamente posizionati nell'area di pertinenza con riferimento al contesto paesaggistico.
h.	I CORSI D'ACQUA	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per la valorizzazione di queste zone, anche sotto il profilo della fruizione pubblica, se ne propone il recupero ecologico-ambientale con creazione di parchi fluviali, di tracciati ciclo-pedonali, di spazi di sosta ciclo-pedonali attrezzati, di aree di visita guidata, eccetera. All'interno di queste aree, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • sono da evitare le opere di copertura, intubazione ed interrimento degli alvei e dei corsi d'acqua, gli interventi di canalizzazione e derivazione di acque, l'ostruzione mediante dighe o altri tipi di sbarramenti, se non finalizzati alla regimazione, all'impiego per fini produttivi e potabili, al recupero ambientale delle rive o alla realizzazione di parchi fluviali; • si deve evitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuove strade di tipo locale; • eventuali fabbricati, relativi ad impianti tecnologici o ad attrezzature per lo svago ed il tempo libero, devono essere realizzati con tecniche e con

		<p>materiali tipici;</p> <ul style="list-style-type: none"> •vanno privilegiati gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica; •gli interventi edilizi ammessi nelle fasce di tutela devono rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando l'impatto visivo attraverso l'impiego di tecniche e di materiali tipici. Le pavimentazioni esterne devono essere permeabili. Le recinzioni e le illuminazioni devono essere caratterizzate dalla massima semplicità, cercando di rispettare la tipologia tradizionale meno vistosa.
--	--	---

Ai fini di tutela paesaggistico-ambientale nell'ambito delle subaree sopracitate, così come individuate nel presente P.R.G.I., devono essere di conseguenza rispettati i seguenti vincoli:

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

<i>Subarea CENTRO STORICO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE; -IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi).
<i>Subarea S.ALESSANDRO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica a nord dell'abitato ed alle presenze storiche sparse); -IL TERRITORIO URBANIZZATO; -LE AREE AGRICOLE (limitatamente ai vivai ed alle aree coltivate primarie e secondarie); -I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Rio Galanzana e dalle relative sponde).
<i>Subarea speciale RISERVA NATURALE INTERCOMUNALE DEL MONTE BRIONE</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); -IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche); -LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie); -I BIOTOPI.

<i>Subarea CAMPI</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato); -IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi).
<i>Subarea PREGASINA</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato); -IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche); -LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).
<i>Subarea CARTIERA GARDA</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); -IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche); -LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).
<i>Subarea CARTIERA VARONE</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva); -I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).
<i>Subarea BALTERA</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); -IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi); -LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie); -LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).

<i>Subarea VARONE</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE; -IL TERRITORIO URBANIZZATO; -LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie e secondarie); -LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva); -I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).
<i>Subarea lineare VIALE TRENTO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE; -IL TERRITORIO URBANIZZATO; -LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie e secondarie); -LE AREE CRITICHE; -I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino e dalle relative sponde).
<i>Subarea speciale LUNGOLAGO</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); -IL TERRITORIO URBANIZZATO; -LA FASCIA LAGO; -LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di distributori di carburante); -I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone e dalle relative sponde).
<i>Subarea 1^A FASCIA</i>	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); -IL TERRITORIO URBANIZZATO; -I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Varone, dal Torrente Albola e dalle relative sponde).

Subarea TIGLI-ARDARO	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); - IL TERRITORIO URBANIZZATO.
Subarea DEGASPERI	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato); - IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi).
Subarea 1° MAGGIO -2 GIUGNO	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); - IL TERRITORIO URBANIZZATO; - LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di vivai); - LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).
Subarea S.TOMASO	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato); - IL TERRITORIO URBANIZZATO; - LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie); - LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale e con previsione di distributori di carburante).
Subarea PASINA	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); - IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi); - LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie e secondarie); - LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di deposito per rifiuti speciali ed alle zone occupate da attività di lavorazione di prodotti agricoli, forestali e zootecnici); - I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino, dal Fosso di Vigne e dalle relative sponde).

Subarea RIONE EUROPA	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); - IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi); - LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie); - LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva e con previsione di distributori di carburante).
Subarea ALBOLA	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); - IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi); - LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di agriturismo); - I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Albola e dalle relative sponde).
Subarea LAVINO	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); - IL TERRITORIO URBANIZZATO; - LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie); - LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).
Subarea GREZ	Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:
	<ul style="list-style-type: none"> - IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse); - IL TERRITORIO URBANIZZATO; - LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie e secondarie); - LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale); - I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).

Subarea
VIALE ROVERETO

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);
- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie);
- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).

COMUNE DI NAGO-TORBOLE

Subarea
CENTRO STORICO NAGO

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE.

Subarea CENTRO
STORICO TORBOLE

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE.

Subarea
TORBOLE SUD-BUSATTE

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);
- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).

Subarea TORBOLE NORD

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);
- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente ai vivai, agli orti pubblici ed alle aree coltivate secondarie);
- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale e con previsione di distributori di carburante).

Subarea speciale
LUNGOLAGO TORBOLE

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);
- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie);
- LA FASCIA LAGO.

Subarea NAGO

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL TERRITORIO URBANIZZATO;
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di agriturismo ed alle aree coltivate primarie e secondarie);
- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree con previsione di distributori di carburante).

Subarea
**PENEDE/S.LUCIA/FORTI/
MARMITTE**

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie e secondarie);
- L'AMBIENTE NATURALE DI ELEVATA QUALITÀ (limitatamente ai ruderi del Castel Penede, alle Marmitte dei Giganti ed alla Valletta di S. Lucia).

Subarea COIZE/EUROPA

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).

Subarea speciale
FIUME SARCA

Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:

- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi);
- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie);
- I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Fiume Sarca e dalle relative sponde).

<i>Subarea speciale LOPPIO</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> – I BIOTOPI.
<i>Subarea TEMPESTA</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> – IL TERRITORIO URBANIZZATO; – LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate secondarie).
<i>Subarea produttiva MALA</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> – LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).
<i>Subarea PANDINO</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> – LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate primarie).

TITOLO TERZO

IL SISTEMA INSEDIATIVO

PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE

ART. 24

AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE E/O DI RILEVANZA CULTURALE

A) MANUFATTI E SITI DI RILEVANZA CULTURALE

Sono stati definiti dal P.U.P. e riclassificati dal P.R.G.I. secondo l'effettiva distinzione vincolati/non vincolati ex L. 1089/39 e ss.mm.. Sono manufatti ed ambiti di natura anche molto differente da ritenere oggetto di particolare tutela ove non già normati o oggetto di singola scheda; per tutti i manufatti vige come unica categoria d'intervento il **restauro**.

B) AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

Sono indicati nelle planimetrie di azzonamento e negli elaborati specifici con appositi perimetri (descritti come "perimetro nucleo storico" nelle tavole in scala 1:2000 e come "perimetro ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale" nelle tavole in scala 1:1000 e 1:500) e simbologie.

Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nelle apposite schede per singolo edificio e nelle tavole grafiche specifiche.

Gli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione devono riguardare almeno un'intera p.ed. e l'eventuale area di pertinenza relativa.

Il Regolamento Edilizio indica le norme edilizie da rispettare negli interventi.

L'Amministrazione comunale può adottare specifici progetti di sistemazione ed arredo urbano al fine di promuovere gli interventi e coordinare i progetti di dettaglio per migliorare la qualità urbana.

All'interno dei perimetri d'ambito sono indicati: aree ed edifici a destinazione definita o a destinazione libera.

Per le aree e gli edifici a destinazione definita con specifica retinatura quali le aree a standard, o altro, valgono le norme delle zone omogenee corrispondenti.

Per gli edifici a destinazione libera, cioè entro il perimetro di "ambito o manufatto di interesse storico-ambientale" e senza altra specifica retinatura di zona - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Ricettivo secondo destinazioni di cui all'art. 27 - ZONE H, primo capoverso;
- Terziario direzionale (uffici);
- Commercio, esclusivamente al piano terra;
- Servizi civili, religiosi, pubblici e/o privati di uso e/o interesse pubblico;
- Artigianato con attività compatibile con la residenza per aspetti igienico-sanitari, emissioni acustiche, ecc.;
- Residenza connessa ad attività agricole esistenti (escluse stalle).

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA a.).

Qualora venga dimostrata l'assoluta impossibilità di realizzarli in superficie, è ammessa la costruzione di box auto e depositi in interrato sia sotto gli edifici che nelle aree pertinenziali private, in questo caso purché si rispetti la superficie filtrante del 50% delle stesse. Gli accessi ai piani interrati devono essere risolti architettonicamente in modo da non interferire con l'architettura degli edifici.

Prescrizioni particolari per tutti gli edifici:

Le destinazioni in atto alla data di adozione del presente P.R.G.I., se in contrasto con le presenti norme, rimangono ammesse solo in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli altri tipi di intervento edilizio (R1-R2-R3-R4), è obbligatorio l'adeguamento delle destinazioni alle previsioni del P.R.G.I.

Sistemazione delle aree non edificate:

- Le strade, i percorsi ciclabili e pedonali ed i parcheggi pubblici, dovranno essere sistemati come da norme generali ed azzonamento.

- Altre aree comprese nel perimetro e non specificatamente azzonate, dovranno essere sistemate:
 - a) se pertinenze private, a verde agricolo, o a verde privato;
 - b) se aree di proprietà pubblica a parcheggi pubblici alberati o a verde pubblico.
- I cortili, i marciapiedi, ecc. e le altre aree libere, ove pavimentate, devono essere realizzate con acciottolato, o lastricato in pietra, marmo, granito, porfido, garantendo comunque la raccolta e lo scolo delle acque superficiali all'interno delle proprietà.
- Corsi d'acqua: come da norme generali all'art. 42.

Recinzioni:

- Le recinzioni sono ammesse solo al perimetro delle particelle e devono essere realizzate con muri in sassi a vista, h max mt. 2 e/o omogeneamente a quelle originarie.
- Le recinzioni non sono comunque ammesse all'interno di corti e cortili comuni.

Costruzioni accessorie e complementari:

- Sono vietate le costruzioni accessorie e complementari di ogni tipo e le destinazioni che non siano espressamente previste nelle presenti norme.

ART. 25

ZONE RESIDENZIALI

Aree destinate ad edilizia residenziale e destinazioni ammesse; sono suddivise nei seguenti gruppi:

- **ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI**
 - RB1 consolidata
 - RB2 verde privato
- **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**
 - RB3 di completamento

- **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

RC1, RC2, RC3, RC4 E RC

Norme generali

Operabilità:

- zone RB: concessione diretta, salvo specifiche prescrizioni nelle presenti N.T.A.
- zone RC1, RC2, RC3, RC4 e RC: piano attuativo, ove previsto in cartografia.
- lotto minimo per nuove costruzioni pari ad almeno 500 mq.

Destinazione specifica:

residenza, costruzioni complementari, servizi connessi alla residenza comprese piccole attrezzature sportive di vicinato (p.e. campi tennis, bocce, basket-pallavolo, ecc.).

Destinazioni ammesse:

- quelle esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I.;
- terziario max 15% della s.l.p.. Qualora si debbano recuperare immobili esistenti tale percentuale viene considerata come elemento indicativo ma non vincolante, da valutare caso per caso secondo la conformazione fisica dell'edificio;
- artigianato con attività compatibili con la residenza per requisiti igienico-sanitari, inquinamento acustico, ecc.;
- servizi pubblici e/o servizi privati di uso e/o interesse pubblico;
- commercio consentito nel rispetto dei disposti di cui all'art. 47, comunque solo ai piani interrato, terra e primo;
- ricettivo (con destinazioni come al 1° capoverso, art. 27 - ZONE H):
 - a) in zone RB: la destinazione d'uso ricettiva è ammessa se ricavata con l'utilizzo e/o l'accorpamento di più lotti e se comprensiva dei relativi spazi privati per attrezzature (es. palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 10 per persona oltre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A., con le seguenti limitazioni:
 - per Nago-Torbole:
 - * in "subarea Nago" utilizzo ricettivo ammesso;
 - * in tutte le altre subaree utilizzo ricettivo non ammesso;

b) in zone RC - Riva del Garda: utilizzo ricettivo ammesso per unità dotate di spazi privati per attrezzature (p.e. palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 15 per persona oltre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A.;

c) in zone RC - Nago-Torbole: utilizzo ricettivo ammesso solo entro la “subarea Nago” (cfr. TAV. SISTEMA “A” - scala 1:5000), per unità dotate di spazi privati per attrezzature (p.e. palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 15 per persona, oltre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A.; in tutte le altre subaree utilizzo ricettivo non ammesso;

- attrezzature sportive;
- parcheggi anche in edifici pluripiano.

Interventi edilizi:

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- accorpamento ad altro edificio, della s.l.p. derivante da demolizioni;
- aggiunta di costruzioni complementari, consentita nel rispetto dei seguenti parametri edificatori riferiti al lotto di intervento:
 - R.c. max, compreso l'interrato: 60%;
 - S. filtrante minima: 30% della S.f.;
 - h max: mt. 3,00;
 - Distanze: vedi art. 12.

Parcheggi:

- la superficie minima è quella stabilita dall'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;

- gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno, fatto salvo il parametro R.c. max., che all'esterno dell'edificio a cui sono destinati, purché un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza;
- è vietato l'accesso ai parcheggi direttamente dalla strada, salvo arretramento di linea d'accesso (cancello, ecc.) di minimo mt. 5 dal limite della strada per dimostrata impossibilità tecnica di soluzioni alternative.

In queste zone (RB e RC) la realizzazione di **soppalchi** di dimensioni limitate, con un ingombro massimo pari a $\frac{1}{2}$ della superficie del vano, non è calcolata ai fini del computo del numero dei piani.

Per gli **edifici esistenti in stile "liberty"** o di particolare pregio architettonico, realizzati fra il 1860 e il 1940, ricadenti nelle zone RB, come modalità d'intervento è esclusivamente ammessa la ristrutturazione da definirsi con un'approfondita analisi storica e/o critica dell'esistente che deve tendere a valorizzarne i caratteri peculiari.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA b.).

A) RIVA DEL GARDA

ZONE RB1 - CONSOLIDATE:

- a) Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, fatti salvi gli ampliamenti ammessi dalle presenti norme, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00 (Hv);
- b) per eventuali lotti liberi conformi a quanto previsto dall'art. 5, è possibile costruire ex novo secondo i seguenti indici:
 1. I.f. max: 1.00 mq/mq
 2. h max: 3 piani fuori terra
 3. R.c. max, compreso l'interrato: 60%

4. S. filtrante minima: 30% della S.f.
5. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%
6. Parcheggi: vedi art. 8
7. Distanze: vedi art. 12

c) per gli edifici esistenti alla data di 1° adozione del P.R.G.I., oltre agli interventi edilizi di adeguamento tecnologico, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, aggiunta di costruzioni complementari, demolizione con o senza ricostruzione ed accorpamento, è ammesso anche l'ampliamento da calcolarsi, sulla s.l.p. esistente e computata con il metodo di cui alla lettera a), secondo il seguente criterio:

1. max. 40% della s.l.p. esistente fino a 200 mq.;
2. max. 25% della s.l.p. esistente compresa fra mq. 200 e mq. 1000;
3. max. 5% della s.l.p. esistente oltre i mq. 1000, senza modifiche di altezza oltre l'esistente.

Gli ampliamenti di cui ai punti 1. 2. e 3. dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici di cui alla lettera b (con altezza massima: 3 piani fuori terra o pari all'esistente in caso di costruzione in aderenza o in appoggio), ad esclusione di I.f. max.

d) per gli edifici esistenti alla data di prima adozione del P.R.G.I., oltre agli ampliamenti di cui alla lettera c) è ammesso, senza computo alcuno di s.l.p., un ampliamento una tantum di un ulteriore piano per edifici a uno o due piani fuori terra o ricavando un piano mansardato per edifici a tre piani fuori terra, comunque entro la S.c. esistente ed in conformità ai punti 4. 5. 6. e 7. di cui alla lettera b). Tali ampliamenti sono ammessi anche nei casi di ristrutturazione o di demolizione con ricostruzione su sedime.

ZONE RB2 - VERDE PRIVATO:

- a) Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, fatti salvi gli ampliamenti ammessi dalle presenti norme, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00;
- b) la nuova edificazione è ammessa solamente come quota in ampliamento rispetto agli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti indici:

1. max. 40% della s.l.p. esistente fino a 200 mq.;
2. max. 25% della s.l.p. esistente compresa fra mq. 200 e mq. 1000;
3. max. 5% della s.l.p. esistente oltre i mq. 1000, senza modifiche di altezza oltre l'esistente.

Gli ampliamenti di cui ai punti 1. 2. e 3. dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

4. h max: pari all'esistente;
 5. R.c. max, compreso l'interrato: 60%;
 6. S. filtrante minima: 30% della S.f.;
 7. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;
 8. Parcheggi: vedi art. 8;
 9. Distanze: vedi art. 12.
- c) sono ammesse attrezzature (tennis, piscina, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 4 mq di s.l.p. e h max mt. 2,50.

ZONE RB3 - COMPLETAMENTO:

- a) Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, fatti salvi gli ampliamenti ammessi dalle presenti norme, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00;
- b) la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:
 1. I.f. max: 1,00 mq/mq;
 2. h max: ml. 11,00;
 3. R.c. max, compreso l'interrato: 60%;
 4. S. filtrante minima: 30% della S.f.;
 5. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;
 6. Parcheggi: vedi art. 8;
 7. Distanze: vedi art. 12.

Norma particolare per comparti RB1-RB2-RB3 Riva - **frazione Campi**: dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione dei nuovi edifici (zona RB3) e per ogni intervento sull'esistente (RB1-RB2); specie negli aspetti tipologici, distributivi, formali, nelle coperture ed elementi di oscuramento ed altri di dettaglio e nelle

soluzioni su colori, materiali e trattamenti di facciata; per quanto ammesso dalle presenti norme tali interventi dovranno dimostrare piena coerenza ed integrazione con l'esistente contiguo e con le soluzioni tipiche rilevabili nel centro storico principale di Campi; per gli ambiti in zona RB3, nel rispetto dell'indice massimo anche le altezze, indipendentemente dal massimo indicato per tale zona, dovranno essere previste in modo da conseguire un inserimento degli edifici omogeneo con i volumi nelle adiacenze, entro l'altezza massima esistente nel suddetto centro storico principale (Subarea Campi - Tav. SISTEMA "A" - scala 1:5000).

ZONE RC1, RC2, RC3 E RC4 DI ESPANSIONE:

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

zona RC1	It= 0,33 mq/mq	h max= 8,00 mt.
zona RC2	It= 0,5 mq/mq	h max= 8,00 mt.
zona RC3	It= 0,66 mq/mq	h max= 11,00 mt.
zona RC4	It= 0,8 mq/mq	h max= 13,50 mt.

zone RC1, RC2, RC3, RC4:

1. R.c. max, compreso l'interrato: 60%;
2. S. filtrante minima: 30% della S.f.;
3. Inclinazione massima delle falde del tetto pari al 38%;
4. parcheggi: vedi art. 8;
5. Distanze: vedi art. 12.

B) NAGO-TORBOLE

I retini di zona RB1-RB2-RB3-RC distinguono rispettivamente ambiti residenziali consolidati (RB1), a verde privato (RB2), di completamento (RB3) e di espansione (RC).

Per le zone RB2-Verde privato non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti ma solo accorpamenti dell'esistente; sono ammesse attrezzature (tennis, piscina, autorimesse interrate, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 6 mq di S.l.p., h max mt. 2,50 ed in numero massimo di 1 ogni 500 mq di S.f. o frazione restante da tale computo.

Per le zone RB1, RB3, RC, su tutto il territorio comunale i seguenti indici e parametri sono unici, salvo diversa specificazione in relazione alla subarea di appartenenza come perimetrata nelle tavole del sistema ambientale-A in scala 1:5000:

- I.f. max: 0,6 mq/mq;
- h. max: 10,50 mt.;
- R.c. max compreso l'interrato: 60%;
- S. filtrante minima: 30% della S.f.;
- inclinazione massima delle falde del tetto: pari al 38%;
- parcheggi: vedi art. 8;
- distanze: vedi art. 12.

SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE:

- I.f. max: 0,4 mq/mq

SUBAREA TORBOLE SUD/BUSATTE:

- I.f. max: 0,45 mq/mq;
- h. max: 9,50 mt. con massimo due piani più sottotetto mansardato;
- ampliamenti ammessi solo in aderenza e fino ad un massimo di 2/3 in più rispetto alla superficie coperta già occupata e nel rispetto degli indici di zona.

ZONE E.E.P. (indipendentemente dalla subarea):

- I.f. max: 0,7 mq/mq;
- h. max: 13,5 mt.

Norme particolari:

- È sempre ammesso negli edifici fino a due piani, con esclusione di quelli ricadenti in zona RB2, ricavare un ulteriore piano mansardato nei sottotetti preesistenti alla data di 1^a adozione del P.R.G.I. nel rispetto delle altezze indicate e dell'I.f. della subarea di appartenenza, aumentato di 0,15 mq/mq.

ART. 26

EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA

Per l'edilizia residenziale sparsa di cui al presente articolo l'area di pertinenza è quella ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml.

L'edilizia residenziale sparsa ad uso abitativo in zone di P.R.G.I. non residenziali (RB-RC) e non comprese negli ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale, può essere ampliata - per la parte già residenziale esistente alla data di 1^a adozione del P.R.G.I., utilizzando i seguenti parametri:

A) RIVA DEL GARDA

Con il criterio indicato alla lettera c) delle zone RB1-CONSOLIDATE, nel rispetto degli indici urbanistici fissati per tale zona, ad esclusione di I.f. max.

Altri interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, aggiunta di costruzioni complementari (conformi a quanto stabilito dagli artt. 6 e 25), demolizione senza o con ricostruzione, in questo caso senza modifiche dell'altezza esistente.

B) NAGO-TORBOLE

Ampliamento una tantum con i seguenti parametri:

- 40% per S.l.p. esistente fino a 50 mq;
 - 20% per S.l.p. oltre 500 mq;
- per misure intermedie si applica l'interpolazione lineare.

Interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, aggiunta di costruzioni complementari (conformi a quanto stabilito dagli artt. 6 e 25), restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e demolizione con o senza ricostruzione,

comunque entro il sedime già occupato salvo gli ampliamenti ammessi; sono comunque esclusi ampliamenti di edifici esistenti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m.

Nago-Torbole: Norma relativa alle baracche della prima guerra mondiale

Descrizione:

Il territorio comunale accoglie numerose baracche della prima guerra mondiale o resti relativi.

Il Comune provvede al censimento ed alla loro identificazione territoriale al fine di riutilizzare quelle recuperabili come presidi del territorio di montagna. Gli interventi ammessi sugli immobili suindicati saranno attuabili esclusivamente a censimento avvenuto.

Operabilità:

- baracche esistenti: restauro;
- altre baracche: ricostruzione stilistica sulla base di documentazione grafica e/o fotografica.

Destinazione d'uso:

- alloggi temporanei;
- depositi.

Norme particolari:

Le operazioni ammesse sono possibili solo per edifici di proprietà demaniale, che il Comune si impegna a non alienare.

ART. 27

ZONE H - RICETTIVE (HB e HC)

Destinazioni di zona:

- attività ricettive: alberghi, residence, ostelli, affittacamere, ecc.;
- commercio: secondo le modalità consentite ex art. 47 delle N.T.A. e comunque solo al piano terreno;
- funzioni complementari: impianti tecnologici, parcheggi, uffici per la gestione, alloggio del custode con s.l.p. max 120 mq., attrezzature (palestra, piscina, ecc.).

Interventi ammessi:

- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
 - * N.B. ove gli indici di zona fossero già saturati all'entrata in vigore di leggi nazionali e provinciali vincolanti per l'esercizio dell'attività ricettiva, gli interventi strettamente necessari ad adempimento di obblighi di legge (dotazioni tecniche ed ascensori, norme antincendio, ecc.), non sono subordinati al rispetto dei parametri edificatori di cui ai successivi commi A) e B), fatte salve le distanze ai sensi dell'art. 12 N.T.A.
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti;
- demolizione con o senza ricostruzione e in questo caso con sistemazione del sedime reso libero;
- miglioramento degli spazi di servizio (funzioni complementari sopra definite);
- aggiunta di costruzioni complementari;
- realizzazione di piscina nelle pertinenze o, nel rispetto dell'altezza massima, sulla copertura.

Nel caso di demolizione con ricostruzione, nonché in caso di ristrutturazione, fatti salvi gli ampliamenti ammessi dalla presente norma, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00.

Operabilità:

zone HB, concessione diretta;

zone HC, concessione edilizia o piano attuativo ove previsto in cartografia.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA b.).

Indici:

A) zone HB - ricettive di completamento RIVA DEL GARDA

L'ampliamento degli edifici esistenti, o l'edificazione su lotti liberi non asserviti ad altre costruzioni, è ammesso nel rispetto dei seguenti indici:

- if. max: 1,00 mq/mq;
- Rc max compreso interrato: 60%;
- S. filtrante minima: 20%;
- Alberature obbligatorie su S. filtrante: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq;
- Altezza massima: ml. 15,00;
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.;
- al solo fine di riqualificare gli esercizi alberghieri esistenti alla data di 1^a adozione del P.R.G.I., dotandoli di servizi e di attrezzature, o adeguandoli a specifiche normative sulla sicurezza, è data la possibilità di ampliare una tantum la s.l.p. del 25% indipendentemente dalla superficie del lotto, fatto salvo il rispetto dei seguenti indici:
 - * Altezza massima: ml. 15,00 o pari all'esistente;
 - * parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
 - * distanze: vedi art. 12 N.T.A.

B) zone HB - ricettive di completamento NAGO/TORBOLE

L'ampliamento degli edifici esistenti, o l'edificazione su lotti liberi non asserviti da altre costruzioni, è ammesso nel rispetto dei seguenti indici:

- if. max: 1,00 mq/mq;
- Rc max compreso interrato: 60%;
- S. filtrante minima: 20%;
- Alberature obbligatorie su S. filtrante: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq;
- Altezza massima: ml. 10,50;
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.
- per gli edifici ricettivi esistenti alla data di 1^a adozione del P.R.G. e che risultano avere già saturato l'indice if. max = 1,00 mq/mq, è data la possibilità di ampliare una tantum per un massimo del 10% la s.l.p. esistente al solo fine di dotare la struttura di servizi ed attrezzature, o di adeguarla a specifiche normative sulla sicurezza, escludendo l'aumento di ricettività; tale ampliamento dovrà comunque essere realizzato nel rispetto di tutti gli altri indici di zona.

C) zone HC - ricettive di espansione RIVA DEL GARDA

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- if. max: 1,00 mq/mq;
- Rc max compreso interrato: 60%;
- S. filtrante minima: 20%;
- Alberature obbligatorie su S. filtrante: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq;
- Altezza massima per Riva del Garda: ml. 15,00;
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A. di cui in interrato almeno il 50%;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.;
- aree libere per attrezzature ed a verde pari a mq 4,00 per posto letto e comunque non oltre il 40% della S.f.;
- posti auto per bus turistici nella quota di parcheggi a raso.

D) zone HC - ricettive di espansione NAGO-TORBOLE

- if. max: 1,00 mq/mq;
- Rc max compreso interrato: 60%;
- S. filtrante minima: 20%;

- Alberature obbligatorie su S. filtrante: 1 albero (h minima mt. 3) ogni 80 mq;
- Altezza massima per Nago-Torbole: ml. 10,50;
- parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
- distanze: vedi art. 12 N.T.A.;
- posti auto per bus turistici nella quota di parcheggi a raso.

E) Norma particolare per NAGO-TORBOLE

1. Gli ambiti azionati come zona HC per i quali sia stata già rilasciata concessione per edifici alberghieri prima dell'adozione del presente P.R.G.I. possono realizzare al massimo le volumetrie già concesse.

ART. 28

ZONE HD - CAMPEGGIO

Destinazioni di zona:

Zone destinate in modo specifico ai campeggi turistici, come aree sistemate e attrezzate per il soggiorno dei turisti con tende, roulotte, camper (elementi mobili) o bungalow (elementi fissi), e altri accessori e servizi compreso l'alloggio del custode di superficie massima pari a mq 130 di s.l.p., da realizzare nel rispetto degli indici sotto riportati e nel rispetto delle norme specifiche in materia (L.P. 13/12/90 n. 33 e successive modificazioni ed integrazioni).

Interventi consentiti:

- nuove edificazioni;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- demolizione e ricostruzione, anche con spostamento di sedime.

Tali interventi sono ammessi anche per i campeggi ricadenti all'interno delle aree di protezione dei laghi (art. 17 delle presenti N.T.A.), purché volti alla riqualificazione funzionale di complessi esistenti alla data di adozione del piano.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA b.).

Indici:

* I.f. max = 0,05 mq/mq;

* H max = 3,50 ml.

Norme particolari:

Per il Comune di Nago-Torbole gli ambiti distinti con la sigla "T.I." sono specificatamente destinati al turismo itinerante secondo i disposti della L.P. 33/1990 - art. 13.3

ART. 29

ZONE D1 e D2 - PRODUTTIVO

Destinazioni di zona:

Attività di tipo produttivo, industriale e/o artigianale.

Destinazione specifica:

Edifici funzionali alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e relativi accessori.

• Fuori terra:

- * depositi;
- * magazzini;
- * attrezzature tecnologiche funzionali al ciclo produttivo;
- * spazi per esposizione (non più del 20% della s.l.p.);
- * uffici (non più del 20% della s.l.p.);
- * spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- * standard pubblici funzionali agli insediamenti produttivi ex art. 8 N.T.A.;
- * spazi (anche coperti) per sosta dei mezzi di trasporto merci e degli addetti;

- * attrezzature tecnologiche di zona;
- * spazi commerciali ex art. 48 N.T.A.;
- * sedi di autotrasporti.

Solo per P.F.S. 3-I.P. di Riva/loc. Varone ammessi magazzini ed attività connesse di attuale attività da trasferire dalle aree del P.F.G. 1 di Riva.

• In interrato:

depositi, magazzini ed attrezzature tecnologiche che non vengono computati nella s.l.p. se senza permanenza di persone, spogliatoi, esposizioni, parcheggi, ecc.

• Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale:

- * attività ed attrezzature di servizio;
- * attività di commercializzazione all'ingrosso ed anche congiuntamente al dettaglio (limitatamente alla vendita delle categorie di prodotti elencati nell'art. 13, co. 5 del regolamento di esecuzione della L.P. 8 maggio 2000 n. 4, per le quali è consentito l'esercizio congiunto dell'ingrosso e del dettaglio), su una superficie non superiore al 20% per ogni attività all'ingrosso insediata, con esclusione di supermercati e centri commerciali.

Interventi consentiti:

- nuove edificazioni;
- ampliamenti e completamenti;
- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
- demolizioni con o senza ricostruzioni (in questo con sistemazione del sedime reso libero);
- adeguamento tecnologico e igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- trasformazione di destinazione d'uso a favore di quelle di zona;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della s.l.p. derivante da demolizioni.

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente ed altezza virtuale pari a ml. 3,00.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

Indici:

- D1 Produttivo:
 - * I.f. max = 1 mq/mq;
 - * Altezza massima = 10 ml.; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
 - * R.c. max = 50%;
 - * S. filtrante minima = 10%, con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
 - * Parcheggi: vedi art. 8;
 - * Distanze: vedi art. 12.

- D2 Produttivo di espansione:
 - * I.f. max = 1 mq/mq;
 - * Altezza massima = 10 ml.; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
 - * R.c. max = 60%;
 - * S. filtrante minima = 10%, con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
 - * Parcheggi: vedi art. 8;
 - * Distanze: vedi art. 12.

Norme particolari per la località Baltera:

Nell'ambito distinto da apposita simbologia (SERV) è previsto un centro espositivo-congressuale, anche a servizio della produzione, per la creazione ed il consolidamento del centro fieristico di Riva del Garda. L'edificazione in tali lotti dovrà avvenire secondo le

norme che regolano le aree produttive di nuovo impianto, con i parametri di zona D2.

La previsione urbanistica distinta da apposita simbologia (SERV/P+) è da destinare a:

- minimo 500 parcheggi (in superficie, in soprassuolo ed in sottosuolo);
- attività di servizio relative alla specifica destinazione d'uso per attività fieristiche ed espositive.

Per la previsione urbanistica distinta da apposita simbologia (SERV/P+), valgono i seguenti indici edilizi:

- * I.f. max = 1 mq/mq;
- * Altezza massima = 2 piani fuori terra;
- * Spazi commerciali = max 30% della s.l.p.;
- * S. filtrante minima = 10%.

Altre norme particolari per zone produttive D1 e D2:

È ammesso negli eventuali spazi previsti per esposizione (max 20% della s.l.p.) solo il commercio delle merci risultanti dalla produzione dell'attività insediata nel rispetto delle norme provinciali e regolamenti comunali in materia commerciale; in tal caso alla quota di s.l.p. espressamente prevista per commercio deve corrispondere la quota di parcheggi privati ex art. 8 delle N.T.A. come previsto per tale destinazione.

Recinzioni: Altezza max m 2,00 con muri pieni realizzati con mattoni a vista, blocchi di cemento o in cemento gettato ad impronta di cassero, o intonacati. Non sono ammessi muri in pannelli prefabbricati.

All'interno del perimetro recintato devono essere ricavate adeguate aree di parcheggio per:

- parcheggi privati ex art. 8 N.T.A. nonchè tettoie per il ricovero di moto e biciclette. Le tettoie sono computate ai fini della verifica del R.c.;
- mezzi pesanti in relazione alle necessità dell'attività produttiva, compresi nei parcheggi privati sopra indicati.

In caso di piano attuativo è ammessa la realizzazione di 1 alloggio per custode di s.l.p. massima pari a 120 mq; tale alloggio è unico per tutto l'intervento, indipendentemente dalla eventuale molteplicità di attività insediabili e da frazionamenti di proprietà all'interno del piano attuativo stesso.

Nelle zone D1 e D2 non sono calcolati ai fini del computo della s.l.p. i soppalchi con altezza minore di m 2,50.

Attività artigianali sparse:

Per le attività artigianali sparse già insediate alla data di 1^a adozione del P.RG.I. ma non individuate in azzonamento come aree produttive (D1), sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- demolizioni senza ricostruzioni (in questo caso con sistemazione del sedime reso libero);
- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- aggiunta di costruzioni complementari di servizio all'azienda (ammesse nell'area di pertinenza ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml.), fino a raggiungere la superficie coperta max di 50 mq e l'altezza max di 3,50 ml.

ART. 30

ZONA D3 - COMMERCIALE-TERZIARIO

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

A) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ZONE SPECIFICHE:

Destinazioni di zona:

- esercizi commerciali ed esercizi pubblici (bar, ristoranti e similari);
- depositi ed accessori relativi all'attività commerciale;
- parcheggi alberati a raso e/o parcheggi interrati;
- uffici funzionali agli esercizi ed altre attività terziarie.

Indici:

- h max m 12,00;
- If = 1 mq/mq;
- Rc = 50%;
- S. filtrante minima = 10% con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), verso gli spazi pubblici e comunque lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- Parcheggio: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12.

Interventi edilizi:

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione ed accorpamento;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della s.l.p. derivante da demolizioni.

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00.

B) - ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ALTRE ZONE

Per Riva del Garda e Nago-Torbole

Ove le aree non siano azionate con apposito retino di zona D3 o non sia previsto dalla norma di zona, non sono ammesse attività terziarie.

Le attività commerciali e terziarie diversamente azionate ed esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I., possono essere mantenute e razionalizzate, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per le zone D3 e della s.l.p. all'uopo utilizzata alla data di prima adozione del P.R.G.I.

Inoltre, per Nago-Torbole, gli esercizi commerciali al dettaglio e gli esercizi pubblici possono essere localizzati al piano terra degli edifici siti in:

- Nago lungo S.S. 240 di Loppio;
- Torbole lungo S.S. 249 Gardesana Orientale;
- Subarea speciale lungolago Torbole.

Nelle altre zone o vie sono ammesse le attività nelle sedi esistenti alla data di adozione del P.R.G.I.

ART. 31

ZONA D4 - LAVORAZIONE, TRASFORMAZIONE E COMMERCIO PRODOTTI AGRICOLI, FORESTALI E ZOOTECNICI

Descrizione:

Zone occupate o da occupare con attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, forestali e zootecnici, relativo confezionamento e commercializzazione e macellazione carni.

Operabilità:

- singola concessione;
- P.A. ove previsto dalle tavole di azionamento.

Destinazione specifica:

- manufatti ed impianti per deposito, lavorazione, trasformazione e confezionamento dei prodotti agricolo-forestali-zootecnici ed attività di macellazione carni;
- uffici connessi alle attività di cui al punto precedente, max 20% della s.l.p.;
- magazzini, max 50% della s.l.p.;
- spazi commerciali, max 30% della s.l.p.
- spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- alloggio per custode di s.l.p. massima pari a 120 mq.

Interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione ed accorpamento;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- aggiunta di costruzioni complementari;
- accorpamento ad altro edificio, della s.l.p. derivante da demolizioni.

Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione, la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente ed altezza virtuale pari a ml. 3,00.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

Indici:

- I.f. max = 1 mq/mq;
- R.c. max = 50%;
- H. max = 12 ml;

- S. filtrante minima = 10% con quota di alberature obbligatorie di 1 albero (h minima mt. 3) ogni 100 mq e comunque alberatura obbligatoria lungo tutto il confine dell'area asservita (salvo accessi);
- Parcheggi: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12.

Norme particolari:

È ammessa la realizzazione di tettoie e spazi coperti ma completamente aperti su tutti i lati per stoccaggio di prodotti agricoli, non computabili ai fini volumetrici, nel rispetto del R.c. massimo prescritto. La relativa eventuale realizzazione deve comunque essere con h. max pari a mt. 6, distante minimo mt. 5 dalle recinzioni e comunque con interposta verso il perimetro del lotto la piantumazione d'alberi d'alto fusto come sopra descritta.

Recinzioni con h. max di mt. 2 e parte cieca non superiore al 30% della superficie globale dello sviluppo della recinzione.

In questa zona non sono comunque calcolati ai fini del computo della s.l.p. i soppalchi con altezza minore di mt. 2,50.

ART. 32

ZONA E1 - AGRICOLA PRIMARIA

ZONA E1 - AGRICOLA PRIMARIA

In tutte le zone E1 sono ammessi nuovi ricoveri e rifugi agricoli a servizio della coltivazione, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con h max all'intradosso pari a 2,50 mt. nel numero di 1 ogni 5.000 mq di aree di proprietà in zona E (di interesse primario o secondario).

Descrizione:

Aree esterne all'ambito urbano definite dal P.R.G.I. come ambiti di particolare interesse agricolo-produttivo ed ambientale e come tali soggette a salvaguardia.

Destinazione specifica:

Terreni colturali agricoli, florovivaistica, edifici connessi all'attività agricola, residenza per titolare dell'azienda.

Interventi consentiti:

a) Nelle zone agricole primarie non sono ammesse nuove costruzioni, salvo quanto espressamente consentito nella presente norma;

b) Sono ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, ristrutturazione anche con mutamento di destinazione se in favore dell'uso agricolo, demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamenti di sedimi, con altezza massima e s.l.p. ricostruibile pari a quanto demolito;
- nuove tettoie per il ricovero attrezzi, sono ammesse:
 - * se aperte sui lati fino a mq 100 coperti, h max m 4;
 - * se chiuse fino a mq 30, h max m 3;costruite in materiali tradizionali e coerenti con il contesto agricolo (pietra, legno, ecc.)
- serre per una copertura max del 40% della superficie coltivata; l'autorizzazione alle serre è condizionata a specifica impegnativa scritta con l'A.C. con eventuali garanzie economiche sulla loro asportazione;
- s.l.p. per abitazione del conduttore agricolo = 120 mq (l'intervento urbanistico concernente la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, nella misura di un alloggio per impresa agricola, è consentito con carattere di eccezionalità, previa autorizzazione da rilasciarsi secondo modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale);

c) Gli edifici esistenti sono utilizzabili per:

- residenza, nella misura di un alloggio per impresa agricola, con un max di 120 mq di s.l.p. (salvo esistente maggiore alla data di 1° adozione del P.R.G.I.);
- depositi ed attrezzature connessi alle attività agricole e zootecniche, con esclusione di quelle per la lavorazione di prodotti agricoli su scala industriale e degli allevamenti zootecnici industriali;
- l'alloggio deve essere utilizzato dal titolare dell'azienda e/o da addetti.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).

Norme particolari:

Il richiedente una concessione per gli interventi consentiti deve essere titolare di un'azienda con almeno 20.000 mq di terreno, ricadenti nelle aree agricole di interesse primario o secondario nell'ambito di Riva del Garda, Nago-Torbole o dei comuni confinanti, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.P. 5/9/1991 n. 22 e ss.mm., art. 25 e delle norme specifiche vigenti in materia.

Il rilascio della concessione è subordinato all'iscrizione del richiedente dell'Albo Imprenditori Agricoli, sezione prima ed al parere della Commissione prevista ex L.P. 26.11.1976, n. 39, art. 83, in relazione alla congruità dei suddetti interventi con le esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi.

Nel computo della superficie dell'azienda agricola possono essere comprese anche particelle non contigue; del computo complessivo di tale area potranno far parte anche terreni in affitto in misura non superiore al 40% dell'intera superficie aziendale; il lotto minimo, in proprietà, non può essere inferiore a mq 2.000.

ART. 33

ZONA E2 - AGRICOLA SECONDARIA

ZONA E2 AGRICOLA SECONDARIA

In tutte le zone E2, sono ammessi nuovi ricoveri e rifugi agricoli a servizio della coltivazione, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con h max all'intradosso pari a 2,50 mt. nel numero di 1 ogni 5.000 mq di aree di proprietà in zona E (di interesse primario o secondario).

Descrizione:

Aree esterne o limitrofe all'ambito urbano definite dal P.R.G.I come ambiti destinati alle attività agricole.

Operabilità:

Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti.

Destinazione specifica:

Terreni colturali agricoli, florovivaistica, edifici connessi all'attività agricola, residenza per titolare dell'azienda.

Interventi consentiti:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, ristrutturazione anche con mutamento di destinazione se in favore dell'uso agricolo, demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamenti di sedimi, con altezza massima e s.l.p. ricostruibile pari a quanto demolito;
- b) nuove edificazioni nel rispetto degli indici sottoindicati:
- I.f. max = 0,05 mq/mq;
 - S.f. min = 2000 mq;
 - H max = 8 ml.;
 - Distanze: vedi art. 12;
 - Parcheggi per residenza: vedi art. 8;
 - S.l.p. per abitazione del conduttore agricolo = 120 mq e non superiore al 20% della s.l.p. dei manufatti esistenti e previsti, destinati esclusivamente ad attività agricole o a residenza;
 - Serre per una copertura max del 40% della superficie coltivata.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).

Norme particolari:

Il richiedente una concessione per gli interventi consentiti deve essere titolare di un'azienda con almeno 20.000 mq di terreno, ricadenti nelle aree agricole di interesse primario o secondario nell'ambito di Riva del Garda, Nago-Torbole o dei comuni confinanti, nel rispetto di quanto prescritto dalla L.P. 5/9/1991 n. 22 e ss.mm., art. 25 e delle norme specifiche vigenti in materia.

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegata una planimetria con evidenziate le particelle di proprietà del richiedente per consentire all'A.C. di indicare siti alternativi per l'edificazione qualora quello proposto non fosse ritenuto idoneo per l'edificazione.

Sono ammessi manufatti ed attrezzature connessi alle attività agricole e zootecniche, con esclusione di quelle per la lavorazione di prodotti agricoli su scala industriale e degli allevamenti zootecnici industriali.

Sono ammessi fabbricati rurali ad uso abitativo e relative pertinenze per un alloggio del titolare dell'azienda di max mq 120 di s.l.p. (salvo esistente maggiore alla data di 1ª adozione del P.R.G.I.).

Nel computo della superficie dell'azienda agricola possono essere comprese anche particelle non contigue; del computo complessivo di tale area potranno far parte anche terreni in affitto in misura non superiore al 40% dell'intera superficie aziendale; il lotto minimo, in proprietà, non può essere inferiore a mq 2.000.

Il rilascio della concessione è subordinato al parere della Commissione prevista ex L.P. 26.11.1976, n. 39, art. 83, in relazione alla congruità dei suddetti interventi con le esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi.

ART. 34

ZONA E3 - BOSCO

Descrizione:

Aree - individuate dal P.U.P. e definite dal P.R.G.I. - a bosco, o radure comprese in zone a bosco o ad esse adiacenti per cui è prevista la trasformazione in zona a bosco.

Destinazione specifica:

La destinazione unica ammessa è la coltivazione legnosa anche a fini produttivi. Il taglio degli alberi, la ripiantumazione ed ogni altra attività o intervento devono essere conformi a quanto previsto dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai piani di assestamento silvo-pastorali/comunali.

Sono ammesse opere di presidio antincendio e di sistemazione idraulico-forestale nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Norme particolari:

Non sono ammessi interventi edilizi di nessun genere, salvo indicazioni specifiche contenute nella presente norma.

Le recinzioni sono ammesse solo nei seguenti casi:

- protezione di aree di particolare interesse, o tutela;
- in modo temporaneo, convenzionate a protezione di aree interessate alla piantumazione.

Per interventi sugli edifici esistenti sono ammessi solo il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria; l'unica destinazione d'uso ammessa è quella esistente, salvo quanto sopra ammesso.

Per i rifugi alpini, le baite o malghe esistenti, in cui si svolge o s'intendano svolgere attività di ristoro e di rifugio, è ammesso in caso di ristrutturazione ed ammodernamento un aumento complessivo di s.l.p. non superiore al 20% di quella preesistente, nel rispetto delle seguenti specificazioni:

a) distanze come da art. 12 delle N.T.A.;

b) altezza massima = altezza esistente.

Nelle aree a bosco da ricostituire sono ammesse anche attività florovivaistiche e di coltivazione industriale del legno.

Norme particolari per Nago-Torbole:

Per gli edifici esistenti alla data di 1^a adozione del P.R.G.I, siti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m., è ammesso un ampliamento una tantum finalizzato a garantirne la funzionalità igienico-sanitaria secondo i seguenti indici:

a) max 20% della s.l.p. esistente per edifici con s.l.p. attuale minore o uguale a 35 mq;

b) per edifici con s.l.p. esistente compresa fra 35 e 120 mq con interpolazione lineare fra la percentuale del 20% e del 10%;

c) nessun incremento di s.l.p. per edifici con s.l.p. attuale maggiore di mq 120;

d) distanze come da art. 12 delle N.T.A.

ART. 35

ZONA E4 - PASCOLO

Descrizione:

Aree, individuate dal P.U.P. e definite dal P.R.G.I., destinate a prati e pascoli a supporto della zootecnia.

Operabilità:

Concessione edilizia singola.

Destinazione specifica:

Mantenimento e salvaguardia delle aree prative, realizzazione o riqualificazione di malghe per la zootecnia e recupero ad abitazione per addetti di eventuali volumi esistenti alla data di 1^a adozione del P.R.G.I. per S.l.p. max pari a 120 mq.

Destinazioni ammesse:

- Entro gli indici massimi ammessi, nuove costruzioni esclusivamente di strutture ed impianti per la zootecnia e la prima lavorazione dei prodotti relativi;
- Attività agrituristica nel rispetto delle leggi vigenti.

Interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove costruzioni come sopra descritte.

Indici:

I.f. max = 0,01 mq/mq, con lotto minimo pari a 10.000 mq;

altezza massima = 6,50 mt.;

S.l.p. per residenza addetti = max 120 mq.

Norme particolari:

- qualunque intervento sull'esistente o nuova edificazione devono rispettare in modo documentato le caratteristiche locali su aspetti tipologico - formali e sull'uso di materiali tipici delle malghe originarie esistenti;
- eventuali attività agrituristiche sono insediabili solo tramite recupero di volumi esistenti.

Norme particolari per Nago-Torbole:

Per gli edifici esistenti alla data di 1^a adozione del P.R.G.I., siti sul Monte Baldo oltre i 350 mt. s.l.m., è ammesso un ampliamento una tantum finalizzato a garantirne la funzionalità igienico-sanitaria secondo i seguenti indici:

- a) max 20% della s.l.p. esistente per edifici con s.l.p. attuale minore o uguale a 35 mq;
- b) per edifici con s.l.p. esistente compresa fra 35 e 120 mq con interpolazione lineare fra la percentuale del 20% e del 10%;
- c) nessun incremento di s.l.p. per edifici con s.l.p. attuale maggiore di mq 120;
- d) distanze come da art. 12 delle N.T.A.

Il Comune provvede al censimento ed all'identificazione territoriale degli immobili succitati. Gli ampliamenti ammessi saranno attuabili esclusivamente a censimento avvenuto.

ART. 35 BIS

ZONA E5 - AREE IMPRODUTTIVE

Descrizione:

Aree individuate dal PUP e definite dal P.R.G.I., senza una destinazione specifica.

Sulle tavole di azionamento sono tutte le aree "bianche" (non retinate), escluse le strade esistenti catastalmente individuate ed i tracciati stradali di progetto evidenziati con apposita simbologia grafica.

Nell'ambito delle aree improduttive può essere ammessa solo la realizzazione di manufatti speciali con funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio e di opere o infrastrutture di pubblico interesse.

Eventuali edifici abitativi esistenti in queste aree sono specificatamente normati all'art. 26 - "Edilizia residenziale sparsa".

ART. 35 TER

ZONA E6 - AGRITURISMO

Descrizione:

Aree specificatamente destinate o da destinare ad attività agrituristiche.

Operabilità:

Concessione edilizia singola.

Destinazione specifica e destinazioni ammesse:

Agriturismo ed attività connesse come disciplinate dalle norme statali e provinciali vigenti in materia.

Interventi consentiti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione;
- nuove costruzioni ed ampliamenti nel rispetto degli indici.

Indici:

s.l.p. max realizzabile = mq 240;

altezza massima = 9 mt. (2 piani più copertura).

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).

ART. 35 QUATER

ZONA E7 - ORTI PUBBLICI

Descrizione:

Zone di proprietà pubblica destinate ad orti dati in gestione dall'Amministrazione comunale a soggetti privati.

Norme particolari:

La sistemazione di queste aree è subordinata a progetto unitario dell'A.C. che preveda anche i parcheggi nella quantità necessaria, entro il perimetro di zona e con sistemazione lineare di un albero ogni posto-auto.

Le recinzioni, anche tra singoli lotti di orto interni alla zona, devono essere trasparenti in rete metallica non plastificata di colore scuro con h max pari a mt. 1,50, con eventuali siepi.

Non è ammessa alcuna edificazione, salvo ricoveri per attrezzi realizzabili solo in legno, di max 4 mq di s.l.p. con h. max mt. 2,20 ed in numero di 1 ogni 4 lotti di orto come definiti dall'A.C.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).

ART. 36

ZONA D5 - VIVAI

Descrizione:

Aree e manufatti (serre) specificatamente destinate o da destinare all'attività florovivaistica.

Operabilità:

Concessione edilizia singola.

Destinazione specifica:

Terreni colturali per florovivaistica, serre stabilmente infisse al suolo ed altri manufatti al servizio dell'attività.

Destinazioni ammesse:

Attività agricole.

Interventi consentiti:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnologico, ristrutturazione anche con mutamento di destinazione se in favore di quella specifica di zona.

Indici:

Rc max = 60%;

altezza massima = 6,00 ml.

Norme particolari:

Le attrezzature, le infrastrutture produttive e le serre devono avere superfici massime complessive entro il limite massimo del rapporto di copertura.

Non è subordinata né a concessione né ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Entro la superficie coperta massima consentita, sono ammessi:

- a) l'edificazione di fabbricati rurali ad uso abitativo e relative pertinenze per la realizzazione dell'alloggio del titolare dell'azienda per un max 120 mq di S.l.p. con h max pari a mt. 8;
- b) magazzini pertinenziali all'attività florovivaistica per un max di 200 mq con h max pari a mt. 4,00;

il tutto nel rispetto dei seguenti indici:

- distanze come da art. 12 N.T.A.;
- parcheggi come da art. 8 N.T.A.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).

ART. 37

ZONE F1 - F2 - F3

REALIZZAZIONE E GESTIONE

Le aree, i servizi e le attrezzature compresi nelle zone F1, F2 e F3 sono realizzati e gestiti:

- dagli Enti pubblici competenti per compiti di istituto;
- da Enti pubblici diversi dall'utente;
- da Enti privati competenti per compiti di istituto nei casi di :
 - * attrezzature civili-amministrative (zone F1-CA);
 - * attrezzature sportive e parchi attrezzati (zone F2);
 - * parcheggi (zone F3);
 - * istruzione dell'obbligo (comprese in zone F1-SC).

La realizzazione e gestione può essere fatta da privati in forma convenzionata regolando:

- il tipo di realizzazione;
- i tempi;
- le modalità di gestione nel rapporto pubblico/privato.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA b.).

ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

NORME GENERALI PER ZONA F1

Descrizione:

Zone destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico.

Operabilità:

Ove previsto, piani attuativi estesi all'intero lotto con destinazione funzionale unitaria.

Il P.L. è ammesso nei casi di iniziativa privata convenzionata.

Destinazione specifica:

Attrezzature collettive e civiche, per l'istruzione, religiose e tecnologiche con possibilità di aree a verde e parcheggi previo progetto specifico dell'A.C., in questo caso secondo prescrizioni di zone F2 e F3.

La destinazione specifica è indicata da apposito simbolo nelle tavole di azzonamento.

Interventi edilizi ammessi:

Nuove costruzioni, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamenti e completamenti.

Edifici in contrasto di destinazione:

Si applica la normativa di cui all'art. 13 delle presenti N.T.A.

Norme particolari:

Nella zona F1 di via Marone (località San Giacomo), adiacente al Torrente Albola, indicata nell'azzonamento con l'apposita simbologia PR, è prevista la destinazione d'uso a parcheggio e deposito autocorriere a servizio dell'Atesina, secondo i seguenti indici:

* I.f. max = 1mq/mq;

* R.c. max = 60%;

* S. filtrante minima = 20% con quota di alberature obbligatorie (1 albero di h minima mt. 3 ogni 100 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);

* H max = m 12;

* Distanze: vedi art. 12.

Recinzioni:

Le recinzioni - se necessarie - devono essere trasparenti salvo i casi di comprovata necessità.

Destinazioni specifiche delle zone F1:

Le zone F1 si suddividono in:

- a) Esistenti o di Progetto se individuate con apposita simbologia PR in cartografia;
- b) Civili Amministrative, individuate con apposita simbologia CA in cartografia;
- c) Scolastiche-Culturali, individuate con apposita simbologia SC in cartografia;
- d) Religiose, individuate con apposita simbologia R in cartografia;
- e) Sportive individuate con apposita simbologia S in cartografia;
- f) Cimiteriali;
- g) Aree per impianti tecnologici;
- h) Impianti tecnologici-Depuratori, individuati con apposita simbologia D in cartografia;
- i) Porti, individuati con apposita simbologia in cartografia.

CA - Attrezzature civili-amministrative

Sono aree ed attrezzature destinate a diverse funzioni di interesse collettivo come di seguito specificate.

Destinazioni specifiche:

Sono ammesse tutte le destinazioni per attrezzature di interesse comune, civiche e collettive in genere: sedi municipali, biblioteca, centri di quartiere, sedi di Carabinieri e Polizia, musei, attività assistenziali di associazioni, sanitarie, ecc.

Destinazioni ammesse ad integrazione delle destinazioni specifiche, individuate come segue:

- commercio al dettaglio nei limiti del 30% della s.l.p.;
- residenza per gli addetti alle attrezzature nei limiti del 30% della s.l.p., con dimensione massima di mq 150;
- esercizi pubblici nei limiti del 30% della s.l.p.

Altre destinazioni:

Sono ammesse le attrezzature esistenti di diverso genere distinte ove necessario da apposita simbologia e regolate da specifica norma, azionate con il retino di zona F1

per la generale funzione di pubblica utilità.

Per tutte le attrezzature civili-amministrative vale l'obbligo di dotarsi di parcheggi pertinenziali secondo le funzioni specifiche previste come normato all'art. 8 delle presenti norme.

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

Indici:

- a) I.f. o I.t. libero e H max: ml. 20,00 (esclusi i volumi tecnici);
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

CA - Attrezzature civili-amministrative di progetto

Nelle aree in progetto (CA/PR) vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) I.f.o I.t. libero e così anche H max;
- b) progetto esteso all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea;
- c) Rc max 40%;
- d) parcheggi in interrato senza limite quantitativo in questo caso con S. filtrante minima = 35%, salvo i minimi ex art. 8 N.T.A.

SC - Istruzione dell'obbligo e altre scuole

- a) Destinazione principale: scuole ed attrezzature connesse;
- b) indici e prescrizioni: come previsti dalle specifiche normative vigenti in materia per ordine e tipo di scuola;
- c) destinazioni ammesse: sale per convegni, auditorium, ecc.;
- d) parcheggi: come in art. 8 N.T.A.

R - Attrezzature religiose

Su tali aree è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune, che gli enti religiosi e di culto forniscono alle comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Indici:

- a) I.f. max = 1 mq/mq;
- b) Rc max 40%;
- c) parcheggi interrati senza limiti quantitativi; in questo caso con una S. filtrante minima = 35%, salvo i minimi ex art. 8 delle N.T.A.;
- d) H max = 3 piani o ml. 10,50;
- e) l'altezza è libera solo per gli edifici di culto;
- f) S. filtrante minima: 10%;
- g) Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di S. filtrante.

Operabilità:

Singola concessione edilizia o piano attuativo ove indicato in cartografia, inquadrato in un progetto d'insieme esteso a tutta la zona omogenea.

Le chiese esistenti di proprietà privata permangono nella loro fruizione.

S - Sportive

Descrizione:

Aree azionate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature ed impianti sportivi (palazzetto dello sport, palestre, ecc.)

Tipo di interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

Indici:

- a) I.f. o I.t. libero e così anche H max;
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

Zone cimiteriali**Descrizione:**

Aree azionate con retino di zona F1 destinate ad attrezzature cimiteriali.

Operabilità:

- a) interventi privati per monumenti funebri, conformemente alle previsioni del Regolamento Cimiteriale;
- b) interventi pubblici per nuove edificazioni con progetto esteso all'intera area.

Destinazione specifica:

Attrezzature cimiteriali e servizi specifici connessi.

Aree per impianti tecnologici

Sono aree azionate con retino di zona F1 ed eventualmente individuate dal P.R.G. con simbolo specifico 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, in modo conforme alle presenti N.T.A.

D - Impianti tecnologici - Depuratori

Sono aree azionate con retino di zona F1 e distinte da apposito simbolo, destinate ai depuratori di pubbliche fognature. Esse sono localizzate sulle tavole di azionamento dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza e limiti di utilizzo sono descritti nell'articolo relativo alle "Aree di rispetto" di cui all'art. 17 delle N.T.A.

Tali aree sono individuate nelle tavole del sistema "B" (scala 1:2000) e riportate anche nel sistema "C" (scala 1:5000).

Porti

Sono aree azzonate con retino di zona F1 e distinte da apposito simbolo sull'area del lago adiacente le aree e attrezzature interessate; sono descritte e normate all'articolo 38 delle presenti N.T.A. ("Attrezzature relative alla mobilità") ed individuate nelle tavole di azzonamento del sistema "B" in scala 1:2000.

ZONA F2 - VERDE PUBBLICO E SPORTIVO:

Le zone a verde pubblico comprendono giardini e parchi, zone attrezzate per il gioco e zone per pubbliche attività del tempo libero.

L'edificazione è vietata, salvo che si tratti di piccoli fabbricati per la fruizione e la manutenzione del verde, di chioschi, di strutture per spettacoli all'aperto e per il ristoro, di servizi igienici, di modesti equipaggiamenti di servizio ai campi da gioco (attrezzerie, wc, ecc.) e di simili edifici di pubblica utilità e convenienza a corredo delle funzioni ammesse, secondo i parametri edificatori stabiliti dalla presente norma.

I progetti devono essere estesi all'intero lotto con destinazione funzionale omogenea, ed eventualmente realizzati per stralci.

La previsione specifica di verde sportivo è distinta in azzonamento da apposita simbologia ed è destinata ad impianti ludico-sportivi come campi ed aree per le varie attività sportive e/o ricreative la cui edificazione avverrà secondo i parametri stabiliti dalla presente norma. Gli impianti ludico-sportivi dovranno far parte di ampi complessi di aree libere ed alberate, integrate con aree di riposo e comunque non attrezzate.

Tipo di interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 14 delle N.T.A., gli ampliamenti e la nuova edificazione.

Indici:

- a) I.f. o I.t. libero e così anche H max;
- b) Rc max 20%;
- c) parcheggi come da art. 8 N.T.A.;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

Nei manufatti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione.

Alberature obbligatorie: 1 albero ogni 100 mq di zona F2; se con posizione indicata in azzonamento, gli alberi devono essere sistemati prioritariamente ove indicato (p.e. filari lineari, barriere verdi, ecc.).

ZONA F3 - PARCHEGGI

Descrizione:

Aree azzonate con retino di zona F3 destinate ad attrezzature ed aree per il parcheggio pubblico dei veicoli.

All'interno di tali aree sono previste alberature obbligatorie pari ad 1 albero ogni 100 mq di zona F3, esclusi ovviamente i parcheggi interrati, che sono ammessi in tutte le zone F3 e quelli pluripiano o quelli sopra altri edifici, e simili.

Per tutti gli interventi previsti, qualora la struttura sia realizzata nel sottosuolo, è consentita la costruzione in sotterraneo anche nelle aree contigue destinate alla viabilità.

Soluzioni pluripiano:

Nel caso di soluzioni pluripiano si computano ai fini di eventuali standard pubblici richiesti ex art. 8 N.T.A. tutte le solette utili entro e fuori terra, compresi gli spazi di accesso e manovra.

Ove riportata specifica simbologia, è ammessa la soluzione pluripiano; in tal caso l'altezza massima consentita è la maggiore edificata o edificabile tra le altezze delle zone omogenee esistenti nelle adiacenze del perimetro di zona F3, salvo specifiche norme espressamente indicate nelle presenti N.T.A..

Se il parcheggio è interrato ed al piano terra si realizzano altre strutture pubbliche si computa ai fini di eventuali standard pubblici richiesti ex art. 8 N.T.A. la sommatoria delle solette utili a parcheggio.

Norma particolare per Riva del Garda:

- Il parcheggio individuato in via Monte Oro-ovest può essere realizzato in roccia, con le necessarie approvazioni: in questo caso a parità di superficie il perimetro può essere modificato in funzione delle esigenze tecniche.
- L'area da destinarsi a parcheggio (in via Monte Oro-ovest) dovrà essere direttamente collegata al prospiciente Centro Storico (via dell'Usignolo o attigue), con un sottopasso pedonale.

Norma particolare per Nago-Torbole:

Nell'area individuata nella cartografia 1:2000 con destinazione d'uso F3 (corrispondente alla p.f. 1064/1 C.C. Nago-Torbole, in via Lungolago Verona est), si prevede la realizzazione di un parcheggio interrato ad uso pubblico, con posti a rotazione. La fascia stradale corrispondente deve essere allargata con una corsia di servizio larga almeno mt. 3,50. La realizzazione del parcheggio dovrà essere convenzionata con il Comune per garantirne l'uso pubblico; non è quindi ammessa la vendita dei posti-auto o l'utilizzo privato dello stesso.

ART. 38

ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ

Sono aree destinate alla mobilità ed al trasporto sul territorio di beni e persone, come viabilità carrabile, ciclabile e pedonale; sulle sponde del lago sono attrezzature portuali.

Le presenti Norme di Attuazione prevedono in tal senso le strade (con tracciati principali e secondari) ed i porti.

A) - AREE PER STRADE

La cartografia di progetto cui riferirsi è la tavola (in scala 1:5000) - sistema

infrastrutturale “C”. I tracciati eventualmente precisati sulle tavole del sistema “B” o nelle tavole in scala 1:500 relative ai nuclei (separazione di doppie corsie, ecc.) sono vincolanti. Il disegno dei relativi calibri è invece indicativo; valgono in tal senso solo le simbologie della tavola “C” con riferimento alle seguenti norme e tabelle. Gli interventi sulla viabilità esistente, individuati con apposita grafia nella tavola di riferimento in scala 1:5000, sono sempre ammessi sia in caso di comprovata difformità tra le indicazioni delle cartografie di P.R.G.I., sia in caso di comprovata difformità con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data di entrata in vigore del piano.

Sono aree destinate al traffico (veicolare, pedonale e ciclopedonale) 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 dal P.R.G..

Su queste aree è ammessa solo l’installazione dell’infrastruttura e dei relativi impianti.

Le strade devono avere le caratteristiche tecniche illustrate nella tabella A allegata (stralcio delibera della Giunta Provinciale dd. 3/02/1995 n. 909 e ss.mm.).

Per le strade locali esistenti (comunque destinate), salvo diverse previsioni nella tavola di progetto infrastrutturale - “C”, il calibro è quello esistente e/o modificabile con la categoria di riferimento 4ª (in tabella A), sia per le fasce di rispetto che per eventuali modesti interventi di rettifica/sistemazione/potenziamento ritenuti necessari dall’A.C..

Per le alberature lungo le strade indicate in scala 1:2000 (TAVOLE SISTEMA “B”), vale quanto riportato all’art. 23 delle presenti N.T.A.

I percorsi pedonali e ciclabili (e le adiacenti eventuali alberature) ove indicati sono obbligatori e devono avere le caratteristiche tecniche previste dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 25/11/1988, n. 49, e successive modifiche ed integrazioni); devono inoltre essere progettate con riferimento alle “direttive tecniche” del Piano Generale dei percorsi ciclabili e ciclopedonali della P.A.T.; ove realizzabili, devono essere previste fasce laterali verdi opportunamente alberate.

Inoltre, sempre con riferimento alle tavole di progetto del sistema “C” - infrastrutturale:

- per tutte le piste ciclabili esistenti e di progetto è ammessa la possibilità di prevedere in sede esecutiva da parte dell’A.C. sedi pedonali separate da quelle ciclabili, comunque con riferimento alle “direttive tecniche” sopracitate; deve inoltre essere mantenuta l’accessibilità carrabile per i residenti lungo i tracciati previsti;

- ove indicati contemporaneamente i tracciati di strada carrabile con la relativa categoria e le piste ciclabili, il calibro di queste va sommato a quello massimo della piattaforma stradale come indicato nella tabella;
- i cul de sac di progetto sono obbligatori;
- gli “svincoli” evidenziati in cartografia sono punti nodali della viabilità per i quali è necessaria una specifica progettazione di dettaglio per un migliore controllo dei flussi di traffico;
- i ponti previsti sono obbligatori e devono prevedere la larghezza minima pari alla categoria della viabilità prevista, oltre ai relativi parapetti o altri elementi previsti dal progetto esecutivo.

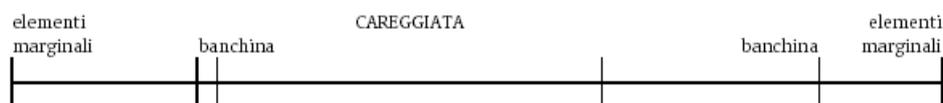
Le aree per strade sono dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza è descritta dall'articolo 17 delle presenti N.T.A. (tabelle B e C)

TABELLA A
DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (in metri)

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE (mt.)	
	minima	massima
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
RURALI E BOSCHIVE		3,00

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

SCHEMA PIATTAFORMA STRADALE



B) - PORTI

Le aree portuali sono destinate a strutture di servizio al traffico lacustre; esse sono individuate nella cartografia in scala 1:25.000 del sistema infrastrutturale del P.U.P.

Le aree ed i relativi perimetri sono precisati su base catastale nelle tavole del sistema "B" (in scala 1:2000) e classificati tra le zone F1 - attrezzature e servizi pubblici.

Nelle aree predette è consentita, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia, solamente la realizzazione di impianti e servizi finalizzati all'approdo, all'assistenza ed al rimessaggio di imbarcazioni adibite al trasporto viaggiatori ed all'esercizio degli sport nautici. Per i manufatti esistenti sono ammesse tutte le categorie d'intervento di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A.

ZONE SPECIALI

ART. 39

CAVE E DISCARICHE

Sono aree individuate dal P.R.G.I. destinate alle attività estrattive o alle discariche.

I lavori relativi alla gestione di queste attività possono essere iniziati solo dopo l'approvazione di un programma di coltivazione, redatto in conformità al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (delibera della Giunta Provinciale 06.03.1987, n. 1620) ed alle specifiche norme che regolano la materia (L.P. 4.03.1980, n. 6). I programmi di coltivazione devono: pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi, progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate, individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale e prevedere la creazione di adeguate mascherature vegetali.

Prima di iniziare l'attività, l'Azienda interessata deve versare una cauzione di importo adeguato, a garanzia dell'esecuzione delle opere di recupero ambientale. Tale importo deve essere annualmente adeguato alla variazione dei prezzi, in base alle tabelle ISTAT.

Nelle aree interessate dalle suddette attività è consentita soltanto l'installazione di piccoli edifici prefabbricati, funzionali all'esercizio dell'attività, da rimuovere all'esaurimento della stessa.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

NORMA PARTICOLARE:

Ove indicato in azzonamento con simbolo RS è ammessa la realizzazione di depositi per rifiuti speciali, da realizzare nel pieno rispetto delle normative di settore e secondo i seguenti indici:

- a) S.c. max 40%, da realizzare solo con tettoie aperte sui lati;
- b) H max = ml. 7,00;
- c) distanze da confini, edifici e strade come da art. 12 delle presenti N.T.A.

Ai soli fini della sicurezza è ammesso tamponare sui lati le tettoie con griglie in ferro del tipo elettrosaldato.

ART. 40

ZONA G1 - AREE MILITARI

Destinazione d'uso:

Base logistica militare.

In caso di avvenuta dismissione sono ammessi, come normati all'art. 37 - zone F1 - F2 - F3:

- servizi pubblici;
- verde pubblico e sportivo;
- parcheggi pubblici.

ART. 41

ZONA G2 - DISTRIBUTORI CARBURANTE

Destinazione:

Distributori di carburante;

Servizi connessi (bar, commercio di articoli per l'automobile e simili).

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

Indici:

- Rc max 10% (pensiline escluse);
- H max = 1 piano fuori terra;
- Distanze: vedi art. 12.

Operabilità:

Concessione che preveda l'obbligo di alberatura con alberi sempre verdi di alto fusto (H minima mt. 3) nella misura di 1 ogni 50 mq di zona G2 e la sistemazione di una siepe continua sul perimetro, escluse solo le corsie di accesso.

Interventi consentiti:

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, nuova edificazione.

Norma particolare:

Nelle fasce di rispetto stradali sono ammessi i trasferimenti degli impianti di distribuzione del carburante (con i relativi servizi), con altezza massima e volume massimo non superiori a quelli del manufatto esistente alla data di adozione del P.R.G.I.

ART. 42

CORSI D'ACQUA

Descrizione:

Zona che comprende l'alveo dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale, siano essi naturali o artificiali (ad esclusione dei canali d'irrigazione), e gli argini dei medesimi.

Destinazione specifica:

Zone destinate alle acque ed alle opere idrauliche atte a garantire la regolamentazione delle acque stesse.

Destinazioni ammesse:

Opere d'arte (ponti), relative a percorsi viari o ciclo-pedonali, ripristino sponde, sistemi o meccanismi per la pulizia delle acque, interventi di rinaturalizzazione.

Interventi consentiti:

Opere idrauliche per la regimazione delle acque.

Con progetto dettagliato ed unitario esteso ad un ambito di almeno m 100 di corso:

- opere di sovrappasso, di sistemazione degli argini, di prelievo e scarico di acqua.

Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA h.).

Norme particolari:

È vietata la copertura dei corsi d'acqua.

Le scarpate dei tomi dovranno essere mantenute o ripristinate con copertura continua vegetale costituita da cespugli ed alberi caratteristici della vegetazione spontanea.

Ove indicate in azionamento, le alberature sono obbligatorie, salvo preventivo parere della P.A.T.

La richiesta per gli interventi consentiti deve essere corredata da:

- a) nullaosta all'esecuzione delle opere rilasciato dagli eventuali organismi sovracomunali preposti al controllo delle acque;
- b) relazione che consideri gli influssi che le opere realizzate apporteranno all'andamento della corrente e dimostri che, in caso di prelievo e scarico d'acqua, non si producano inquinamento o mutazioni ambientali.

TITOLO QUARTO

STRUMENTI ATTUATIVI

ART. 43

NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE

Il P.R.G.I. delimita con apposito perimetro le aree per le quali è necessaria una specifica disciplina da parte di piani attuativi e fissa i criteri, gli indirizzi, i parametri cui tali piani devono conformarsi nel rispetto delle vigenti norme in materia. Sono piani attuativi:

- il piano attuativo a fini generali (P.F.G.);
- il piano attuativo a fini speciali (P.F.S.), di cui all'art. 10 N.T.A.;
- il piano di recupero (P.R.);
- il piano di lottizzazione (P.L.);
- i comparti edificatori.

Gli elaborati e le procedure relative ai piani attuativi sono quelli previsti dalla vigente legislazione.

In sede di formazione dei piani attuativi si potranno apportare lievi variazioni ai perimetri delle aree individuate nella cartografia del P.R.G.I. secondo quanto stabilito dal comma 2 dell'art. 47 della L.P. 22/1991 e modificazioni successive.

Il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 53 (comma 7) della L.P. 22/91 e ss.mm., può approvare specifici **piani guida**, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative pubbliche o private di lottizzazione con un quadro di previsioni di massima sulla sistemazione urbanistica della zona e sul relativo utilizzo edificatorio, cui subordinare eventuali piani di lottizzazione e/o l'edificazione diretta delle aree.

1. PIANI ATTUATIVI

Nelle zone ove è previsto il piano attuativo il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione dello stesso. I contenuti e le finalità dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalla L.P. 22/1991 e ss.mm., integrati e specificati mediante apposite convenzioni che dovranno regolare i rapporti tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti promotori degli interventi previsti.

2. NORMA PARTICOLARE

Per gli edifici esistenti, perimetrati all'interno dei piani attuativi e fino all'approvazione degli stessi si potranno attuare solamente gli interventi edilizi previsti dall'art. 13 delle presenti N.T.A.. Sono in ogni caso fatte salve le diverse prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme.

Fino all'approvazione dei piani attuativi non è consentito di disporre delle realtà di proprietà comunale in essi eventualmente contenute.

Le condizioni indicate in norma per i piani attuativi sono obbligatorie e si sommano al pagamento degli oneri di legge, salvo diverse prescrizioni specifiche.

Il P.R.G.I. fa salvi i piani attuativi approvati e convenzionati alla data di adozione del presente P.R.G.I.

Per i piani attuativi di seguito descritti sono previste condizioni specifiche di attuazione; quelli non descritti si attuano secondo le prescrizioni generali delle presenti N.T.A.

Le zone omogenee comprese nei singoli piani attuativi sono indicate nell'azonamento.

Al fine di una migliore comprensione degli obiettivi del piano, in alcuni casi i piani attuativi sono raggruppati per subaree, come evidenziate nelle tavole del SISTEMA "A" in scala 1:5000.

I piani attuativi dovranno essere adottati dal Consiglio comunale entro 10 anni dall'approvazione del presente Piano Regolatore Generale Intercomunale. Sono in ogni caso fatte salve le apposite prescrizioni più restrittive contenute nelle presenti norme.

ART. 43 BIS

STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA

1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO

Descrizione:

Aree del litorale comprese tra le rive del lago (a sud), il viale Carducci-Rovereto, il Centro Storico (ad ovest) e Porto San Nicolò (ad est), comprende edifici ed aree con funzioni di tipo privato (residenziali, ricettive e commerciali), aree per lo svago e la ricreazione (spiaggia e giardini pubblici) e due porti per piccoli natanti. È un grande ambito di cui gran parte delle aree sono già di proprietà pubblica; ha potenzialità strategiche fondamentali per la qualificazione dell'offerta turistica dell'Alto Garda.

Obiettivi:

Valorizzazione della vocazione della subarea intesa come “fascia costiera profonda” con interventi di qualificazione estesi e differenziati, tra i quali: la formazione di un ampio parco pubblico attrezzato per la fruizione turistica del lago; la riqualificazione dei percorsi interni e delle connessioni con le aree limitrofe con limitazione del traffico su viale Rovereto e sviluppo delle aree a verde. Qualificazione dei servizi delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere. Realizzazione di parcheggi pubblici, anche interrati pluripiano; ampliamento e riqualificazione del Palacongressi, dell'Hotel Lido, del Parco Miralago e del Porto San Nicolò; per le funzioni a gestione privata, ampliamenti ove ammissibili e comunque subordinati a quanto indicato nelle presenti norme.

Operabilità:

- per ambiti pubblici:
 - * strumenti attuativi, ove previsti, di iniziativa pubblica con possibilità del concorso di privati;
- per ambiti privati:
 - * strumenti attuativi, ove previsti;
 - * singola concessione.

La subarea speciale lungolago comprende al suo interno il seguente piano attuativo:

1a) - FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA - P.F.G. 17

1: Il piano regolatore generale individua con apposita simbologia l'area assoggettata a piano attuativo (P.F.G. 17) con l'obiettivo di pervenire ad una soluzione unitaria e coordinata di una zona la cui collocazione strategica e la cui importanza strutturale rende indispensabile predisporre un progetto qualitativamente coerente con le indicazioni date sulla fascia lago dal piano urbanistico provinciale.

2. Ai fini di una migliore e semplificata predisposizione del piano attuativo l'area è suddivisa in ambiti in relazione alla specifica esistente organizzazione funzionale:

- ◆ il Centro congressi (indicato nella tavola di Piano con la lettera A);
- ◆ l'Area Cattoi nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B);
- ◆ il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C);
- ◆ il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D);

3. Ai fini della predisposizione del piano attuativo valgono le seguenti disposizioni:

- Ambito 1: il Centro congressi (indicato nella tavola di Piano con la lettera A)

Destinazione:

palazzo congressi e manifestazioni compatibili (auditorium, teatro, ecc.)

Indici e quantità:

Ampliamento una tantum per la realizzazione di una sala per circa 1200 posti a sedere, dotata di palcoscenico e relative attrezzature, per ricavare idonei spazi funzionali all'attività congressuale; tali nuovi volumi devono essere costruiti in ampliamento all'edificio esistente, con un progetto unitario che comprenda i seguenti obblighi:

- la rimozione delle tensostrutture esistenti;
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico e per le attività fieristico-congressuali, anche interrati (fatto salvo ove compatibile il mantenimento delle alberature importanti preesistenti), opportunamente dimensionati;
- la sistemazione degli spazi aperti circostanti (area a parco, piazza, ecc.), che coinvolga il disegno del verde, dei percorsi e dell'arredo urbano;

- le altezze dei nuovi interventi dovranno tenere in considerazione la delicatezza paesaggistica e non precludere le principali visuali panoramiche da e verso il lago.

- Ambito 2: l'Area Cattoi nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B)

In tale ambito il piano attuativo dovrà prevedere il ricorso al comparto edificatorio.

Destinazione:

- Parco ad uso collettivo con sistemazione a verde;
- Edifici residenziali nelle zone previste secondo le quantità e le caratteristiche definite dal piano regolatore generale
- Parcheggio pubblico, anche multipiano, addossato a viale Rovereto.

Interventi su edifici diversi:

Ad eccezione delle testimonianze dell'architettura in stile "liberty" da recuperare, finalità del Piano è la loro demolizione.

- Ambito 3: il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C)

Destinazioni:

Parco attrezzato con strutture da destinare ad attività sportive finalizzate al pubblico interesse ed attrezzature turistiche di servizio di uso pubblico strettamente legate all'attività sportiva (locali spogliatoi, fitness, sauna, ecc.).

È previsto il mantenimento della destinazione ricettiva, senza ulteriori aumenti.

Interventi previsti:

Obiettivo del Piano è quello di una riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area da operare o attraverso il recupero dei fabbricati esistenti ovvero anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione purché coerente con le destinazioni precedentemente individuate.

- Ambito 4: il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D)

Destinazione:

- Darsena attrezzata a servizio dell'attività portuale;
- Ampliamento dello spazio portuale per potenziare la disponibilità di posti barca sia in acqua che a secco.

Operabilità:

La realizzazione del parcheggio di servizio all'attività insediata è consentita nelle adiacenze, anche con una soluzione pluripiano, in zona limitrofa avente destinazione F3.

4. Il piano attuativo (P.F.G. 17) deve essere adottato entro un periodo non superiore a 5 anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore.

5. Sino all'approvazione del piano attuativo (P.F.G. 17) non sono ammesse nuove attività edilizie, salvo quanto segue:

- la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento degli edifici esistenti;
- l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del piano urbanistico provinciale al fine di garantirne la funzionalità nella misura di:
 - a) max 10% della s.l.p. per edifici esistenti fino a 300 mq di s.l.p.;
 - b) max 5% della s.l.p. per edifici esistenti oltre i 300 mq. di s.l.p.;
- nelle zone RB1, RB2-verde privato, individuate dal P.R.G.I. nelle aree di protezione dei laghi di cui all'art. 9 delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, è consentita altresì la manutenzione ordinaria e straordinaria e, senza aumento di ricettività, è ammesso anche l'accorpamento di volume degli edifici esistenti nonché l'ampliamento, nella misura massima del 25% della s.l.p., al solo fine di consentire la riqualificazione naturalistica degli spazi liberi sottoposti al vincolo di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, da realizzare attraverso l'arretramento dei volumi rispetto alla riva del lago;
- nelle zone HB è altresì ammesso l'ampliamento dell'edilizia alberghiera di elevata qualità (con categoria quattro/cinque stelle) fino ad un massimo del 50% della s.l.p. in conformità alle norme di zona di cui all'art. 27 e, limitatamente agli edifici esistenti in fascia lago del piano urbanistico provinciale al solo fine di garantirne la funzionalità.

6. È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.

2) SUBAREA VIALE TRENTO

Descrizione:

È il sistema di edifici ed aree adiacenti il tracciato di viale Trento, che inizia da largo Inviolata, in pieno ambito urbano, e raggiunge il territorio di Arco con un lungo tracciato quasi rettilineo che attraversa gli spazi aperti della Busa e sul quale si sono attestati elementi insediativi con caratteristiche anche molto differenti. Attualmente è un sistema “debole”, scarsamente caratterizzato, su cui diversi fatti insediativi si sono storicamente giustapposti in modo disordinato e con tipologie anche del tutto differenti. Ha tuttavia le potenzialità per importanti interventi di qualificazione, valorizzando puntualmente ambiti costruiti ed aree libere sui due lati del viale Trento; il sistema di incroci e connessioni è attualmente indifferenziato, con commistione di flussi di traffico intercomunale, locale e di servizio alle attività agricole.

La subarea comprende ambiti (S.Nazzaro e S.Tomaso) e singoli manufatti di interesse storico-ambientale. Sono presenti alcuni servizi pubblici (scuole, stazione autocorriere) e diverse attività commerciali (compreso il centro commerciale del Liberty Center).

Obiettivi:

Riqualificazione della subarea mantenendone la caratteristica lineare con progettazione specifica della tipologia della strada.

Riqualificazione puntuale e coordinata dei singoli fatti insediativi, con interventi sugli spazi aperti (sistemazione del verde, arredo urbano, salvaguardia di aree agricole esterne).

Realizzazione di parcheggi (P.F.G. 11).

Previsione della nuova sede dell'Associazione Agraria adiacente il Liberty Center (P.L. 14A).

Valorizzazione degli ambiti e singoli manufatti di interesse storico-ambientale (P.L. 28).

2a) - ASSOCIAZIONE AGRARIA - (P.L. 14 A/B)

Aree site in via San Nazzaro ed in via Alberti Lutti connesse in un unico P.L. finalizzato all'allontanamento dal centro urbano di attività incompatibile, alla sua rilocalizzazione (P.L. 14A) ed alla parziale riconversione ad uso pubblico dell'area centrale (P.L. 14B).

Norma transitoria:

Fino all'approvazione del P.L. sugli edifici esistenti sono esclusivamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione, nonché adeguamenti alle norme di sicurezza.

A) Area in via San Nazzaro**Descrizione:**

Area destinata all'insediamento del consorzio agrario, con attività di lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, forestali e zootecnici, relativo confezionamento e commercializzazione, connessa nel P.L. ad altra area normata specificamente (P.L. 14B). Per l'area libera in via San Nazzaro valgono le previsioni di cui all'art. 31 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:

Destinazione specifica:

- Manufatti ed impianti per deposito, lavorazione, trasformazione e confezionamento dei prodotti agricolo-forestali-zootecnici;
- uffici connessi alle attività di cui al punto precedente, max 10% della s.l.p.;
- spazi commerciali attinenti al settore agrario-forestale, max 30% della s.l.p.;
- alloggio per custode di superficie massima pari a 120 mq. L'alloggio è unico per tutto l'intervento, indipendentemente dall'eventuale molteplicità di attività insediabili e da frazionamenti di proprietà all'interno del piano attuativo.

Norme particolari:

Non sono calcolati ai fini del computo della s.l.p. i piani interrati.

Oneri:

- cessione delle aree sul lato sud-ovest, necessarie all'adeguamento della contigua infrastruttura stradale (di potenziamento);
- standard:
 - * parcheggi
 - 1 mq/mq di s.l.p. commerciale;
 - 1 mq/mq di s.l.p. per uffici;
 - 1 mq/10 mq di s.l.p. per depositi.

B) Area in via Alberti Lutti

Per gli spazi in via Alberti Lutti valgono le previsioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:

Convenzionamento obbligatorio relativo alla gestione dell'area secondo le seguenti indicazioni:

- standard pubblico da cedere gratuitamente all'A.C.:
 - * parcheggi 0,25 mq/mq di s.l.p.;
- massima attenzione progettuale all'inserimento paesaggistico nel contesto, con l'obiettivo di conservare l'assetto urbano e di minimizzare l'impatto con le preesistenze di particolare valore architettonico;
- impegno a trasferire nell'area P.L. 14A l'intera attività dell'Associazione Agraria;

Indici:

- I.f. max = 0,6 mq/mq (con s.l.p. ricostruibile pari all'esistente);
- H max: pari all'esistente.

2b) - VIA SAN NAZZARO - (P.L. 28)

Descrizione:

Comprende un'area residenziale di completamento ed un edificio di interesse storico-architettonico.

Destinazioni:

Quelle delle zone omogenee.

Norme particolari:

La convenzione deve prevedere la contemporaneità tra il recupero dell'edificio d'interesse storico e le nuove edificazioni.

3) SUBAREA DEGASPERI

3a) - P.F.G. 16

Descrizione:

Comprende aree oggi utilizzate come deposito tubi, campo giochi o ad uso agricolo.

Obiettivo:

Formazione di area a verde pubblico fra il viale Trento e la chiesa.

Formazione di piazza di quartiere: la piazza deve svolgere la funzione di connettivo tra gli edifici circostanti: chiesa, scuole, nuove residenze, centro storico.

4) SUBAREA SPECIALE MONTE BRIONE

4a) - RISERVA NATURALE INTERCOMUNALE DEL MONTE BRIONE - (P.F.G. 14)

Il presente P.R.G.I. localizza l'ambito denominato "Riserva Naturale Intercomunale del Monte Brione".

Esso corrisponde alla "Subarea Monte Brione" localizzata nelle tavole del sistema "A" - scala 1:5000 e del sistema "B" - scala 1:2000.

Descrizione:

Ambito territoriale con ecosistema ad elevate caratteristiche di naturalità integra, di rilevante valore botanico, entomologico e paesaggistico con importante significato culturale e didattico, comprendente aree tutelate come Biotopo ex L.P. 4 del 23/6/86; zona con edifici residenziali a bassa densità e strutture ricettive.

Obbiettivi:

Salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici, loro valorizzazione per fruizione nel tempo libero e per escursioni turistico-didattiche.

Operabilità:

- piano attuativo d'iniziativa pubblica;
- per gli edifici esistenti: concessione singola per quanto ammesso nella relativa zona.

Per le modalità d'attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA f.).

Destinazione specifica:

Salvaguardia paesaggistico-ambientale.

Destinazioni ammesse degli edifici:

- quelle esistenti alla data di adozione del P.R.G.I.;
- manufatti e attrezzature di pubblico interesse di cui alle seguenti norme particolari.

Interventi consentiti:

Non è ammesso alcun tipo di intervento edilizio, salvo:

- per edifici residenziali e ricettivi esistenti, nonché per ambiti e manufatti isolati, anche collegati all'attività agricola, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento tecnologico ed ampliamenti o "ristrutturazione con ampliamento" in adiacenza all'esistente e senza sopraelevazioni come consentito nelle norme di zona e convenzionamento su quanto indicato alle seguenti norme particolari ed interessante i singoli lotti; le alberature obbligatorie in questo caso dovranno essere minimo 1 albero (h minima mt. 3) ogni 50 mq di S. filtrante (o di S.f. per zona E) e comunque realizzate almeno lungo strada verso valle;
- opere pubbliche di cui alle successive norme particolari.

Norme particolari:

a) l'ambito del "Biotopo Monte Brione" istituito con la L.P. 23/6/86 n. 4, è subordinato ai disposti provinciali del Servizio Parchi e Foreste Demaniali;

b) per gli ambiti con vincolo idrogeologico, sono comunque prevalenti le relative norme specifiche;

c) non è ammesso alcun intervento di modifica della conformazione della sistemazione e dell'aspetto naturale dei luoghi, salvo quanto specificatamente indicato nel presente articolo per le singole zone omogenee e quanto previsto dalle presenti norme esclusivamente per opere di pubblico interesse, previo progetto specifico dell'A.C. e/o dei Consorzi di miglioramento fondiario finalizzato ad una fruizione appropriata dei luoghi nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia, inerente:

- miglioramento della viabilità;
 - realizzazione o sistemazione di percorsi per fruizione pedonale, ciclabile e carrabile;
 - opere di arredo compresa la sistemazione di eventuali aree panoramiche di sosta ed aree picnic, ecc., con elementi e materiali adeguati al sito;
 - riqualificazione ambientale, quali interventi di rinverdimento, piantagioni ad incremento di essenze esistenti, sistemazioni del terreno e dei cigli stradali e relative adiacenze quali muri di sostegno e di contenimento, ecc.;
 - eventuali attrezzature di servizio, realizzate preferibilmente con recupero di volumi esistenti, con progetto a cura dell'A.C. (e/o dei consorzi di miglioramento fondiario) con utilizzo di materiali, colori ed elementi tipologico-formali consoni al sito; per tali manufatti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione; in caso di realizzazioni ex novo l'indice massimo ammesso è pari a 0,01 mq/mq e l'altezza massima è pari a mt. 3,50;
- d) il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammesso a favore della destinazione residenziale o agricola;
- e) la flora, le piantagioni e le colture esistenti devono essere protette, mantenute e conservate; l'A.C. (e/o il consorzio di miglioramento fondiario) possono, nel rispetto degli obiettivi della subarea predisporre i progetti di cui alla lettera c) anche con previsione in modo motivato di limitati trasferimenti o spostamenti di essenze esistenti;
- f) l'A.C. potrà predisporre i progetti specifici di cui alla lettera c) suddivisi per subcomparti con obiettivi specifici avvalendosi anche di consulenze specifiche su aspetti tecnici, ambientali e paesaggistici;
- g) le recinzioni, in caso di rifacimento o realizzazioni ex novo dovranno essere trasparenti, con basamento alto max cm 30 con H max pari a mt. 1,50, affiancati da siepe;
- h) i parcheggi eventualmente previsti o ammessi devono comunque essere alberati come da norme e realizzati con pavimentazione carrabile filtrante erbosa o in ciottolato o pietra, con esclusione di manti asfaltati.

5) SUBAREA S.ALESSANDRO

5a) P.L. 27

Destinazione d'uso:

La destinazione d'uso ammessa è la residenza con gli indici urbanistici definiti all'art. 25.

Obiettivi:

- realizzazione di nuovi edifici: l'intervento dovrà essere finalizzato ad ottenere un'edificazione che stabilisca un rapporto di congruità e di compatibilità con il contesto in termini dimensionali e qualitativi;
- sistemazione di alberature lungo il Rio Galanzana: si prevede la piantagione di un filare di alberi d'alto fusto (possibilmente con l'impiego di salici) lungo la sponda e la cessione di un'area corrispondente ad una fascia di rispetto a verde (di minimo mt. 10) con finalità di tutela del torrente, nonché di un'area di minimo mq. 1500 con destinazione a verde pubblico preferibilmente localizzata nella parte più a nord.

9) SUBAREA VARONE

9a) - PIAZZA DI VARONE - (P.F.G. 1)

Descrizione:

Compendio di aree che comprende l'oratorio, un magazzino ortofrutticolo ed i lotti circostanti.

Si tratta dell'area centrale di Varone, adiacente alle scuole.

Obiettivi:

Formazione della piazza civica, con demolizione del magazzino esistente come specificato nelle presenti norme all'art. 29 lettera a). I volumi edificabili devono definire lo spazio principalmente con questi obiettivi.

Quantità ed indici:

- è concessa l'edificazione di una s.l.p. di mq 1000
- altezza max: 8 m

Destinazione:

- uffici e servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico;
- esercizi di vicinato;
- uffici privati fino al 10% della s.l.p.;
- residenza per addetti al commercio ed agli uffici compresi nel piano, max 30% della s.l.p.

Norme particolari:

Tutta l'area è pedonalizzata; parcheggi sono ricavabili sul perimetro.

9b) - RESIDENCE SEGATTINI -VARONE - (P.L. 3)

Destinazioni ed indici come da zone omogenee comprese.

Norme speciali:

Arretramento con allargamento strada e marciapiede di mt. 5 lungo la S.P. delle Grazie.

9c) - NUCLEO STORICO DI PERNONE - (P.L. 41)

Comprende una serie di volumi oggi disordinatamente localizzati nelle pertinenze del nucleo storico di Pernone. Come indicato nelle specifiche schede per edificio è prevista la demolizione con ricostruzione di tali manufatti.

La ricostruzione potrà avvenire in questo caso edificando una barchessa entro il sedime indicato tramite progetto unitario e coordinato delle proprietà interessate, ove ricavare solo box/depositi con accessi rivestiti in legno; per la copertura a falde si dovranno utilizzare coppi o materiali similari. In ogni caso il disegno e le soluzioni di dettaglio dovranno armonicamente integrarsi con gli edifici esistenti nel nucleo storico di Pernone.

10) ALTRI PIANI ATTUATIVI**10a) - P.F.G. 13 -****Destinazione d'uso:**

- area per spettacoli viaggianti;
- magazzini del Comune ed aziende municipalizzate (Cantiere comunale/AGS);
- parcheggi ed attrezzature connesse;
- area attrezzata per protezione civile.

Quantità ed indici:

- S. minima per spettacoli viaggianti = mq 5000;
- H max = m 12.

Norme particolari:

Il P.F.G. deve definire l'organizzazione funzionale dell'area e può essere realizzato per stralci, anche in tempi diversi.

L'attuazione del magazzino comunale e depositi aziende municipalizzate deve prevedere tempi e modi di sgombero di tutti gli altri magazzini e/o depositi dell'AGS esistenti nel territorio di proprietà comunale.

Parametri:

- * I.f. max = 1 mq/mq;
- * R.c. max = 60%;
- * S. filtrante minima = 20% con quota di alberature obbligatorie (1 albero di H minima mt. 3 ogni 100 mq), ove possibile, innanzitutto lungo il perimetro del lotto (salvo accessi);
- * Parcheggi: vedi art. 8;
- * Distanze: vedi art. 12.

10b) - P.L. 39 -

Destinazione:

- commercio
- uffici connessi non superiori al 10% della s.l.p. totale

Indici e quantità:

- s.l.p. esistente + 10%;
- parcheggi a raso e/o interrati: 1 mq/mq di superficie di vendita;
- parcheggio autocarri = n. 10 posti;
- H = m 9,00.

10c) - PL 32 - FANGOLINO

Destinazione:

produttivo

Oneri:

è consentito lo spostamento della strada comunale corrispondente alla p.f. 4354/5 C.C. Riva sul lato est della proprietà.

10d) - PL 38 - FANGOLINO

Destinazione:

commercio

Oneri:

è consentito lo spostamento della strada comunale corrispondente alla p.f. 4342 C.C. Riva sul lato est della proprietà, condizionatamente alla cessione dell'area necessaria alla sua ricostruzione

ART. 43 TER

STRUMENTI ATTUATIVI DI NAGO-TORBOLE

1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO TORBOLE

Sono aree del litorale da tutelare e valorizzare in termini qualitativi. In tale area è prevista la formazione di un piano attuativo individuato in cartografia con apposita simbologia e sigla P.F.G. 8.

La subarea speciale lungolago comprende al suo interno il seguente piano attuativo:

1a) - FASCIA LAGO DI TORBOLE - P.F.G. 8

1. Il piano regolatore generale individua con apposita simbologia l'area assoggettata a piano attuativo con l'obiettivo di pervenire ad una soluzione unitaria e coordinata di una zona la cui collocazione strategica e la cui importanza strutturale rende indispensabile

predisporre un progetto qualitativamente coerente con le indicazioni date sulla fascia lago dal piano urbanistico provinciale.

2. Il piano attuativo (P.F.G. 8) deve essere adottato entro un periodo non superiore a 5 anni dalla data di entrata in vigore del Piano Regolatore.

3. Il piano attuativo, previa ricognizione delle iniziative esistenti, potrà definire, coerentemente con quanto indicato dal piano regolatore generale una riqualificazione complessiva delle funzioni tendente a:

- escludere nuove iniziative ricettive;
- definire le nuove dotazioni di servizi di pubblico interesse;
- garantire una più funzionale utilizzazione pubblica della riva;
- riqualificare funzionalmente i complessi ricettivi turistici all'aria aperta esistenti, anche con ampliamento dei servizi ma senza aumento della ricettività esistente.

4. Sino all'approvazione del piano attuativo (P.F.G. 8) non sono ammesse nuove attività edilizie, salvo quanto segue:

- la manutenzione straordinaria, il restauro e il risanamento degli edifici esistenti;
- nelle sole zone RB1 l'ampliamento degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del piano urbanistico provinciale al fine di garantirne la funzionalità nella misura di:
 - a) max 10% della s.l.p. per edifici esistenti fino a 300 mq di s.l.p.;
 - b) max 5% della s.l.p. per edifici esistenti oltre i 300 mq. di s.l.p.

È comunque sempre ammessa la realizzazione di opere di infrastrutturazione purché non in contrasto con il disegno complessivo del piano regolatore generale.

2) SUBAREA TORBOLE NORD

Norme particolari:

- le coperture degli edifici a falda devono essere in tegole tipo portoghese in cotto colore naturale;
- le coperture piane devono essere coperte con pavimentazioni in cotto colore naturale.

3) NORME PARTICOLARI PER PIANI ATTUATIVI

3a) P.L. 6

Il P.L. deve prevedere:

1. l'attuazione dell'intervento osservando la destinazione d'uso della zona individuata;
2. la cessione gratuita di un'area a verde pubblico (determinata in mq 1800);
3. la realizzazione di tutti i tracciati viari interni al perimetro;
4. il restauro del muro storico di recinzione detto "La cesura", compreso tra i manufatti e siti di rilevanza culturale.

3b) P.L. 7 Produttivo - località Fasse

Il P.L. deve prevedere l'attuazione dell'intervento osservando la destinazione d'uso della zona individuata, nonché la cessione gratuita di un'area a verde pubblico (determinata in mq 800), sul confine nord dell'azzonamento in fregio alla strada esistente.

3c) P.L. 8 Produttivo - località Mala

Il piano attuativo deve essere redatto con attenzione alla morfologia del terreno, e deve essere corredato da un progetto delle alberature da sistemare almeno:

- lungo le strade interne ed esterne;
- sul perimetro;
- nei parcheggi.

Il totale delle aree alberate non può essere inferiore al 10% della S. totale, oltre ai parcheggi.

Gli alberi devono essere sempreverdi.

3d) P.L. 9

In questo P.L. è prevista la destinazione di circa 3000 mq per E.E.P. L'attuazione del P.L. è vincolata alla cessione gratuita all'A.C. del 20% della restante superficie; è ammessa la monetizzazione di tale quota.

3e) P.L. 12

L'attuazione del P.L. è subordinata alla cessione gratuita del 50% della S.T. per parcheggi pubblici. Fatte salve le dimensioni grafiche delle singole zone, la progettazione esecutiva potrà anche non rispettare le indicazioni distributive delle aree con destinazione omogenea contenute nella cartografia, da intendersi come meramente indicative.

3f) P.L. 13

L'attuazione del P.L. è vincolata alla cessione gratuita dell'area per attrezzature e servizi pubblici pari a circa 3.500 mq per consentire all'A.C. la possibilità di realizzare manufatti di interesse collettivo in aree adiacenti la statale e la fascia lago (depositi, possibilità di nuova sede VV.FF., cantiere comunale, ecc.). Fatte salve le dimensioni grafiche delle singole zone, la progettazione esecutiva potrà anche non rispettare le indicazioni distributive delle aree con destinazione omogenea contenute nella cartografia, da intendersi come meramente indicative.

3g) P.L. 18

Indipendentemente dagli indici e parametri è ammesso un aumento massimo del 10% delle volumetrie esistenti ed in aderenza a queste.

È ammessa la demolizione e ricostruzione, salvo l'incremento massimo di cui sopra, anche con sopraelevazione dei volumi esistenti max di 1 piano.

In ogni caso deve essere occupato solo il sedime già attualmente occupato dall'esistente salvo una tolleranza massima di mt. 2.

È ammessa la realizzazione dei necessari parcheggi interrati anche in aree entro il P.L. azionate in zona RB2 - verde privato, in questo caso per max 500 mq e con obbligo di ripristino di quote esistenti del terreno prima degli interventi e previsione di strato di terra soprastante tali parcheggi di almeno 50 cm con relativa sistemazione a verde. Ogni previsione inerente il P.L. è comunque vincolata a specifica convenzione tra l'A.C. e la proprietà.

3h) P.L. 20

In questo P.L. è prevista la cessione gratuita all'A.C. del 40% della S.T. per E.E.P.

3i) P.F.G. 1 e P.F.G. 6

Si tratta di due ambiti in cui il Comune può prevedere infrastrutture ed opere di sistemazione per la realizzazione di un centro civile-amministrativo (esclusivamente per il P.F.G. 6), scolastico (esclusivamente per il P.F.G. 1) e sportivo.

Destinazione d'uso:

- centro scolastico per scuole;
- attrezzature sportive di uso pubblico, in parte a servizio del centro scolastico;
- parcheggi, casa del custode ed altre attrezzature necessarie;
- aree verdi secondo la morfologia del territorio;
- infrastrutture: quelle previste dall'azzonamento.

Parametri:

Quelli delle corrispondenti zone a standard.

3l) P.F.G. 7

Il Comune predispose un progetto per l'utilizzo dell'area della discarica inerti, in ordine all'apposita funzione indicata dagli elaborati planimetrici del P.R.G.I. per tale zona. In tale area è vietata l'alterazione della morfologia del luogo. Esaurita l'attività, l'area dovrà essere sistemata secondo le specifiche indicazioni di appositi studi da redigersi da parte della Pubblica Amministrazione, garantendo un idoneo ripristino ambientale confacente alle esigenze del territorio e della comunità.

TITOLO QUINTO
CRITERI DI PROGRAMMAZIONE
URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

ART. 44

CONTENUTI

1. Il Comune, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica e con riferimento a quanto previsto dall'art. 4 della legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 (Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento), si conforma ai "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" di cui all'articolo 3, comma 4, della legge stessa.
2. Il presente provvedimento contiene le prescrizioni di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti:
 - a) la compatibilità delle destinazioni d'uso urbanistiche con l'insediamento delle strutture commerciali di vendita al dettaglio e/o all'ingrosso;
 - b) le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse tipologie delle strutture di vendita;
 - c) le condizioni minime di compatibilità urbanistica e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, con particolare riguardo a fattori quali la mobilità ed il traffico.

ART. 45

DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'attuazione degli articoli che seguono, si intendono:
 - a) per "legge", la legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4;
 - b) per "regolamento della legge", il regolamento di esecuzione previsto dall'articolo 29, comma 1, della legge;
 - c) per "superficie di vendita", la superficie come definita dal regolamento della legge;

- d) per “ambiti territoriali” i bacini d’utenza di carattere sovracomunale individuati attraverso gli “Indirizzi generali per l’insediamento delle medie e grandi strutture di vendita” approvati dalla Giunta provinciale ai sensi dell’articolo 3, comma 1, della legge;
- e) per “centri urbani di maggiore dimensione” i comuni aventi popolazione residente superiore a 10.000 abitanti: Arco, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Rovereto e Trento;
- f) per “altri centri di attrazione sovracomunale” i comuni in cui sono previste, in attuazione dei presenti criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, aree appositamente destinate all’insediamento di grandi strutture di vendita;
- g) per “centri di minore consistenza demografica” i comuni della provincia aventi popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti che non siano centri di attrazione sovracomunale;
- h) per “centri storici” le parti del territorio comunale individuate e delimitate ai sensi dell’articolo 18 della legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e modificazioni successive.

ART. 46

TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Il presente provvedimento articola e specifica le prescrizioni relative alle attività di commercio al dettaglio su aree private con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti nell’articolo 2 della legge provinciale.
2. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
 - Per il Comune di Riva del Garda:
 - a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a **150** mq;
 - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie da oltre **150** mq fino ad **800** mq;
 - d) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.

- Per il Comune di Nago-Torbole:
 - a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a **100** mq;
 - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie da oltre **100** mq fino a **400** mq;
 - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita .
3. Il presente provvedimento articola le disposizioni relative alle grandi strutture di vendita in relazione alla seguente ulteriore suddivisione in classi dimensionali:
- a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi ed i centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a **1.500** mq;
 - b) grandi strutture di vendita di livello intermedio: gli esercizi ed i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre 1.500 mq a 3.000 mq;
 - c) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi ed i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a 3.000 mq.
4. Si definisce centro commerciale una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale s'intende quella definita dall'articolo 14, comma 1 del regolamento della legge. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone. Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per i requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nel presente provvedimento.
5. Per "centri commerciali naturali" s'intendono le aree tradizionalmente destinate alle attività commerciali che, per la concentrazione di esercizi, l'integrazione tra le varie merceologie, le tipologie di vendita presenti unitamente ad attività artigianali e di servizio, rendono al consumatore un servizio completo.
6. Si definisce "area commerciale speciale" un'area dedicata alle attività commerciali al dettaglio dove vengono insediate prevalentemente medie e grandi strutture di vendita.

7. Si definisce “area commerciale integrata” un’area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata alle attività commerciali al dettaglio, all’interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari. L’area commerciale integrata comprende di norma più strutture di medie e/o grandi dimensioni di carattere specializzato non alimentari; essa può comprendere al suo interno anche uno o più centri commerciali. L’area commerciale integrata è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti ed è dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi giochi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

8. In considerazione degli effetti urbanistici indotti, le aree commerciali speciali, con superficie superiore a 10.000 mq o di nuovo impianto, e le aree commerciali integrate, dovranno essere collocate tenendo conto dell’assetto complessivo del territorio con particolare riguardo al rapporto con la viabilità e gli accessi dalla stessa, nonché all’impatto paesaggistico ed ambientale. Tali aree dovranno essere assoggettate a piano attuativo, che ne curerà l’organizzazione complessiva. Dopo l’approvazione del piano attuativo, le procedure autorizzative, sia commerciali che edilizie, riguarderanno singolarmente le varie unità edilizie.

ART. 47

ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. In attuazione di quanto previsto dall’articolo 5 della legge provinciale, il presente provvedimento individua le aree nelle quali è consentito insediare attività commerciali, secondo i criteri contenuti nei successivi commi.

2. In linea generale gli esercizi di vicinato possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d’uso ammesse:

- a) nelle zone prevalentemente residenziali (**Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4, RC**);
- b) nelle zone commerciali al dettaglio (**D3**).

3. Gli esercizi di vicinato possono inoltre essere insediati:

- a) nelle zone produttive nelle quali è prevista l'attività di commercio all'ingrosso, limitatamente alla vendita dei prodotti elencati nell'articolo 13, comma 5 del regolamento della legge (**Vedi articolo 48 - Commercio all'ingrosso**);
 - b) nelle zone ricettive (**HB, HC**), limitatamente al piano terra, con riferimento al settore non alimentare e, per il Comune di Nago–Torbole, con superficie di vendita inferiore a 30 mq, e nella zona **HD** per il solo campeggio Baruffaldi nel Comune di Riva del Garda;
 - c) nelle zone per insediamenti agricoli e zootecnici per la vendita diretta dei propri prodotti, ai sensi della legge 9 febbraio 1963 n. 59, e dei prodotti ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati (**E1, E2, E6**);
 - d) nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (**F1-CA**);
 - e) nelle zone per la lavorazione, trasformazione e commercio di prodotti agricoli, forestali e zootecnici, nonché per i vivai (**D4, D5**).
4. Le medie strutture di vendita possono essere insediate, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
- a) nelle zone prevalentemente residenziali (**Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4, RC**);
 - b) nelle zone commerciali al dettaglio (**D3**);
 - c) nelle zone per la lavorazione, trasformazione e commercio di prodotti agricoli, forestali e zootecnici (**D4**).
5. Nelle zone di cui al comma 2 sono insediabili, a seguito di trasferimento o ampliamento di quelle esistenti, anche le grandi strutture di vendita di livello inferiore a condizione che non eccedano la superficie di vendita di **1.500 mq** per il Comune di Riva del Garda e di **800 mq** per il Comune di Nago–Torbole.
6. Resta fermo quanto previsto dal piano urbanistico provinciale in relazione alla vendita dei relativi prodotti da parte delle imprese insediate in zone produttive.
7. I soli ampliamenti delle grandi strutture di vendita possono essere consentiti:
- a) nelle zone prevalentemente residenziali (**RB1, RB2**);
 - b) nelle zone commerciali al dettaglio (**D3**).
8. Nel Comune di Nago–Torbole le grandi strutture di vendita non possono superare, per ampliamento, gli **800 mq** di superficie di vendita.

ART. 48

COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale vengono ammesse congiuntamente alle attività produttive in genere anche le attività di commercio all'ingrosso. Unitamente alle attività di commercio all'ingrosso possono essere esercitate le attività di commercio al dettaglio per quei prodotti che rientrano in quelli menzionati nell'articolo 13, comma 5 del regolamento della legge.

ART. 49

DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. 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.

2. 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 ed organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

3. 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 100 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.

4. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, verde privato **RB2**, verde agricolo primario **E1**, bosco **E3**, pascolo **E4** e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

5. 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.

6. 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.

7. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso ed 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.

8. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie ed alberati, oppure in soluzioni interrato o fuori terra, anche multipiano. Per le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiori, per i centri commerciali e per le aree commerciali integrate sono da ricercare preferibilmente soluzioni di parcheggio multipiano. In generale, anche per i parcheggi di minori dimensioni, la pavimentazione dovrà essere preferibilmente costituita di materiali che permettano la crescita dell'erba e la permeabilità del suolo.

9. I parcheggi di superficie vanno progettati in modo da tendere ad una loro mimetizzazione mediante creazione di dune ed aiuole verdi.

10. Le dotazioni minime necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive ed ai settori merceologici in cui operano, con esclusione degli spazi di manovra, sono riportate in tabella:

- Per Riva del Garda

MINIMI SPAZI DI PARCHEGGIO (*)			
		A./M.	N.A.
E.V.		0,5 mq/1 mq s.v.	0,5 mq/1 mq s.v.
M.S.V.		0,5 mq/1 mq s.v.	0,5 mq/1 mq s.v.
	inferiori	0,5 mq/1 mq s.v.	0,5 mq/1 mq s.v.
G.S.V.	intermedie	0,8 mq/1 mq s.v.	0,8 mq/1 mq s.v.
	superiori	1 mq/1 mq s.v.	1 mq/1 mq s.v.
C.C.D.		1 mq/1 mq s.n.t.	

- Per Nago – Torbole

MINIMI SPAZI DI PARCHEGGIO (*)			
		A./M.	N.A.
E.V.		0,5 mq/1 mq s.v.	0,5 mq/1 mq s.v.
M.S.V.		0,5 mq/1 mq s.v.	0,5 mq/1 mq s.v.
G.S.V.	inferiori	1 mq/1 mq s.v.	0,5 mq/1 mq s.v.

NOTA (*) esclusi gli spazi di manovra

LEGENDA:

s.v. = superficie di vendita (art. 15 regolamento della legge)

s.n.t. = superficie netta totale costituita dalla somma delle s.v. dei singoli esercizi e delle altre attività paracommerciali e di servizio previste nel centro commerciale al dettaglio;

A./M. = alimentare/misto;

N.A. = non alimentare;

E.V. = esercizio di vicinato;

M.S.V. = media sup. di vendita;

G.S.V. = grande sup. di vendita;

C.C.D. = centro commerciale al dettaglio.

11. 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.

12. Le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiore devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica mediante un percorso differenziato rispetto ai percorsi destinati ai veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita di livello intermedio e superiore è inoltre necessario prevedere percorsi veicolari differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti, gli uffici ed i servizi. In particolare:

- a) il raccordo fra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o d'accesso deve essere indipendente da quelli fra viabilità pubblica ed aree di carico/scarico delle merci;
 - b) il raccordo fra parcheggio e viabilità dev'essere costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale (entrata – uscita affiancati, divisi e segnalati);
 - c) il percorso d'accesso al parcheggio dev'essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale e la segnaletica stradale nonché quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
 - d) il sistema d'orientamento dev'essere efficace e pertanto progettato in modo da escludere alternative non orientate.
13. La viabilità di accesso alle grandi strutture di vendita deve prevedere la realizzazione di accessi ed uscite idonee ad evitare o ridurre al minimo le interferenze, anche nelle ore di punta, con il traffico delle infrastrutture primarie o di comunicazione.
14. Nelle grandi strutture di livello superiore sono inoltre prescritti i seguenti standard obbligatori:
- a) raccordo fra parcheggio e viabilità costituito da almeno due varchi a senso unico indipendenti fra di loro (p.e. entrata ed uscita distanti fra loro insistenti sullo stesso tratto viario; entrata da una strada ed uscita su un'altra);
 - b) raccordo fra parcheggio e viabilità dotato di sbarramento e segnalatore esterno di posti liberi;
 - c) realizzazione di sistema semaforizzato d'immissione sulla viabilità pubblica,
 - d) realizzazione di accessi riservati ai pedoni mediante percorsi protetti;
 - e) realizzazione di fermate protette per i mezzi pubblici.
15. Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la Pubblica Amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

ART. 50

APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE

1. Ai sensi dell'articolo 9, comma 10, della legge provinciale, gli interventi relativi all'apertura, ampliamento e trasferimento di grandi strutture di vendita sono sottoposti alla procedura di valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dal regolamento d'esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 e ss.mm.;
2. Gli elementi costitutivi dello studio d'impatto sono descritti all'art. 13 ed all'art. 14 dei "Criteri di programmazione urbanistica".

PRIMA ADOZIONE:

IL P.R.G.I. DEI TERRITORI DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA E NAGO-TORBOLE È STATO ADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA ED AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 24.12.1997 N. 1.

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 30 DICEMBRE 1997 AL 9 GENNAIO 1998 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DI LEGITTIMITÀ DI CUI ALL'ART. 52 DELLA L.R. 1/1993 IN DATA 30 DICEMBRE 1997 SUB N. 36924/P.45-C.
- ESAMINATA FAVOREVOLMENTE DALLA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA DD. 16.01.1998 SUB N. 9680/121-D, È DIVENUTA ESECUTIVA IL 16 GENNAIO 1998.
- IL PIANO CON TUTTI I SUOI ELEMENTI - AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991 - È STATO DEPOSITATO IN LIBERA VISIONE PRESSO LA SALA CONSILIARE ALLA ROCCA, PER 60 GG. CONSECUTIVI A PARTIRE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO SUL B.U. DELLA REGIONE TRENINO ALTO ADIGE DD. 30.01.98 N. 5/III

IL P.R.G.I. DEI TERRITORI DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA E NAGO-TORBOLE È STATO ADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI NAGO-TORBOLE ED AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 23.12.1997 N. 1.

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 24 DICEMBRE 1997 AL 3 GENNAIO 1998 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DI LEGITTIMITÀ DI CUI ALL'ART. 52 DELLA L.R. 1/1993 IN DATA 29 DICEMBRE 1997 SUB N. 12927.
- ESAMINATA FAVOREVOLMENTE DALLA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA DD. 16.01.1998 SUB N. 9681/99-D, È DIVENUTA ESECUTIVA IL 16 GENNAIO 1998.
- IL PIANO CON TUTTI I SUOI ELEMENTI - AI SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991 - È STATO DEPOSITATO IN LIBERA VISIONE PRESSO LA SEDE COMUNALE, PER 60 GG. CONSECUTIVI A PARTIRE DALLA DATA DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO SUL B.U. DELLA REGIONE TRENINO ALTO ADIGE DD. 30.01.98 N. 5/III

SECONDA ADOZIONE:

IL P.R.G.I. DEI TERRITORI DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA E NAGO-TORBOLE È STATO QUINDI RIADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI RIVA DEL GARDA ED A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI, A SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 11.06.1999 N. 2.

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 14 GIUGNO 1999 AL 24 GIUGNO 1999 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DI LEGITTIMITA' DI CUI ALL'ART. 52 DELLA L.R. 1/1993 IN DATA 15 GIUGNO 1999 SUB N. 18121/P.45-C.
- LA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA DD. 25.06.1999 SUB N. 3156/122-D HA COMUNICATO CHE LA STESSA NON È SOGGETTA A CONTROLLO.
- LA DELIBERA È DIVENUTA QUINDI ESECUTIVA A PUBBLICAZIONE AVVENUTA IL 25 GIUGNO 1999.

IL P.R.G.I. DEI TERRITORI DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA E NAGO-TORBOLE È STATO QUINDI RIADOTTATO DAL COMMISSARIO AD ACTA, PER LA PARTE RELATIVA AL TERRITORIO DI NAGO-TORBOLE ED A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI, A SENSI DELL'ART. 40 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 13.09.1999 N. 2

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA ALL'ALBO COMUNALE PER 10 GG. DAL 14 SETTEMBRE 1999 AL 24 SETTEMBRE 1999 E TRASMESSA ALLA GIUNTA PROVINCIALE PER IL CONTROLLO DI LEGITTIMITA' DI CUI ALL'ART. 52 DELLA L.R. 1/1993 IN DATA 14 SETTEMBRE 1999 SUB N. 10475.
- LA GIUNTA PROVINCIALE NELLA SEDUTA DD. 24.09.1999 SUB N. 3697/101-D HA COMUNICATO CHE LA STESSA NON È SOGGETTA A CONTROLLO.
- LA DELIBERA È DIVENUTA QUINDI ESECUTIVA IL 25 SETTEMBRE 1999.