



- allegato 25)  
**PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE**

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMPENSORIO C9 - PROVINCIA DI TRENTO

**AREA**  
**GESTIONE DEL TERRITORIO**  
- PROGETTO SPECIALE DI  
COORDINAMENTO PER  
L'UFFICIO DI PIANO -

Coordinatore 9<sup>a</sup> variante  
f.to dott. ing. **Mariano Polli**

**Ufficio Urbanistica**  
arch. Ivana Martin

data:

**GENNAIO 2009**

data aggiornamento:

**MARZO 2009**

Commissario ad acta  
f.to dott. **Giuseppe Sevignani**

**VARIANTE N. 9/2009**

**Variante generale di assestamento del PRG**  
**Normativa di attuazione**

Allegato alla delibera del Commissario  
ad acta dd. 20.03.2009 n. 1, di prima  
adozione variante urbanistica n. 9.

**IL COMMISSARIO AD ACTA**  
f.to dott. G. Sevignani  
**IL SEGRETARIO SUPPLENTE**  
f.to dott. R. Mora

- 1<sup>a</sup> adozione con deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 dd. 24.12.1997
- 2<sup>a</sup> adozione con deliberazioni del Commissario ad Acta n. 2 dd. 11.06.1999 e n. 3 dd. 24.09.1999
- parere della C.U.P. espresso con verbale di deliberazione n. 15 dd. 11.04.2001
- approvazione della G.P. con deliberazione n. 2293 dd. 20.09.2002 (B.U.R. 01.10.2002, n. 41/I-II)
- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione del Consiglio comunale n. 339 dd. 21.11.2002 (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 31.12.2002, n. 54/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 365 dd. 11.02.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.02.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.02.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 25.03.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.04.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.05.2003 (B.U.R. 10.06.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.06.2003 (B.U.R. 01.07.2003, n. 26/I-II)
- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 02.03.2004, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 125 dd. 11.10.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 22.10.2004, n. 42/III)

- rettifiche n. 2/2004 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 26.10.2004, n. 43/I-II)
  - adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 136 dd. 15.11.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 26.11.2004, n. 47/III)
  - definitiva adozione della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 146 dd. 02.12.2004 del Consiglio comunale
  - adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 158 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale (B.U.R. 07.01.2005, n. 1/III)
  - definitiva adozione della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 159 dd. 29.12.2004 del Consiglio comunale
  - definitiva adozione della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 177 dd. 15.03.2005 del Consiglio comunale
  - rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 05.07.2005, n. 27/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.04.2005 (B.U.R. 10.05.2005, n. 19/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 914 dd. 06.05.2005 (B.U.R. 17.05.2005, n. 20/I-II)
  - adeguamento n. 3 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.05.2005, n. 20/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n. 4 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 (B.U.R. 11.10.2005, n. 41/I-II)
  - rettifiche n. 4/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 13.12.2005, n. 50/I-II)
  - rettifiche n. 5/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 17.01.2006, n. 3/I-II)
  - rettifica n. 6/2006 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 28.02.2006, n. 9/I-II)
  - adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 70 dd. 27.01.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.02.2006, n. 7/III)
  - adeguamento n. 4 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 08.08.2006, n. 32/I-II)
  - definitiva adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 109 dd. 29.09.2006 del Consiglio Comunale
  - approvazione della G.P. della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 2349 dd. 10.11.2006 (B.U.R. 21.11.2006, n. 47/I-II)
  - adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 158 dd. 13.04.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 27.04.2007, n. 17/III)
  - definitiva adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 177 dd. 22.06.2007 del Consiglio comunale
  - rettifica 7/2007 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 14.08.2007, n. 33/I-II)
  - approvazione della G.P. della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 1775 dd. 24.08.2007 (B.U.R. 04.09.2007, n. 36/I-II)
  - adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alla disciplina provinciale degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 198 dd. 26.10.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 09.11.2007, n. 45/III)
  - definitiva adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alla disciplina provinciale degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 212 dd. 28.12.2007 del Consiglio comunale
  - approvazione della G.P. della variante n. 8 per l'adeguamento alla disciplina provinciale degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 847 dd. 04.04.2008 (B.U.R. 15.04.2008, n. 16/I-II)
-

**Le previsioni normative**

Per l'apparato normativo di PRG sono stati previsti gli adeguamenti di seguito illustrati:

**INDICE PRG VIGENTE****TITOLO PRIMO - PARTE GENERALE**

Articolo	Oggetto	pag.
Art. 1 -	Legislazione superiore	pag. 8
<b>Art. 2 -</b>	<b>P.R.G.I.: obiettivi, contenuti, ambito di applicazione e modalità di attuazione (vedi proposta di variante)</b>	pag. 8
<b>Art. 3 -</b>	<b>Elaborati di progetto del P.R.G.I. (vedi proposta di variante)</b>	pag. 10
Art. 4 -	Poteri di deroga	pag. 11
<b>Art. 5 -</b>	<b>Descrizione dei parametri, degli indici e dei rapporti regolanti la edificazione (vedi proposta di variante)</b>	pag. 11
<b>Art. 6 -</b>	<b>Classificazione del patrimonio edilizio (vedi proposta di variante)</b>	pag. 15
<b>Art. 8 -</b>	<b>Standard pubblici e parcheggi privati minimi per funzione (vedi proposta di variante)</b>	pag. 18
<i>Art. 9 -</i>	<i>Interventi convenzionati (nuova previsione: vedi proposta di variante)</i>	-
<b>Art. 10 -</b>	<b>Piani a fini speciali (vedi proposta di variante)</b>	pag. 24
<b>Art. 12 -</b>	<b>Distanze (vedi proposta di variante)</b>	pag. 24
Art. 13 -	Edifici esistenti in contrasto di destinazione	pag. 26
<b>Art. 14 -</b>	<b>Interventi edilizi sugli edifici esistenti (vedi proposta di variante)</b>	pag. 26
Art. 16 -	Gestione del piano	pag. 35

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

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 17 -</b>	<b>Aree soggette a vincoli e rispetti specifici (vedi proposta di variante)</b>	pag. 36
Art. 18 -	Coni visuali	pag. 44
<b>Art. 19 -</b>	<b>Zone di tutela archeologica (vedi proposta di variante)</b>	pag. 45
Art. 20 -	Norme conseguenti all'analisi geologica	pag. 46
Art. 23 -	Alberature d'alto fusto	pag. 47
<b>Art. 23 ter -</b>	<b>Norme di tutela paesaggistica (vedi proposta di variante)</b>	pag. 47

**TITOLO TERZO - IL SISTEMA INSEDIATIVO  
PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE**

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 24 -</b>	<b>Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale (vedi proposta di variante)</b>	pag. 60
<b>Art. 25 -</b>	<b>Zone residenziali (vedi proposta di variante)</b>	pag. 62
<b>Art. 26 -</b>	<b>Edilizia residenziale sparsa (vedi proposta di variante)</b>	pag. 69

<b>Art. 27 -</b>	Zone H - ricettive - HB e HC ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 71
Art. 28 -	Zone HD - campeggio	pag. 75
<b>Art. 29 -</b>	Zone D1 e D2 - produttivo ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 76
Art. 30 -	Zona D3 - commerciale-terziario	pag. 80
Art. 31 -	Zona D4 - lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici	pag. 82
<b>Art. 32 -</b>	Zona E1 - agricola primaria ( <i>predisposta nuova previsione di ZONA E1 - aree agricole di pregio - I - vedi proposta di variante</i> )	pag. 84
<b>Art. 32 bis -</b>	Zona E2 – aree agricole - II ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
<b>Art. 33 -</b>	Zona E2 - agricola secondaria ( <i>predisposta previsione di ZONA E3 - aree agricole locali - III - vedi proposta di variante</i> )	pag. 86
<b>Art. 33 bis -</b>	Zona E4 - aree agricole locali - IV ( <i>vedi proposta di variante</i> )	-
<b>Art. 34 -</b>	Zona E3 - bosco ( <i>ridefinita come Zona E8 - vedi proposta di variante</i> )	pag. 88
Art. 35 -	Zona E4 - pascolo ( <i>ridefinita come Zona E9 - vedi proposta di variante</i> )	pag. 89
Art. 35 bis -	Zona E5 - aree improduttive	pag. 90
<b>Art. 35 ter -</b>	Zona E6 - agriturismo ( <b>previsione superflua, per effetto del nuovo PUP: vedi proposta di variante</b> )	pag. 91
Art. 36 -	Zona D5 - vivai ( <i>ridefinita come Zona E6 - vedi proposta di variante</i> )	pag. 92
<b>Art. 37 -</b>	Zone F1-F2-F3 ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 94
Art. 37 bis -	Zona F1 per attrezzature sportive polifunzionali a carattere sovracomunale	pag. 102
<b>Art. 37 ter -</b>	Zona F1 per attrezzature fieristiche ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
<b>Art. 38 -</b>	Attrezzature relative alla mobilità ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 104

### ZONE SPECIALI

Articolo	Oggetto	pag.
Art. 39 -	Cave e discariche	pag. 108
Art. 40 -	Zona G1 - aree militari	pag. 109
<b>Art. 41 -</b>	Zona G2 - distributori carburante ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 109
Art. 42 -	Corsi d'acqua	pag. 110

### TITOLO QUARTO - STRUMENTI ATTUATIVI

Articolo	Oggetto	pag.
Art. 43 -	Norme generali e termini per l'adozione	pag. 112
<b>Art. 43 bis -</b>	Strumenti attuativi di Riva del Garda	pag. 114
	1) Subarea Speciale Lungolago	pag. 114
	1a) Fascia Lago di Riva del Garda - P.F.G. 17	pag. 115
	2) Subarea Viale Trento	pag. 117
	2a) Associazione Agraria - (P.L. 14 A/B)	pag. 118
	2b) via San Nazzaro - (P.L. 28)	pag. 120

	3) Subarea Degasperi ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 120
	3a) P.F.G. 16 ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 120
	4) Subarea speciale Monte Brione ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 121
	4a) Riserva naturale intercomunale del Monte Brione - P.F.G. 14 ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 121
	5) Subarea S. Alessandro ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 123
	5a) P.L. 27 ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 123
	9) Subarea Varone	pag. 124
	9a) Piazza di Varone - P.F.G. 1 ( <b>previsione annullata per effetto di ricorso giurisdizionale: vedi proposta di variante</b> )	pag. 124
	9a) P.L. 48 ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
	9b) Residence Segattini - Varone - P.L. 3 ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 124
	9c) Nucleo storico di Pernone - P.L. 41 ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 125
	10) Altri piani attuativi	pag. 125
	10a) P.F.G. 13 ( <b>previsione annullata: vedi proposta di variante</b> )	pag. 125
	10b) P.L. 39	pag. 125
	10c) P.L. 32 - Fangolino	pag. 126
	10d) P.L. 38 - Fangolino	pag. 126
	10e) P.F.S. 6 - I.P. ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
	10f) P.F.S. 7 - E.E.P. ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
	10g) P.F.S. 8 - E.E.P. ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
	10h) P.L. 23 ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
	10i) Basone - P.L. 47 ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
	10l) Monte Englo - P.L. 49 ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-
	10m) Baltera - P.L. 6 ( <i>nuova previsione: vedi proposta di variante</i> )	-

#### TITOLO QUINTO - CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE

Articolo	Oggetto	pag.
Art. 44 -	Contenuti	pag. 132
Art. 45 -	Definizioni	pag. 132
Art. 46 -	Tipologie delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali	pag. 133
<b>Art. 47 -</b>	<b>Zone compatibili con gli insediamenti commerciali (vedi proposta di variante)</b>	pag. 135
Art. 48 -	Commercio all'ingrosso	pag. 137
<b>Art. 49 -</b>	<b>Dotazioni di parcheggi pertinenziali per le strutture commerciali (vedi proposta di variante)</b>	pag. 138
Art. 50 -	Applicazione della valutazione d'impatto ambientale	pag. 142

## TITOLO SESTO - DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE

Articolo	Oggetto	pag.
Art. 51 -	L'edilizia residenziale	pag. 143
Art. 52 -	Applicazione criteri per il cambio di destinazione d'uso	pag. 143
<b>Art. 53 -</b>	<b>Localizzazione dei nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze (<b>vedi proposta di variante</b>)</b>	pag. 144
Art. 54 -	Casi di deroga	pag. 144

A seguire, sono riportate le singole parti variate: ai fini di una completa lettura, per il raffronto, è necessario consultare il testo vigente, alle pagine citate, cui si fa espresso rimando.

### ART. 2

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

*parole aggiunte – parole cancellate*

[... Pagina 9...]

**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 *titolo abilitativo ovvero di denuncia d'inizio di attività* ~~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.

[...Pagina 10...]

### ART. 3

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

*parole aggiunte – parole cancellate*

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

19 marzo 2009

\* Interventi convenzionati (B) : tav. PR 13 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

[...]

## **ART. 5** **DESCRIZIONE DEI PARAMETRI, DEGLI INDICI** **E DEI RAPPORTI REGOLANTI L'EDIFICAZIONE**

*parole aggiunte – parole cancellate*

[...Pagina 12...]

**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~~ *piani seminterrati* 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~~ *nonché* portici, *logge e terrazze* anche *se* 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 *comuni*. *Le superfici di pianerottoli e piattaforme di distribuzione orizzontali, antistanti i vani-scala, potranno essere scomutate per una profondità massima di m. 1,50, mentre le aree di fermata antistanti gli ascensori potranno essere scomutate fino alla dimensione di m. 1,50x1,50.*

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.~~ In caso di edifici con piani addossati da terreno, o seminterrati, per ogni singolo piano si computa solo la s.l.p. pari a quella risultante dal rapporto fra la superficie perimetrale dei prospetti effettivamente emergente dal terreno di riferimento (come definito al successivo parametro "h"), e la superficie perimetrale dei prospetti. La s.l.p. non computa, qualora tale rapporto sia  $\leq 0,15$ . Se tali edifici hanno un solo piano, la s.l.p. relativa si computa sempre.

### **S.p.p. = Superficie perimetrale dei prospetti**

È la superficie lorda del prospetto esterno del singolo piano dell'edificio posto entro o fuori terra, compresi portici e tettoie, delimitata dalla poligonale chiusa considerata sul filo esterno dei pilastri o delle murature perimetrali ed avente altezza compresa fra i piani di calpestio del pavimento ed il soffitto.

[...Pagina 13...]

### **H = altezza**

Salvo diversa specifica prescrizione nei piani attuativi o negli interventi convenzionati è la distanza verticale misurata dal piano di campagna ovvero dal piano di spiccato, in caso di sbancamento, fino alla linea d'intersezione con l'estradosso della radice del tetto, eccettuati gli elementi di copertura superiori: orditure strutturali, manti o pavimentazioni, opere volte a favorire il risparmio energetico. In caso di coperture caratterizzate da geometrie diverse l'altezza va misurata e verificata per ciascuna falda.

~~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 porzio-~~

ni dell'edificio emergenti di almeno m. 1,50 dal piano di campagna.

[...Pagina 14...]

### **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. Spessori inferiori sono ammessi se le tecniche di esecuzione utilizzate permettono di soddisfare le necessità filtranti.

### **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, salvi i volumi già consolidati con precedenti atti autorizzativi e le costruzioni accessorie, comprese quelle con un solo lato aperto, esistenti alla data di prima adozione del presente PRG.

### **~~Lotto~~ Area edificata**

~~Sulla base del rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 1997, n~~ Nell'ambito urbano di Riva del Garda si definisce ~~lotto~~ area edificata o parzialmente edificata, alla data di prima adozione del presente P.R.G.I., la superficie fondiaria ricadente in zona omogenea ~~già~~ già utilizzata a fini edificatori a vario grado di saturazione, in base agli indici attualmente previsti dalle N.T.A., comprensiva delle pertinenze di proprietà (quali parcheggi, giardini, orti, ecc.), anche recintate. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato

L'edificabilità concessa dagli indici urbanistici di zona attualmente previsti.

~~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**

parole aggiunte – ~~parole cancellate~~

[...Pagina 16...]

### **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 immondezze) e simili;
- d) pergolati con un max. ingombro oltre 25 mq. e tettoie di servizio agli edifici;
- e) tende fisse, anche retrattili.

L'aggiunta di costruzioni complementari è consentita nel rispetto dei seguenti parametri edificatori, riferiti al lotto d'intervento:

- h max: mt. 3,00;
- Distanze: vedi art. 12.

[...]

### **Strutture temporanee**

Compatibilmente con un corretto assetto urbanistico ed edilizio, per soddisfare esigenze di pubblici esercizi ed alberghi è ammessa la possibilità di installare strutture temporanee, aperte o semichiuse (anche comuni, tra attività ricadenti nel medesimo edificio). Le strutture temporanee, realizzabili solo al piano terra o eccezionalmente su superfici a terrazzo o terrazze esistenti, si escludono dal computo degli indici urbanistici e possono avere:

- superficie coperta massima non superiore a quella di pubblico esercizio esistente;
- altezza media non superiore a ml 3,50.

Le caratteristiche delle strutture temporanee devono consentirne una facile rimozione: devono essere realizzate con elementi rimovibili, compresi i tamponamenti, le pavimentazioni e gli allacci alle reti. I manufatti ricadenti nella tipologia delle strutture temporanee potranno realizzarsi in aree private e/o su aree pubbliche (restando salve le norme in materia di occupazione del suolo pubblico), in conformità a quanto previsto dal codice civile e della strada. In centro storico, la realizzazione di strutture temporanee non è ammessa.

### **Sedime, sotto il profilo edilizio**

Si definisce sedime l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti (indipendentemente dalle loro dimensioni), quali sporti di gronda, cornicioni, balconi e relativi parapetti, scale aperte, elementi decorativi e di arredo delle facciate.

[...Pagina 17...]

### **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~~ collegamenti verticali per accedere alle coperture.

Sono assimilabili ai volumi tecnici, nel rispetto delle distanze minime del codice civile e presentando idonea documentazione tecnica, quelli derivanti da opere di rivestimento per isolamento termico ed acustico;

- di edifici esistenti;
- di nuove costruzioni, limitatamente alle murature esterne di spessore superiore a m. 0,30.

Nel caso di nuove costruzioni, eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico sono computate ai fini della determinazione della distanza, ma non per la determinazione dell'altezza autorizzate anteriormente all'entrata in vigore della L. 30/4/1976 n. 373 e della L.P. 18/03/1991 n. 6.

[...]

## **ART. 8**

### **STANDARD PUBBLICI**

### **E PARCHEGGI PRIVATI MINIMI PER FUNZIONE**

*parole aggiunte – parole cancellate*

[...Pagina 18...]

#### **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 RB3 ~~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.;
- superfici commerciali oltre gli 800 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):

19 marzo 2009

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.;

All'interno di queste destinazioni, è altresì necessario soddisfare la cessione di standard pubblici F3 nel caso di interventi di nuova costruzione comportanti la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione pari o superiore a mq 2500.

In alternativa totale o parziale della cessione qualora, in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione delle aree, il soddisfacimento di standard pubblici F3 non risulti possibile in luogo o non sia ritenuto opportuno dal Comune, i soggetti obbligati corrispondono una monetizzazione commisurata alle somme determinate con provvedimento del consiglio comunale.

[...]

parole aggiunte

## **ART. 9**

### **INTERVENTI CONVENZIONATI**

Entro un periodo fissato in 10 anni, decorrente dalla data di entrata in vigore del presente articolo, in tutte le zone individuate in cartografia con apposita simbologia ed indicate nella tavola di riferimento in scala 1:2000 – tav. n. PR13, per le quali si applica specifica disciplina, previa stesura di apposita convenzione tra le Parti, per la realizzazione di opere ad interesse pubblico si formalizza l'attuazione dei seguenti obiettivi dell'Amministrazione:

#### **a) - MAGAZZINO ORTOFRUTTICOLO DI VARONE -**

Nella zona centrale di Varone, adiacente alle scuole, con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR02, realizzazione di nuovi edifici per funzioni sia commerciali che residenziali, con impegno a trasferire nell'area P.L. 47 il magazzino ortofrutticolo esistente.

L'edificazione è consentita nel rispetto di quantità ed indici seguenti:

- I.f. max = 0,66 mq/mq (50% massimo con destinazione residenziale);

- Rc max = 50%;
- h max = 10,00 mt.;
- S. filtrante minima = 10%;
- Parcheggi privati: vedi art. 8;
- gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono realizzabili nel numero di uno ogni 400 mq di S.l.p. residenziale e rientrano nel contingente di cui all'art. 53.

Tutta l'area è pedonalizzata, salvo strade e parcheggi funzionali alla nuova edificazione.

L'accesso veicolare, tramite tracciato viario interno:

- deve essere previsto unicamente da nord (lungo via Venezia);
- deve essere funzionale a garantire l'accessibilità allo spazio contiguo del piazzale dell'Oratorio parrocchiale di Varone, contrassegnato dal simbolo puntuale R. Per la funzionalità del contesto, è necessario garantire il collegamento allo spazio contiguo del piazzale dell'Oratorio anche tramite percorso pubblico ciclo - pedonale interno.

Rientra nelle previsioni d'intervento, al margine est del lotto (pp.ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva), il soddisfacimento degli standard pubblici da cedere gratuitamente all'A.C.:

- \* parcheggi (anche in struttura interrata o parzialmente interrata), differenziati per funzione come da art. 8 N.T.A. (commerciale - residenziale).

### **b) - PASINA -**

In località Pasina, con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tavv. n. PR02 e PR03, l'edificazione a fini residenziali – RB1 interessante parte della p.f. 2478/1 e le pp.edd. 1669 e 2188 C.C. Riva, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., è consentita subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico della superficie adiacente, individuata con retino di zona F3.

### **c) - SAN GIACOMO -**

Con riferimento alle cartografie del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR04, subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico delle superfici, non inferiori alla quantità minima determinata in mq 400, funzionali all'ampliamento del parcheggio esistente sul confine nord, la nuova edificazione all'interno del lotto del complesso artigianale costituito dal Panificio San Giacomo, interessante la p.ed. 1524 e la p.f. 1454/1 C.C. Riva è consentita nel rispetto delle seguenti norme:

- $h_{max} = 8,00 \text{ mt.}$ ;
- il progetto deve inserirsi adeguatamente nel contesto ambientale circostante.

Mentre per garantire la continuità del marciapiede sul fronte strada, nel tratto compreso sul sedime della p.ed. 767 C.C. Riva, indicata come nucleo storico nella specifica scheda per edificio N° 339, è ammesso ricavare entro l'immobile un passaggio pedonale coperto (portico/galleria). Per l'opera così realizzata, corrispondente alla sede pedonale, è prevista la ricostruzione della stessa cubatura nell'ambito di progetto.

#### **d) - GREZ -**

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR05, contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia degli immobili formati dalla p.ed. 3063 C.C. Riva, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., stipulando apposita convenzione va effettuata la cessione gratuita dell'area destinata a parcheggio pubblico identificata dalla porzione della p.f. 3352 C.C. Riva, in fregio a via Grez, al fine di realizzare l'iniziativa unitaria d'interesse collettivo contraddistinta dal P.R.G. con apposito asterisco.

#### **e) - EX CASA DEL CAFFÈ -**

All'interno delle aree dismesse dall'attività di torrefazione Omkafè, con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR06, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., previo intervento unitario interessante la p.f. 2013/9 e le collegate pp.edd. 399/1, 1511, 2450 e 2451 C.C. Riva, la s.l.p. derivante da demolizioni potrà essere incrementata in misura pari al 10% subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico di una fascia larga mt. 5,00 lungo tutto il confine con il Torrente Albola. I nuovi volumi devono essere costruiti mantenendo una distanza di rispetto:

- dall'argine non inferiore a mt. 5,00;
- dalle strade non inferiore a mt. 1,50.

#### **f) - S. ALESSANDRO -**

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR07, contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia degli immobili formati dalle pp.edd. 972, 1542, dalla p.f. 3629/2 e da parte delle pp.ff. 3629/1, 3630 C.C. Riva, salva l'attuazione della disciplina definita all'art. 13 N.T.A., stipulando apposita convenzione va effettuata la cessione gratuita:

- \* dell'area destinata a parcheggio pubblico identificata, in fregio a via Brione, su parte della p.f.

3629/1 C.C. Riva;

- \* della zona con retino F1 (SC), destinata ad attrezzature scolastiche, identificata su parte della p.f. 3630 C.C. Riva.

**Norma generale:**

Non vi è obbligo di convenzione in caso di trasferimento all'A.C., con atto di cessione gratuita anticipato, delle proprietà di cui al presente articolo.

**ART. 10**  
**PIANI A FINI SPECIALI**  
parole aggiunte – ~~parole cancellate~~

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

- 1) E.E.P.: riservati alla Edilizia abitativa a fini sociali – pubblica e a canone moderato – nonché alla Edilizia agevolata ~~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.

[...Pagina 24...]

**ART. 12**  
**DISTANZE**  
parole aggiunte – ~~parole cancellate~~

In materia, valgono le disposizioni provinciali così disciplinate:

- a) la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale, ferma restando la facoltà di costruire in aderenza ove non esclusa dalle presenti N.T.A.;
- b) le strutture non computabili ai fini della s.l.p. o v.e., costituite da: sporti di gronda, cornicioni, balconi e relativi parapetti, scale aperte, elementi decorativi e di arredo delle facciate, sono

escluse da verifica fino a ml. 1,50 di aggetto, anche se sporgenti su zone confinanti non omogenee di proprietà dello stesso soggetto o, previo assenso, del proprietario finitimo. Qualora tali aggetti superino la dimensione indicata, ne va computata la parte eccedente;

c) al fine della verifica delle distanze non computano, altresì, i volumi interrati.

### **1. DISTANZE TRA EDIFICI.**

1. Per opere qualificate di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.

2. Per opere di demolizione e ricostruzione, si applicano le seguenti disposizioni:

a) è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona eccedente i ml. 10,00.

Tra pareti non antistanti è prescritta una distanza minima di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni. La predetta disciplina si applica anche per i nuovi edifici, nonché per l'ampliamento laterale di edifici esistenti o, in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, limitatamente alla parte fuoriuscente;

b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente, si applicano le distanze previste dal precedente comma 1.;

c) in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

3. Quanto stabilito dai precedenti commi 1. e 2. si deve applicare nelle aree:

a) comprese negli insediamenti storici (**Centro storico**), equiparate alle Zone di tipo A) del d.m. n. 1444 del 1968;

b) prevalentemente edificate (**RB1, RB2, RB3**), equiparate alle Zone di tipo B) del d.m. n. 1444 del 1968.

4. Per gli insediamenti residenziali (**RC1, RC2, RC3, RC4**) e ricettivi (**HB, HC, HD**), equiparati alle Zone di tipo C) del d.m. n. 1444 del 1968, si devono applicare le seguenti disposizioni:

a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti o in caso di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di

altezze degli edifici superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona eccedente i ml. 10,00. Tra pareti non antistanti è prescritta una distanza minima di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

5. Nelle aree: produttive (D1, D2), commerciali (D3), o assimilate (D4, G2), equiparate alle Zone di tipo D) del d.m. n. 1444 del 1968, si applicano le seguenti disposizioni: è prescritta una distanza minima di ml. 6,00 tra edifici (tra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio), misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni.

6. Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive o assimilate (D1, D2, D3, D4, G2), e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le seguenti disposizioni:

a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti o in caso di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona eccedente i ml. 10,00;

b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti, si applicano le distanze minime previste dal codice civile.

7. Nelle aree agricole (E1, E2, E3, E4, E6), e per quelle destinate alle attività estrattive o alle discariche, equiparate alle Zone di tipo E) del d.m. n. 1444 del 1968, si devono applicare le seguenti disposizioni:

a) per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti o in caso di demolizione e ricostruzione, è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00. In caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00, la distanza minima fra pareti antistanti di ml. 10,00 è aumentata in misura pari al 50% della specifica altezza massima di zona eccedente i ml. 10,00. Tra pareti non antistanti è prescritta una distanza minima di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni;

b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti, si applicano le distanze minime previste dal codice civile.

8. Distanze inferiori a quelle prescritte sono ammesse esclusivamente all'interno dei piani attuativi, purché contengano precise previsioni planivolumetriche. Tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle zone militari (G1), nell'ambito delle aree improduttive (E5), e di quelle specifi-

catamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici o di interesse pubblico (F1, F2, F3), equiparate alle Zone di tipo F) del d.m. n. 1444 del 1968.

## **2. DISTANZE TRA MANUFATTI ACCESSORI.**

1. Per i manufatti accessori, definiti come costruzioni complementari ed opere non rilevanti sotto il profilo edilizio (art. 6 N.T.A.), qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

## **3. DISTANZE DEGLI EDIFICI DAI CONFINI.**

1. Ferme restando le disposizioni sopra riportate e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze dai confini di proprietà degli edifici (compresi gli ampliamenti laterali), misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni con il criterio di cui all'indice d.c. (art. 5 N.T.A.), devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del precedente comma 6. del presente articolo, con minimo ml. 5,00. Distanze inferiori dai confini sono ammesse previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, salva la distanza minima tra fabbricati.

2. Distanze dai confini inferiori possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:

a) sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti, ai sensi della lettera b) del precedente comma 6. del presente articolo;

b) sopraelevazione di edifici esistenti, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui alla lettera a) del precedente comma 6. del presente articolo;

c) realizzazione di opere pubbliche, per motivate esigenze urbanistiche.

3. All'interno delle aree di cui al precedente comma 5. del presente articolo, si applica la distanza minima dai confini di ml. 3,00, salvo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato e conformemente, comunque, alle distanze minime tra edifici prescritte per le aree medesime. Tali distanze minime non sono applicabili nei confronti di aree limitrofe con destinazione diversa.

4. La distanza dai confini per i manufatti accessori, sopra definiti, non può essere inferiore a ml. 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di ml. 3,00.

5. Costruzioni a confine sono ammesse nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici già costruiti a confine.
6. Le cabine di trasformazione elettrica possono essere costruite a confine di proprietà se di h. max mt. 5,00.
7. 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.

#### **4.4. 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 co-~~

~~struzioni 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: poggioni e relativi parapetti, gronde, cornicioni, scale esterne non chiuse, elementi di arredo delle facciate.~~

~~Al fine della verifica delle distanze non computano gli aggetti fino a ml. 1,50. 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. 14**

### **INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

*parole aggiunte – parole cancellate*

[...Pagina 26...]

#### **NORME PARTICOLARI:**

- la ricostruzione di edifici esistenti danneggiati o distrutti in seguito a eventi calamitosi o sinistri o in seguito a crolli spontanei non avvenuti in concomitanza d'interventi svolti sull'edificio, è ammessa nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, degli elementi costruttivi, delle dimen-

sioni planivolumetriche e della destinazione d'uso originali;

- la ricostruzione di edifici che per degrado si trovano allo stato di rudere, ma la cui consistenza consente in tutto o in parte la comprensione generale dell'assetto esterno e tipologico, è ammessa nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, degli elementi costruttivi, delle dimensioni planivolumetriche e della destinazione d'uso originali;

In questi casi la ricostruzione è consentita, anche con prevalenza sulle altre previsioni urbanistiche, ferma restando la conformità alla disciplina della carta di sintesi geologica di PUP.

[...]

## **ART. 17**

### **AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI**

parole aggiunte – ~~parole cancellate~~

[...Pagina 37...]

#### **2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA**

[...]

##### **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, nei limiti definiti dal P.U.P. agli artt. 22 e 48, al comma 13.

~~I complessi ricettivi turistici all'aria aperta esistenti possono essere oggetto d'intervento edilizio di riqualificazione funzionale, senza aumento della ricettività, conformemente alle prescrizioni delle presenti N.T.A., ovvero con limitati aumenti di ricettività conseguentemente al miglioramento ambientale attraverso l'allontanamento dei complessi dai laghi o la migliore fruibilità pubblica delle rive.~~

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

[...]

##### **G – SITI E ZONE ECOLOGICHE**

Sono aree di tutela ecologica, individuate dal P.U.P. e perimetrare sulle tavole di azionamento del

sistema ambientale:

a) come S.I.C., su cui applicare la normativa vigente in materia e su cui mantenere l'uso del suolo in atto, come descritto in tabella;

<b>Numero</b>	<b>S.I.C.</b>	<b>Descrizione</b>
<u>IT3120075</u>	<u>MONTE BRIONE</u>	<u>La presenza di un clima submediterraneo favorisce lo sviluppo di vegetazione assai particolare a livello alpino, della quale la lecceta e l'olivaia sono gli aspetti più appariscenti. Vanno inoltre ricordate alcune rarità floristiche di rilievo. Il sito è inoltre di rilevante importanza per la nidificazione, la sosta e/o lo svernamento di specie di uccelli protette o in forte regresso, e/o a distribuzione localizzata sulle Alpi.</u>
<u>IT3120093</u>	<u>CRINALE PICHEA ROCCHETTA</u>	<u>Il contingente di specie endemiche è decisamente apprezzabile; è significativo inoltre che molte entità ad areale incentrato sulle Prealpi lombarde raggiungano qui il loro limite distributivo orientale. Il locus classicus di <i>Hypochoeris facchiniana</i> è compreso all'interno del sito. Valico di interesse internazionale per il transito di molte specie migratrici a medio e lungo raggio nel periodo tardo estivo e autunnale (migrazione post-riproduttiva).</u>

b) come riserve locali, costituite dal territorio comunale descritto in tabella;

<b>RISERVA LOCALE</b>	<b>Descrizione</b>
<u>VAL GOLA</u>	<u>Di interesse per la creazione di zona di salvaguardia e ripopolamento degli habitat lacustri.</u>

### 3) AREE DI RISPETTO

[...Pagina 42...]

#### 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 e previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari.~~ Gli edifici esistenti possono essere altresì ampliati al fine di migliorare le condizioni di utilizzo e possono formare oggetto di trasformazioni d'uso e di demolizioni e ricostruzioni., purché la distanza dal cimitero non sia inferiore a quella dell'edificio preesistente, Mentre sono consentiti gli altri tipi di intervento (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia), purché 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.

*Gli edifici, anche a carattere residenziale, insediati all'interno delle zone di rispetto degli impianti di depurazione, possono essere ampliati fino al 20% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.) - previo parere favorevole della struttura competente in materia di opere igienico-sanitarie, volto a verificare la compatibilità dell'intervento con eventuali esigenze di ampliamento dell'impianto - qualora i medesimi edifici siano stati regolarmente autorizzati o realizzati precedentemente all'installazione dell'impianto di depurazione e purché l'ampliamento non comporti l'incremento del numero delle unità immobiliari dell'edificio.*

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.).

[...Pagina 45...]

## **ART. 19** **ZONE DI TUTELA ARCHEOLOGICA** *parole aggiunte*

Si tratta di zone interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. *In esito a rinvenimenti di significativo interesse, valutazione ed adozione degli opportuni provvedimenti di conservazione sono iniziative nella competenza degli organi preposti alla tutela dei Beni Archeologici. Conseguentemente, nelle aree contraddistinte da vincolo archeologico, che possono essere incluse in parchi, provinciali o comunali, si può prevedere la realizzazione di attrezzature funzionali alle attività di ricerca, studio, osservazione dei beni e dei valori tutelati, non-*

ché di supporto alla fruizione quali posti di ristoro, percorsi e spazi per la sosta, i cui progetti, formati dagli enti pubblici competenti, possono altresì definire il sistema di relazioni con i quartieri residenziali, con il verde urbano, con i servizi culturali, ricreativi, scolastici, con le zone classificate F1, F2, F3 e con le parti aperte del territorio. Su tali aree le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:

1. h max: 2 piani fuori terra, con massimo di ml. 10,00;
2. è concessa l'edificazione di una s.l.p. di mq 600;
3. nell'ambito della necropoli di epoca romana – via Roma, è consentita la costruzione in allineamento, su confine, e sono inoltre ammesse le funzioni complementari del settore commerciale – terziario.

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.

[...Pagina 47...]

## **ART. 23 TER**

### **NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA**

parole aggiunte – ~~parole cancellate~~

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.

[...Pagina 49...]

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 <del>primarie e secondarie</del> + agriturismo + vivai + orti pubblici	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 32, <del>art. 32 bis</del> , art. 33, <del>art. 33 bis</del> , <del>art. 35 ter</del> , 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 BIOTOPPI	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, <del>art. 43 bis</del> .
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.

[...Pagina 54...]

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 S.ALESSANDRO</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> <input type="checkbox"/> 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); <input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO; <input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente ai vivai ed alle aree coltivate <del>primarie e secondarie</del> ); <input type="checkbox"/> 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>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i>

- 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.

[...Pagina 55...]

<i>Subarea PREGASINA</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> 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);</li><li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche);</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate <del>secondarie</del>).</li></ul>
--------------------------	---

[...]

<i>Subarea BALTERA</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li><li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate <del>secondarie</del>);</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).</li></ul>
------------------------	--

<i>Subarea VARONE</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE;</li><li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate <del>primarie e secondarie</del>);</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva);</li><li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).</li></ul>
-----------------------	---

<i>Subarea lineare VIALE TRENTO</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE;</li><li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate <del>primarie e secondarie</del>);</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE;</li><li><input type="checkbox"/> I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino e dalle relative sponde).</li></ul>
---	---

[...Pagina 56...]

<i>Subarea 1° MAGGIO -2GIUGNO</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i> <ul style="list-style-type: none"><li><input type="checkbox"/> IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li><li><input type="checkbox"/> IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di vivai);</li><li><input type="checkbox"/> LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).</li></ul>
---------------------------------------	--

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

- 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:*

- 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).

[...Pagina 60...]

## **ART. 24**

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

*parole aggiunte – parole cancellate*

*A scopi di pubblica utilità, il provvedimento di assenso per la realizzazione di lavori concernenti immobili storico - artistici tutelati per legge, spettante all'organo provinciale competente, prevale sulle prescrizioni del Piano Regolatore Generale.*

[...]

#### **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 ma-

nufatti 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.

In modo coerente con la caratterizzazione del singolo edificio, quando non rivestono interesse documentario, architettonico, storico o pittorico, possono essere sostituite o demolite superfetazioni ed eliminati elementi incongrui dalle facciate, anche con prevalenza sulle prescrizioni indicate nelle apposite schede e specificate nelle tavole grafiche.

Escluso il Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda e solo per interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione è consentita, per il recupero del piano sottotetto solo a scopo residenziale, la possibilità di sopraelevazione “una tantum” fino al raggiungimento dei minimi requisiti igienico - sanitari dei locali, nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal codice civile. Negli interventi di rialzamento dei sottotetti l'altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. 1,00 e andrà fatto salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia e della conformazione della copertura. Nel caso di progetti su fronti di edifici, che potrebbero alterare la continuità della cortina edilizia storica, la possibilità di sopraelevazione è sottoposta all'esame vincolante della commissione edilizia comunale sulla coerenza architettonica.

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.

La metodologia d'intervento del recupero filologico è ammessa, nel rispetto dell'ingombro planimetrico e dell'assetto architettonico - volumetrico - dimensionale originario, con rifacimento di facciate esterne, di coperture o di murature mancanti, esclusivamente secondo quanto rilevato da indagine storica e da documentazione probante che evidenzia la consistenza complessiva del fabbricato e le caratteristiche compositive tipiche della tradizione edilizia locale. In questi casi la ricostruzione, con interventi di recupero filologico, è consentita con prevalenza sulle prescrizioni indicate nelle apposite schede e specificate nelle tavole grafiche.

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

[...]

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

zione 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);
- Esercizi commerciali ed esercizi pubblici ~~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).

[...Pagina 62...]

## **ART. 25**

### **ZONE RESIDENZIALI**

*parole aggiunte – parole cancellate*

[...Pagina 63...]

### **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, salvo ampliamenti per gli edifici esistenti.

[...Pagina 65...]

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. Nella tabella che segue vengono elencati gli immobili e viene classificata la modalità d’intervento consentita:

(\*) = ristrutturazione.

(\*\*) = ristrutturazione con vincolo di facciata e di copertura (su facciate e coperture possono essere realizzate esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria).

<u>NUMERO</u>	<u>p.ed.</u>	<u>classificazione</u>	<u>NUMERO</u>	<u>p.ed.</u>	<u>classificazione</u>
<u>1</u>	<u>p.ed. 1213 – Via Bastione</u>	(**)	<u>38</u>	<u>p.ed. 1076/1 – Via Monte Oro</u>	(*)
<u>2</u>	<u>p.ed. 1219 – V.le dei Tigli</u>	(**)	<u>39</u>	<u>p.ed. 1366 – Via Monte Oro</u>	(*)
<u>3</u>	<u>p.ed. 1325 – Via Pernici</u>	(*)	<u>40</u>	<u>p.ed. 956 – Via Molini</u>	(*)
<u>4</u>	<u>p.ed. 1255 – Via Pernici</u>	(*)	<u>41</u>	<u>p.ed. 1207/1 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>5</u>	<u>p.ed. 1097 – V.le Carducci</u>	(**)	<u>42</u>	<u>p.ed. 1222 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>6</u>	<u>p.ed. 1344 – V.le Carducci</u>	(**)	<u>43</u>	<u>p.ed. 1254 – Via Rosmini</u>	(*)
<u>7</u>	<u>p.ed. 1236 – V.le Carducci</u>	(**)	<u>44</u>	<u>p.ed. 1223 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>8</u>	<u>p.ed. 1181/1 – Via Pernici</u>	(*)	<u>45</u>	<u>p.ed. 1215/1 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>9</u>	<u>p.ed. 1182/1 – Via D. Chiesa</u>	(*)	<u>46</u>	<u>p.ed. 1092 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>10</u>	<u>p.ed. 1404 – V.le Carducci</u>	(**)	<u>47</u>	<u>p.ed. 1341 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>11</u>	<u>p.ed. 308/1 – V.le Dante</u>	(*)	<u>48</u>	<u>p.ed. 1124 – V.le dei Tigli</u>	(**)
<u>12</u>	<u>p.ed. 308/5 – Via Roma</u>	(*)	<u>49</u>	<u>p.ed. 1051 – Via Madruzzo</u>	(**)
<u>13</u>	<u>p.ed. 1010/1 – V.le Dante</u>	(*)	<u>50</u>	<u>p.ed. 1217 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>14</u>	<u>p.ed. 1009/1 – V.le Dante</u>	(*)	<u>51</u>	<u>p.ed. 1195 – Via Canella</u>	(*)
<u>15</u>	<u>p.ed. 955 – V.le Lutti</u>	(*)	<u>52</u>	<u>p.ed. 1218 – V.le dei Tigli</u>	(*)
<u>16</u>	<u>p.ed. 1030/1 – V.le Dante</u>	(*)	<u>53</u>	<u>p.ed. 1037 – Via Monte Englo</u>	(*)
<u>17</u>	<u>p.ed. 994 – Via Martiri</u>	(*)	<u>54</u>	<u>p.ed. 1226 – Via Baruffaldi</u>	(**)
<u>18</u>	<u>p.ed. 1022 – Via Martiri</u>	(*)	<u>55</u>	<u>p.ed. 1365 – Via Martiri</u>	(*)
<u>19</u>	<u>p.ed. 962/1 – V.le Lutti</u>	(*)	<u>56</u>	<u>p.ed. 1437 – Viale Martiri</u>	(*)
<u>20</u>	<u>p.ed. 953 – Via Pilati</u>	(*)	<u>57</u>	<u>p.ed. 1367/1 – Viale Martiri</u>	(*)
<u>21</u>	<u>p.ed. 1034 – Via Roma</u>	(*)	<u>58</u>	<u>p.ed. 1504 – Via Martiri</u>	(*)
<u>22</u>	<u>p.ed. 959/1 – Via Roma</u>	(*)	<u>59</u>	<u>p.ed. 1364 – Via Martiri</u>	(*)
<u>23</u>	<u>p.ed. 997 – Via Pernici</u>	(*)	<u>60</u>	<u>p.ed. 1339 – Via Martiri</u>	(*)
<u>24</u>	<u>p.ed. 1131/1 – Via Prati</u>	(**)	<u>61</u>	<u>p.ed. 1366 – Via Martiri</u>	(*)
<u>25</u>	<u>p.ed. 1203/1 – Via Prati</u>	(*)	<u>62</u>	<u>p.ed. 1331 – Via Martiri</u>	(*)
<u>26</u>	<u>p.ed. 952/1 – Via Canella</u>	(*)	<u>63</u>	<u>p.ed. 1369 – Via Guella</u>	(*)
<u>27</u>	<u>p.ed. 1134 – Via Canella</u>	(*)	<u>64</u>	<u>p.ed. 1271 – Via Vannetti</u>	(*)
<u>28</u>	<u>p.ed. 1133 – Via Canella</u>	(**)	<u>65</u>	<u>p.ed. 996 – Via Vannetti</u>	(*)
<u>29</u>	<u>p.ed. 1120/1 – Via Canella</u>	(**)	<u>66</u>	<u>p.ed. 976 – V.le Rovereto</u>	(**)
<u>30</u>	<u>p.ed. 1230 – Via Canella</u>	(**)	<u>67</u>	<u>p.ed. 1253 – Via Rosmini</u>	(*)
<u>31</u>	<u>p.ed. 1183/1 – Via Canella</u>	(**)	<u>68</u>	<u>p.ed. 1189 – V.le Carducci</u>	(**)
<u>32</u>	<u>p.ed. 1221 – V.le dei Tigli</u>	(*)	<u>69</u>	<u>p.ed. 1292 – Via Ardaro</u>	(**)

<u>33</u>	<u>p.ed. 1196 – Via Canella</u>	<u>(*)</u>	<u>70</u>	<u>p.ed. 1291 – Via Ardaro</u>	<u>(**)</u>
<u>34</u>	<u>p.ed. 1197 – Via Canella</u>	<u>(*)</u>	<u>71</u>	<u>p.ed. 1201 – Via Ardaro</u>	<u>(**)</u>
<u>35</u>	<u>p.ed. 1117 – Via D. Chiesa</u>	<u>(**)</u>	<u>72</u>	<u>p.ed. 1288 – Via Ardaro</u>	<u>(**)</u>
<u>36</u>	<u>p.ed. 1235 – Via Canella</u>	<u>(*)</u>	<u>73</u>	<u>p.ed. 975 – Via Ardaro</u>	<u>(**)</u>
<u>37.</u>	<u>p.ed. 995 – V.le S. Francesco</u>	<u>(*)</u>	<u>74</u>	<u>p.ed. 1024 – V.le S. Francesco</u>	<u>(*)</u>

[...Pagina 65...]

### 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;~~

1. la s.l.p. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente e altezza virtuale pari a ml. 3,00 (Hv), fatti salvi gli ampliamenti ammessi alle seguenti lettere c) e d);

2. in alternativa, è ammessa la ricostruzione secondo gli indici previsti alla lettera b);

b) per eventuali lotti minimi non edificati liberi conformi a quanto previsto dall'art. 5, è possibile costruire ex novo ed inoltre in presenza di edifici esistenti che non abbiano già esaurito la capacità edificatoria dell'area su cui sono insediati, la nuova edificazione e la determinazione della s.l.p. residua realizzabile sono ammesse secondo i seguenti indici:

1. I.f. max: ~~1,00~~ 0,45 mq/mq
2. h max: ~~3 piani fuori terra~~ ml. 11,50, salvo il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti, o ml. 12,00 (nelle coperture a tetto piano), esclusivamente nel caso di demolizione con ricostruzione;
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) in alternativa agli interventi di cui alla lettera b), per gli edifici esistenti alla data di 1<sup>a</sup> 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. 500 1000;
3. max. 5% della s.l.p. esistente oltre i mq. 500 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 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I., oltre agli ampliamenti di cui alla lettera c) è comunque 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 di s.l.p. max = S.c. esistente, ed in conformità ai punti 2. 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. 500 1000;
  3. max. 5% della s.l.p. esistente oltre i mq. 500 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 11,50 mt., salvo il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti;
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, autorimesse interrate, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 4 mq di s.l.p. e h max mt. 2,50.

[...Pagina 68...]

### **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 = <del>8,00</del> 9,50 mt.
zona RC2	It = 0,5 mq/mq	h max = <del>8,00</del> 9,50 mt.
zona RC3	It = 0,66 mq/mq	h max = <del>11,00</del> 11,50 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<sup>a</sup> 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**

*parole aggiunte – parole cancellate*

Per l'edilizia residenziale sparsa esistente alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I., 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, non collocata in zone di P.R.G.I. non residenziali (RB-RC), ~~se non ricadenti~~ nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale (D1-D2), nelle aree agricole (I-II-III-IV), nelle zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico (F1-F2-F3) e ~~non comprese~~ negli ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale, può essere ampliata - per la parte residenziale esistente alla data di 1<sup>a</sup> 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. Per sottotetti non abitabili il rialzamento "una tantum" all'ultimo piano è consentito, per la sola funzione residenziale, fino al raggiungimento dei minimi requisiti igienico - sanitari dei locali, nel rispetto del sedime esistente e delle distanze minime previste dal codice civile. Negli interventi di rialzamento dei sottotetti l'altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. 1,50 e andrà fatto salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia e della conformazione della copertura.

#### **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 conservati-~~

~~vo 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.~~

[...Pagina 71...]

## **ART. 27**

### **ZONE H - RICETTIVE (HB e HC)**

*parole aggiunte – parole cancellate*

##### **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;
- esercizi pubblici;
- funzioni complementari: impianti tecnologici, parcheggi, uffici per la gestione, alloggio del custode con s.l.p. max 120 mq., attrezzature (palestra, piscina, ecc.).

[...Pagina 73...]

**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. 18,00 o pari all'esistente 15,00;
- Altezza massima: pari all'esistente al colmo di copertura, in caso di esercizi alberghieri localizzati nella parte collinare (in subarea "Varone" ed in subarea "Monte Brione");
- 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<sup>a</sup> 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.

Per gli edifici esistenti in stile "liberty" o di particolare pregio architettonico, realizzati fra il 1860 e il 1940, ricadenti nelle zone HB, 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. Nella tabella che segue vengono elencati gli immobili e viene classificata la modalità d'intervento consentita:

(\*\*) = ristrutturazione con vincolo di facciata e di copertura (su facciate e coperture possono essere realizzate esclusi-

*vamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria).*

<u>NUMERO</u>	<u>p.ed.</u>	<u>classificazione</u>
<u>75</u>	<u>p.ed. 964 – Via Roma</u>	<u>(**)</u>
<u>76</u>	<u>p.ed. 1116 – V.le Carducci</u>	<u>(**)</u>
<u>77</u>	<u>p.ed. 1177/1 – V.le Carducci</u>	<u>(**)</u>
<u>78</u>	<u>p.ed. 1165/1 – V.le Carducci</u>	<u>(**)</u>
<u>79</u>	<u>p.ed. 1082/1 – Via Cis</u>	<u>(**)</u>

[...Pagina 74...]

### **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. 18,00~~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.

[...Pagina 76...]

## **ART. 29** **ZONE D1 e D2 – PRODUTTIVO** *parole aggiunte – parole cancellate*

[...]

### **Destinazione specifica:**

[...]

~~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.~~

[...Pagina 77...]

- Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale:
  - \* sviluppo di funzioni miste: produttive, logistiche o rientranti nel settore terziario ricreativo e del tempo libero;
  - \* 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:

- \* per nuove edificazioni, lotto minimo pari ad almeno 1.500 mq I.f. max = 1 mq/mq;
- \* Altezza massima = ~~40~~ 12 ml. oppure = Altezza esistente; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
- \* R.c. max = 50% della superficie del lotto;
- \* 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:
- \* per nuove edificazioni, lotto minimo pari ad almeno 2.000 mq I.f. max = 1 mq/mq;
- \* Altezza massima = ~~40~~ 12 ml.; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;
- \* R.c. max = 60% della superficie del lotto;
- \* 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:**

Nell'ambito distinto da apposita simbologia (SERV) è previsto un comparto aziendale di supporto alla produzione, per logistica e servizi, secondo i seguenti indici:

- \* I.f. max = 1 mq/mq;
- \* R.C. max = 40% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);
- \* Altezza massima = ml. 18,00;
- \* S. filtrante minima = 30%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili.

#### **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%.~~

~~[...Pagina 84...]~~

*parole aggiunte*

## **ART. 32**

### **ZONA E1 - AREE AGRICOLE DI PREGIO (I)**

#### **Descrizione:**

*Le aree agricole di pregio di livello provinciale, individuate con previsione del P.U.P. e definite dal PRG, sono caratterizzate dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo paesaggistico-ambientale che economico-produttivo, relativamente alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli ed alimentari.*

#### **Interventi consentiti:**

*Nelle aree agricole di pregio sono ammessi:*

- 1. gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo;*
- 2. l'adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, re-*

stauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime anche con mutamento di destinazione, se in favore dell'uso agricolo;

3. gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRG aventi destinazione diversa da quella agricola ovvero dismessi dall'attività agricola, anche parzialmente, per garantirne la funzionalità possono formare oggetto di:

a) interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, con altezza massima e s.l.p. non superiori a quanto esistente;

b) realizzazione di costruzioni complementari di natura pertinenziale, da destinare al servizio del fabbricato principale, fino ad un massimo di 25,00 mq di S.c. e con H max: 3,00 ml.;

c) ampliamenti nella misura di max 20% della s.l.p. esistente per edifici con s.l.p. attuale minore o uguale a 200 mq, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;

d) variazioni di destinazione d'uso, nella misura di: s.l.p. max = 40,00 mq;

4. manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con H max: 2,50 ml., nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 3.000 mq.

**Per attività agricole esercitate professionalmente:**

Oltre agli Interventi consentiti, nelle aree agricole di pregio ove risulti dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di collocazione in altre parti del territorio, a supporto delle attività svolte in modo imprenditoriale sono ammessi:

a) gli impianti, le strutture e le infrastrutture necessari allo svolgimento delle attività produttive agricole;

b) le trasformazioni d'uso di edifici esistenti, a favore dell'utilizzo agricolo;

c) le strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività aziendale ovvero da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale;

d) gli impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli da trasformare in biogas, anche per la produzione di energia;

e) il trasferimento di attività zootecniche ai fini del loro allontanamento dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie;

f) maneggi ippici ed attrezzature coperte di servizio, solo per aziende che praticano anche l'allevamento;

- g) strutture di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00 mq di S.c. e con H max: 3,50 ml., per l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, nonché per scopi escursionistici, naturalistici e didattici, inserite con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse nell'area di pertinenza ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per una larghezza di 20,00 ml.). Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte. Gli interventi in tal senso dovranno essere accompagnati da un progetto urbanistico complessivo di sistemazione dell'area di riferimento;
- h) s.l.p. ad uso abitativo = 120 mq e H max: 8 ml. (l'intervento urbanistico concernente la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze è consentito, con carattere di eccezionalità, nella misura di un alloggio per impresa agricola);
- i) realizzazione di una ulteriore unità abitativa nell'ambito della medesima impresa agricola al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali;
- j) attività agrituristica, da svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti anche attraverso il loro recupero. Ampliamenti e realizzazioni di nuovo impianto, privilegiate nei pressi di nuclei di edifici già esistenti, secondo i seguenti indici: s.l.p. max = 400 mq e H max: 9 ml. (2 piani più copertura);
- k) utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie, per i lavoratori stagionali;
- l) interrati, pari alla s.l.p. esistente o progettata fuori terra + 15%;
- m) installazione a scopo agronomico di tunnel e serre per una copertura max del 40% della superficie coltivata;
- n) realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, ovvero per la manutenzione ambientale, fino ad un massimo di 25,00 mq di S.c. e con H max: 3,00 ml.

**Norme particolari:**

Impianti e strutture di cui alle lettere a), c), d), e), f), da collocare preferibilmente nel sito meno impattante rispetto all'ambiente rurale e meno distanziato dal territorio urbanizzato, sono consentiti secondo i seguenti indici:

I.f. max = 0,03 mq/mq;

S.f. min = 3.000 mq;

H max = 8 ml. salvo, per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggiori

altezze preesistenti (esclusi silos ed impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive);

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8.

In subarea "Monte Brione" non è ammessa la nuova edificazione, fatta salva:

- a) la manutenzione e la ristrutturazione dei manufatti esistenti, senza trasformazione d'uso, se non a favore dell'utilizzo agricolo;
- b) la realizzazione anche tra proprietari finitimi di attrezzature di servizio di cui sia dimostrata la necessità per la fruizione colturale, di S.c. non superiore a 12,00 mq e con H max: 2,50 ml., con utilizzo di materiali, colori ed elementi tipologico-formali consoni al sito, nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 10.000 mq.

Tale norma di salvaguardia delle visuali paesaggistiche va attuata anche nel contesto di elevato valore ambientale cosiddetto delle Roncaglie per tutta l'estensione, disciplinata in area agricola di pregio, individuata tra il Torrente Albola (sul limite sud), il Torrente Varone (sul limite nord), e via Marone.

### **Operabilità:**

Per gli interventi in forma imprenditoriale:

- a) si applicano espressamente le norme settoriali in materia disciplinate con deliberazione della Giunta provinciale, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 62 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1;
- b) la sussistenza delle condizioni richieste è preventivamente accertata da parte dall'organo competente della Provincia.

Per l'edificazione, in base all'indice di fabbricabilità stabilito e con S.f. pari ad almeno 20.000 mq, possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nell'ambito di Riva del Garda o di comuni confinanti. Dell'avvenuta utilizzazione delle aree a fini edificatori, viene tenuta ed aggiornata idonea registrazione da parte del Comune, con allegati i relativi estratti tavolari ed i fogli di possesso prodotti dagli interessati. Agli edifici realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo, non può essere mutata la destinazione d'uso: tale vincolo è annotato nel libro fondiario a cura del Comune ed a spese del concessionario. Il Consiglio comunale può motivatamente procedere ad autorizzare il mutamento d'uso ad altre destinazioni, comunque compatibili con le aree agricole, previo nulla osta della Giunta provinciale.

*parole aggiunte*  
**ART. 32 BIS**  
**ZONA E2 - AREE AGRICOLE (II)**

**Descrizione:**

Le aree agricole di livello provinciale sono individuate con previsione del P.U.P. e definite dal PRG quali territori di particolare interesse agricolo-produttivo ed ambientale.

**Interventi consentiti:**

Nelle aree agricole sono ammessi:

1. gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo;
2. l'adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime;
3. gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRG aventi destinazione diversa da quella agricola ovvero dismessi dall'attività agricola, anche parzialmente, per garantirne la funzionalità possono formare oggetto di:
  - interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, con altezza massima e s.l.p. non superiori a quanto esistente;
  - realizzazione di costruzioni complementari di natura pertinenziale, da destinare al servizio del fabbricato principale, fino ad un massimo di 25,00 mq di S.c. e con H max: 3,00 ml.;
  - ampliamenti nella misura di max 25% della s.l.p. esistente per edifici con s.l.p. attuale minore o uguale a 200 mq, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;
  - variazioni di destinazione d'uso, nella misura di: s.l.p. max = 50 mq;
4. manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, fino ad un massimo di 12,00 mq di S.c. e con H max: 2,50 ml., nel numero di 1 ogni 3.000 mq di aree in proprietà.

**Per attività agricole esercitate professionalmente:**

Oltre agli Interventi consentiti, nelle aree agricole ove risulti dimostrata la non convenienza, anche

sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di collocazione in altre parti del territorio, a supporto delle attività svolte in modo imprenditoriale sono ammessi:

a) gli impianti, le strutture e le infrastrutture necessari allo svolgimento delle attività produttive agricole;

b) le trasformazioni d'uso di edifici esistenti, a favore dell'utilizzo agricolo;

c) le strutture destinate alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli provenienti dall'attività aziendale ovvero da imprese agricole associate ubicate nel territorio provinciale;

d) gli impianti per il recupero e trattamento di residui zootecnici e agricoli da trasformare in biogas, anche per la produzione di energia;

e) il trasferimento di attività zootecniche ai fini del loro allontanamento dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie;

f) maneggi ippici ed attrezzature coperte di servizio;

g) strutture di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00 mq di S.c. e con H max: 3,50 ml., per l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, nonché per scopi escursionistici, naturalistici e didattici, inserite con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse nell'area di pertinenza ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per una larghezza di 20,00 ml.). Di tali interventi fanno parte anche le piscine del tutto e permanentemente scoperte. Gli interventi in tal senso dovranno essere accompagnati da un progetto urbanistico complessivo di sistemazione dell'area di riferimento;

h) s.l.p. ad uso abitativo = 120 mq e H max: 8 ml. (l'intervento urbanistico concernente la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze è consentito, con carattere di eccezionalità, nella misura di un alloggio per impresa agricola);

i) realizzazione di una ulteriore unità abitativa nell'ambito della medesima impresa agricola al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali;

j) attività agrituristica, da svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti anche attraverso il loro recupero. Ampliamenti e realizzazioni di nuovo impianto, privilegiate nei pressi di nuclei di edifici già esistenti, secondo i seguenti indici: s.l.p. max = 400 mq e H max: 9 ml. (2 piani più copertura);

k) utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie, per i lavoratori stagionali;

l) interrati, pari alla s.l.p. esistente o progettata fuori terra + 15%;

m) installazione a scopo agronomico di tunnel e serre per una copertura max del 40% della superficie coltivata;

n) realizzazione di manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo, per il deposito di attrezzature e materiali, ovvero per la manutenzione ambientale, fino ad un massimo di 25,00 mq di S.c. e con H max: 3,00 ml.

**Norme particolari:**

Impianti e strutture di cui alle lettere a), c), d), e), f), da collocare preferibilmente nel sito meno impattante rispetto all'ambiente rurale e meno distanziato dal territorio urbanizzato, sono consentiti secondo i seguenti indici:

I.f. max = 0,03 mq/mq;

S.f. min = 3.000 mq;

H max = 8 ml. salvo, per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti (esclusi silos ed impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza si determinata da esigenze costruttive);

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8.

**Operabilità:**

Per gli interventi in forma imprenditoriale:

a) si applicano espressamente le norme settoriali in materia disciplinate con deliberazione della Giunta provinciale, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 62 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1;

b) con riguardo agli interventi consentiti di cui alle lettere c), d), f), g), j), la sussistenza delle condizioni richieste è preventivamente accertata da parte dall'organo provinciale competente.

Per l'edificazione, in base all'indice di fabbricabilità stabilito e con S.f. pari ad almeno 20.000 mq, possono essere utilizzati tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nell'ambito di Riva del Garda o di comuni confinanti. Dell'avvenuta utilizzazione delle aree a fini edificatori, viene tenuta ed aggiornata idonea registrazione da parte del Comune, con allegati i relativi estratti tavolari ed i fogli di possesso prodotti dagli interessati. Agli edifici realizzati per l'esercizio dell'attività agricola, compresi quelli ad uso abitativo dell'imprenditore agricolo e quelli destinati all'agriturismo, non può essere mutata la destinazione d'uso: tale vincolo è annotato nel libro fondiario a cura del Comune ed a spese del concessionario. Il Consiglio comunale può motivatamente

procedere ad autorizzare il mutamento d'uso ad altre destinazioni, comunque compatibili con le aree agricole, previo nulla osta della Giunta provinciale.

parole cancellate

## ~~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 delimitate dal P.R.G. con specifica simbologia nella cartografia in scala 1:2000, quali territori di particolare interesse agricolo produttivo ed ambientale, e come tali soggette alla norme paesaggistiche così come definite all'art. 23 ter (ZONA c.), nonché ai criteri procedurali di mantenimento, di sviluppo e di tutela delle attività agricole stabiliti dal PUP.~~

#### ~~Destinazione specifica:~~

~~Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con l'esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali. L'attività agrituristica è ammessa nel rispetto delle leggi vigenti in materia.~~

#### ~~Interventi consentiti:~~

~~Sono consentiti esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:~~

~~a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche, da collocare preferibilmente nel sito meno impattante rispetto all'ambiente rurale e meno distanziato dal territorio urbanizzato, nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:~~

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

~~S.f. min = 2000 mq;~~

~~H max = 8 ml (esclusi silos ed impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive);~~

~~Distanze: vedi art. 12;~~

~~Parcheggi: vedi art. 8;~~

~~b) s.l.p. ad uso abitativo = 120 mq e H max: 8 ml (l'intervento urbanistico concernente la realizzazione di fabbricati ad uso abitativo, nella misura di un alloggio per impresa agricola, è consentito una tantum con carattere di eccezionalità, secondo modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta Provinciale).~~

~~Sono ammessi:~~

- ~~• adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime, con altezza massima e s.l.p. ricostruibile pari a quanto demolito;~~
- ~~• serre per una copertura max del 40% della superficie coltivata;~~
- ~~• interrati, pari alla s.l.p. esistente o progettata fuori terra + 15%.~~

**~~Operabilità:~~**

~~Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti, il cui rilascio è subordinato all'iscrizione del richiedente all'Archivio Provinciale delle Aziende Agricole (APIA), sezione prima. Agli immobili realizzati in queste aree non può essere mutata la destinazione per un periodo di 15 anni: tale vincolo è annotato nel libro fondiario a cura del Comune ed a spese del concessionario. Dell'avvenuta utilizzazione delle aree a fini edificatori, viene effettuata ed aggiornata idonea registrazione da parte del Comune, depositata presso gli uffici competenti, con allegati i relativi estratti tavolari ed i fogli di possesso prodotti dagli interessati alla costruzione.~~

**~~Norme particolari:~~**

~~Ai fini del P.R.G., la superficie minima coltivata dell'azienda agricola non può essere inferiore a 20000 mq, anche non accorpata, purché ricadente in zona agricola primaria o secondaria nell'ambito amministrativo di Riva del Garda o dei comuni confinanti.~~

~~Ai fini dell'edificazione il lotto minimo d'intervento, in proprietà, non può essere inferiore a 2000 mq. Del computo complessivo potranno far parte anche terreni in affitto in misura non superiore al 40% dell'intera superficie aziendale. Ove ai fini della nuova edificazione vengano computate più aree ricadenti in zone agricole, le costruzioni per quanto possibile devono essere realizzate in quelle di interesse secondario.~~

*parole aggiunte*

**ART. 33**

**ZONA E3 - AREE AGRICOLE LOCALI (III)**

**Descrizione:**

Aree delimitate dal P.R.G. nella cartografia in scala 1:2000, quali territori con funzione agricola di particolare interesse.

**Destinazione specifica:**

Attività produttive agricole. L'attività agrituristica è ammessa nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

**Interventi consentiti:**

Sono consentiti interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:

a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole, con esclusione degli interventi consentiti dalle lettere c), d), e), f), dell'art. 32 N.T.A., nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

I.f. max = 0,01 mq/mq;

S.f. min = 3.000 mq;

H max = 8 ml. salvo, per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti (esclusi silos ed impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive):

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8;

b) s.l.p. ad uso abitativo = 120 mq e H max: 8 ml. (subordinatamente all'iscrizione del richiedente nella sezione prima dell'Archivio provinciale delle imprese agricole);

c) variazioni di destinazioni d'uso nella misura del 25% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.), per max 120 mq di s.l.p.

Sono ammessi:

- adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime, con altezza massima e s.l.p. ricostruibile pari a quanto demolito;
- serre per una copertura max del 50% della superficie coltivata;
- interrati, pari alla s.l.p. esistente o progettata fuori terra + 15%.

**Operabilità:**

Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti.

*parole aggiunte*

**ART. 33 BIS**

**ZONA E4 - AREE AGRICOLE LOCALI (IV)**

**Descrizione:**

Aree delimitate dal P.R.G. nella cartografia in scala 1:2000, quali territori con prevalente funzione agricola.

**Destinazione specifica:**

Attività agricole. L'attività agrituristica è ammessa nel rispetto delle leggi vigenti in materia.

**Interventi consentiti:**

Sono consentiti interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:

a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole, con esclusione degli interventi consentiti dalle lettere c), d), e), f), dell'art. 32 N.T.A., nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

I.f. max = 0,01 mq/mq;

S.f. min = 3.000 mq;

H max = 8 ml. salvo, per ampliamenti e ristrutturazioni, il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti (esclusi silos ed impianti tecnologici, occorrenti per l'attività aziendale, la cui maggiore altezza sia determinata da esigenze costruttive):

Distanze: vedi art. 12;

Parcheggi: vedi art. 8;

b) s.l.p. ad uso abitativo = 120 mq e H max: 8 ml. (subordinatamente all'iscrizione del richiedente nella sezione prima dell'Archivio provinciale delle imprese agricole);

c) variazioni di destinazioni d'uso nella misura del 50% del volume esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.), per max 240 mq di s.l.p.

Sono ammessi:

- adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime, con altezza massima e s.l.p. ricostruibile pari a quanto demolito;
- serre per una copertura max del 50% della superficie coltivata;

- interrati, pari alla s.l.p. esistente o progettata fuori terra + 15%.

**Operabilità:**

Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti.

parole cancellate

~~**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 e.).~~

### **Norme particolari:**

~~Il richiedente una concessione per gli interventi consentiti deve essere titolare di un'azienda agricola 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 1<sup>a</sup> 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.~~

*parole aggiunte - parole cancellate*

## **ART. 34**

### **ZONA E8 ~~E3~~ – BOSCO**

[...Pagina 88...]

Per interventi sugli edifici esistenti sono ammessi solo *la ristrutturazione*, il restauro, il risanamento conservativo, la manutenzione ordinaria e straordinaria; l'unica destinazione d'uso ammessa è

19 marzo 2009

quella esistente, salvo quanto sopra ammesso.

[...Pagina 89...]

*parole aggiunte* - ~~parole cancellate~~

**ART. 35**  
**ZONA E9 ~~E4~~ - PASCOLO**

[...Pagina 91...]

~~parole cancellate~~

~~**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.).~~

[...Pagina 92...]

*parole aggiunte*

**ART. 36**  
**ZONA E6 ~~D5~~ - VIVAI**

[...Pagina 94...]

*parole aggiunte – parole cancellate*

## **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.

La realizzazione di aree per il parcheggio pubblico, anche in soluzioni pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3.

[...]

#### **ZONA F1 - ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO**

[...Pagina 95...]

##### **Norme particolari:**

~~Nella zona F1 di via Marone (località San Giacomo), adiacente al Torrente Albola, indicata nell'azonamento 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.e. 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.~~

[...Pagina 96...]

### **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, superfici di atterraggio per elicotteri, musei, attività assistenziali di associazioni, sanitarie, ecc.

[...Pagina 98...]

### **R - Attrezzature religiose**

#### **Norma particolare:**

Con riferimento alle cartografie del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR02 e tav. n. PR04, nella zona dell'Oratorio parrocchiale è consentita la seguente destinazione d'uso, anche svincolata dalla specifica funzione religiosa:

- parcheggio interrato pluripiano, privato e/o privato di uso pubblico.

[...]

*parole aggiunte*

### **ART. 37 TER**

## **ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE**

L'ambito distinto da apposita simbologia (F), è destinato alla riqualificazione ed ampliamento del polo fieristico in località Baltera, in base alle presenti norme di zona.

#### **Destinazione:**

Polo Fieristico polifunzionale. Sono ammessi:

- sede fieristica e congressuale;
- impianti per lo sport e per lo spettacolo;

- attrezzature collegate di servizio.

**Indici:**

- a ) I.f. o I.t. e H max = liberi;
- b ) R.c. max = 70% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);
- c ) Spazi commerciali = max 30% della s.l.p.;
- d ) S. filtrante minima = 10%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili;
- e ) Parcheggi: analisi e progetto specifico;
- f ) Parcheggi a raso: attraverso la predisposizione di specifico progetto, per lo sviluppo di aree di sosta necessarie alla funzione è possibile utilizzare le superfici, situate ad ovest del fronte stradale, incluse nell'ambito di apposito perimetro e distinte con la sigla "pf" = parcheggio fieristico. La realizzazione dell'intervento dovrà essere effettuata con pavimentazioni di tipo filtrante e con la messa a dimora di alberature obbligatorie: 1 albero ogni 50 mq di S. filtrante.

**Edifici in contrasto di destinazione:**

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PRG adibiti a funzioni ed attività incompatibili con le destinazioni ammesse nella zona, 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.

[...Pagina 104...]

**ART. 38**  
**ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ**  
*parole aggiunte – parole cancellate*

[...Pagina 105...]

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 pro-

gettate 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. Le aree pedonali, ove delimitate dal PRG, sono indicative.

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;
- il percorso ciclabile non necessita di previsione in cartografia qualora compreso nella sede stradale o di larghezza inferiore ai 3,00 ml complessivi;
- 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.

Con riferimento alle tavole di progetto del sistema “B” di Riva del Garda - tav. n. PR04:

- per le pp.edd. 702/2/3/4/5 C.C. Riva (in via Marone), fatte salve le apposite prescrizioni contenute nelle relative norme di zona, è ammessa la possibilità di spostamento del sedime prevista in cartografia, entro la larghezza massima di 25,00 ml dal confine del lotto.

Con riferimento invece alle tavole di progetto del sistema “B” di Riva del Garda - tav. n. PR06:

- per la p.ed. 1634 C.C. Riva (in via Lavino), fatte salve le apposite prescrizioni contenute nelle relative norme di zona, è ammessa la possibilità di spostamento del sedime prevista in cartografia.

Con riferimento invece alle tavole di progetto del sistema “B” di Riva del Garda - tav. n. PR02:

- per le pp.edd. 543/2 e 3462 C.C. Riva, previa demolizione, è ammessa la possibilità di spostamento del sedime prevista in cartografia, nel pieno rispetto dei seguenti parametri sul lotto d’intervento:

- a) s.l.p. ricostruibile pari a mq 468,95 (ad uso residenziale) ed a mq 32,63 (ad uso deposito agricolo), da realizzarsi secondo gli indici di cui all'art. 25 – ZONE RB1, comma b), ad esclusione di I.f. max, R.c. max e S. filtrante minima;
- b) sono ammessi interrati, anche fuori sedime del fabbricato;
- c) sulla porzione di lotto d'intervento interessante la p.f. 3082/1 C.C. Riva, sono ammessi esclusivamente interrati per una larghezza massima di 5,00 ml dal confine con la limitrofa p.f. 3082/2 C.C. Riva.

[...]

### **C) – COLLEGAMENTI A FUNE**

Impianti funicolari in servizio pubblico e privato, progettati per il trasporto di persone o cose, sono ammessi anche se non specificamente azionati per il collegamento con l'area di belvedere cosiddetta del Bastione - Maddalena, previo giudizio d'idoneità rilasciato con benestare tecnico dell'ufficio provinciale competente in materia.

[...Pagina 109...]

*parole aggiunte*

### **ART. 41**

## **ZONA G2 - DISTRIBUTORI CARBURANTE**

#### **Destinazione:**

Distributori di carburante;

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

#### **Destinazione specifica:**

L'utilizzo dell'area corrispondente alla p.ed. 3299 C.C. Riva è vincolato alla destinazione attuale.

Ne è permanentemente impedito l'uso per verde pubblico, verde privato e residenziale.

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.

[...Pagina 114...]

**ART. 43 BIS**  
**STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA**

*parole aggiunte – parole cancellate*

[...Pagina 120...]

**~~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.~~

[...Pagina 124...]

## 9) SUBAREA VARONE

### 9a) P.L. 48

#### Destinazione d'uso:

*La destinazione d'uso ammessa è la residenza con gli indici urbanistici definiti all'art. 25 e con criteri di progettazione a salvaguardia del limitrofo contesto storico consolidato.*

### ~~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. Le attività esistenti a destinazione mista possono essere confermate a parità di superficie, anche mediante opportuna ricollocazione nell'ambito d'intervento. Mentre, in corrispondenza della p.f. 2736/3 C.C. Riva, è anche concesso l'utilizzo di una S.l.p. di mq 1000 per Residenza e per Commercio.~~

**Norme speciali:**

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

**~~9e) - 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.~~

[...]

### **10e) - P.F.S. 6 - I.P.**

#### **Obiettivi:**

- utilizzo delle aree per realizzare insediamenti di tipo: artigianale o industriale; produzione di servizi; commerciale attinente al settore.

**Destinazione:**

- sono ammesse le seguenti destinazioni specifiche:
  - impianti artigianali ed industriali;
  - magazzini, depositi, silos, rimesse e altri accessori e servizi relativi agli impianti stessi;
- sono pure consentite le seguenti destinazioni:
  - uffici aziendali per servizi tecnici ed amministrativi;
  - spazi per esposizioni connesse all'attività aziendale;
  - servizi;
  - mense aziendali o interaziendali non aperte al pubblico;
  - laboratori di ricerca ed analisi, centri di calcolo, ecc.;
  - residenza per addetti nel limite di due alloggi, con ogni alloggio di S.l.p. massima pari a 150 mq. Qualora gli interventi facciano riferimento a lotti funzionalmente autonomi, sono ammesse ulteriori unità abitative nel numero massimo di un alloggio ogni 5000 mq di superficie fondiaria.

**Quantità ed indici:**

- I.f. max = 1 mq/mq;
- R.c. max = 60%;
- Altezza max= 10 ml.; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili.

**10f) - P.F.S. 7 - E.E.P.**

**Obiettivi:**

nel rispetto degli indici di zona, utilizzazione delle aree per edilizia a canone moderato.

**10g) - P.F.S. 8 - E.E.P.**

**Obiettivi:**

nel rispetto degli indici di zona, utilizzazione delle aree per edilizia a canone moderato.

### **10h) P.L. 23**

#### **Destinazione d'uso:**

La destinazione d'uso ammessa è la residenza con gli indici urbanistici definiti all'art. 25, secondo le seguenti indicazioni:

- standard pubblico per parcheggi come da art. 8 N.T.A., da reperire in loco, anche in posizione accostata alla zona F2 adiacente;
- volumi edilizi, destinati all'uso residenziale, da collocare ad est di via Longa.

Nell'ambito, ad incremento degli indici di zona già previsti, possono essere utilizzate quantità edificatorie premiali finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale sociale a canone moderato, di iniziativa pubblica, secondo la normativa di seguito indicata:

- si consente una capacità insediativa residenziale incrementata (con funzione di premio), fino al limite della S.l.p. ammessa in zona RC3, purché la quantità edificatoria, così resa disponibile, sia utilizzata per interventi di residenza pubblica da destinare ad alloggi a canone moderato sulla base di apposita convenzione stipulata col Comune.

### **10i) - BASONE - (P.L. 47)**

#### **Destinazione:**

Per l'area in oggetto la destinazione ammessa è quella artigianale, come da zona omogenea definita all'art. 29, nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:

- la destinazione commerciale potrà essere consentita in conferma delle attività esistenti, costituenti il compendio immobiliare ubicato sulla p.ed. 2310 e sulle pp.ff. 2547 e 2548/2 C.C. Riva, da trasferire dall'area centrale di Varone;
- in sede il commercio al dettaglio, per le merci di produzione diretta, potrà essere consentito su una superficie di vendita non superiore a 150 mq per ogni attività insediata.

### **10l) - MONTE ENGLO - (P.L. 49)**

**Destinazione:**

Valorizzazione del compendio edilizio denominato "Maddalena", nel rispetto delle destinazioni d'uso previste. In tale ambito, in attuazione del riassetto generale, vale inoltre la seguente prescrizione:

a) edificio di interesse storico (chiesetta), da cedere gratuitamente.

**10m) - BALTERA - (P.L. 6)**

**Destinazione:**

Per l'intervento in oggetto la destinazione ammessa è quella artigianale, come da zona omogenea definita all'art. 29, nel contemporaneo rispetto della seguente condizione particolare:

- le aree a verde pubblico previste potranno anche non rispettare le scelte distributive contenute in cartografia, da intendersi come meramente indicative.

[...Pagina 135...]

**ART. 47**

**ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

parole aggiunte – ~~parole cancellate~~

[...Pagina 136...]

3. Gli esercizi di vicinato possono inoltre essere insediati:

- a) nelle zone produttive (**D1, D2**) nelle quali è prevista l'attività di commercio all'ingrosso, limitatamente alla vendita dei prodotti per i quali il regolamento della legge prevede la possibilità di esercizio congiunto all'ingrosso e al dettaglio negli stessi locali (**Vedi articolo 48 - Commercio all'ingrosso**);
- b) nelle zone ricettive (**HB, HC**), limitatamente al piano terra;
- c) nelle zone per insediamenti agricoli e zootecnici per la vendita diretta dei propri prodotti, ai sensi della legge di settore, e dei prodotti ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati, nonché all'interno dei rifugi alpini ed escursionistici autorizzati ai sensi di legge, per l'annessa vendita al dettaglio di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti (**E1, E2, E3, E4, E8 6**);
- d) nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (**F1, F2, F3**);

- e) nelle zone per la lavorazione, trasformazione e commercio di prodotti agricoli e zootecnici, nonché per i vivai (**D4**, **E6** ~~**D5**~~).

[...Pagina 138...]

**ART. 49**  
**DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI**

*parole aggiunte – parole cancellate*

[...]

4. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, verde privato **RB2**, verde agricolo *di pregio* ~~primario~~ **E1**, bosco **E8** ~~**3**~~, pascolo **E9** ~~**4**~~ e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.

[...Pagina 144...]

**ART. 53**  
**LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

*parole aggiunte – parole cancellate*

1. Gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono stati individuati in n. di 106. L'85% di essi (n. 90 alloggi) potrà essere realizzato nell'ambito delle zone RC ed RB del vigente PRGI nel numero, rispettivamente, di 36 alloggi nelle zone RC e di 54 alloggi nelle zone RB (40% nelle zone RC e 60% nelle zone RB). Per nuove costruzioni, per ricostruzioni e per interventi di ampliamento di edifici esistenti che comportano la realizzazione di nuove unità immobiliari, essi potranno essere realizzati in numero di uno ogni 650 mq di S.l.p. nelle zone RC e di uno ogni 400 mq di S.l.p. nelle zone RB, fermo restando il numero complessivo di 90 alloggi realizzabili per il tempo libero e vacanze. L'ulteriore 15% (n. 16 alloggi) sarà realizzabile in via prioritaria nelle zone RC soggette a piano attuativo, in numero di uno ogni 650 mq di S.l.p. ~~solo successivamente, a seguito dell'approvazione di una apposita Variante al PRGI.~~
2. Rimane escluso dalle limitazioni previste dal comma 1. l'aumento del Volume esistente finalizzato al recupero di sottotetti, a condizione che sia ammesso dalla normativa di zona e che non

19 marzo 2009

superi il 15% del Volume dell'edificio esistente (indice V.e., art. 5 N.T.A.).

Riva del Garda, 19 marzo 2009