

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

Coordinatore 10<sup>a</sup> variante  
dott. ing. **Mariano Polli**

**Ufficio Urbanistica**  
dott.ssa arch. Ivana Martin

data:  
**GIUGNO 2012**

Commissario ad acta  
dott. **Giuseppe Sevigani**

- allegato 2)

## PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

Comune di: **RIVA DEL GARDA**

COMUNE DI RIVA DEL GARDA  
Allegato 2 alla delibera del Commissario ad  
acta dd. 14.06.2012 n. 1, di prima adozione  
della variante urbanistica n. 10.

IL COMMISSARIO AD ACTA  
f.to Giuseppe Sevigani

IL SEGRETARIO SUPPLENTE  
f.to Alda Guella

### VARIANTE N. 10/2012

# Variante al PRG di Aggiornamento Normativo

- adozione della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 339 dd. 21.11.2002 del Consiglio comunale (B.U.R. 13.12.2002, n. 50/III)
- adeguamento n. 1 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis 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. 11.2.2003 del Consiglio comunale
- adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 366 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.2.2003, n. 8/III)
- rettifiche n. 1/2003 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 368 dd. 12.2.2003 del Consiglio comunale (B.U.R. 25.3.2003, n. 12/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 374 dd. 17.4.2003 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 1 per opere pubbliche con deliberazione n. 1302 dd. 30.5.2003 (B.U.R. 10.6.2003, n. 23/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 2 per opere pubbliche con deliberazione n. 1431 dd. 20.6.2003 (B.U.R. 1.7.2003, n. 26/I-II)

- adeguamento n. 2 in forza di legge ai sensi del 4° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. (B.U.R. 2.3.2004, 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. con deliberazione n. 118 dd. 13.09.2004 del Consiglio comunale (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. 2.12.2004 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. 7.1.2005, 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. 15.3.2005 del Consiglio comunale
- rettifiche n. 3/2005 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 190 dd. 22.3.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.7.2005, n. 27/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 5 per l'edilizia economica e popolare con deliberazione n. 838 dd. 29.4.2005 (B.U.R. 10.5.2005, n. 19/I-II)
- approvazione della G.P. della variante n. 3 per l'adeguamento al PUP con deliberazione n. 914 dd. 6.5.2005 (B.U.R. 17.5.2005, 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. 17.5.2005, 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. 30.9.2005 (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. con deliberazione n. 46 dd. 28.10.2005 del Consiglio comunale (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. con deliberazione n. 54 dd. 2.12.2005 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.1.2006, 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. con deliberazione n. 69 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 28.2.2006, n. 9/I-II)
- adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 70 dd. 27.1.2006 del Consiglio comunale (B.U.R. 17.2.2006, 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. 8.8.2006, n. 32/I-II)
- definitiva adozione della variante n. 6 per opere pubbliche con deliberazione n. 109 dd. 29.9.2006 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. 13.4.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 27.4.2007, n. 17/III)
- definitiva adozione della variante n. 7 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali in materia di commercio con deliberazione n. 177 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale
- rettifica n. 7/2007 ai sensi del 1° comma dell'art. 42 bis della L.P. 22/1991 e ss.mm. con deliberazione n. 178 dd. 22.6.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 14.8.2007, 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. 4.9.2007, n. 36/I-II)
- adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 198 dd. 26.10.2007 del Consiglio comunale (B.U.R. 9.11.2007, n. 45/III)
- definitiva adozione della variante n. 8 per l'adeguamento alle disposizioni provinciali relative alla disciplina 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 alle disposizioni provinciali relative alla disciplina degli alloggi destinati a residenza con deliberazione n. 847 dd. 4.4.2008 (B.U.R. 15.4.2008, n. 16/I-II)
- prima adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 20.3.2009 (B.U.R. 27.3.2009, n. 12/III)
- seconda adozione della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 31.8.2009 (B.U.R. 4.9.2009, n. 35/III), parzialmente modificata con deliberazione del Commissario ad acta n. 3 dd. 16.9.2009 (B.U.R. 18.9.2009, n. 37/III)
- terza adozione, definitiva, della variante n. 9 di assestamento con deliberazione del Commissario ad acta n. 4 dd. 19.11.2009
- approvazione della G.P. della variante n. 9 di assestamento con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 (B.U.R. 5.1.2010, n. 1/I-II)

## Le previsioni normative

Il testo riporta in *corsivo* le parti modificate ed in *barrate* le parti eliminate. La spiegazione dei motivi che hanno imposto o comportato le modifiche è indicata con rimando alle note e piè di pagina progressive. Per l'apparato normativo di PRG sono stati previsti gli adeguamenti di seguito illustrati:

## INDICE

### TITOLO PRIMO - PARTE GENERALE

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 1 -</b>	Legislazione superiore ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 7
<b>Art. 2 -</b>	P.R.G.I.: obiettivi, contenuti, ambito di applicazione e modalità di attuazione ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 7
<b>Art. 3 -</b>	Elaborati di progetto del P.R.G.I. ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 8
<b>Art. 4 -</b>	Poteri di deroga ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 8
<b>Art. 5 -</b>	Descrizione dei parametri, degli indici e dei <i>rapporti metodi di misura</i> regolanti l'edificazione ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 9
<b>Art. 6 -</b>	Classificazione del patrimonio edilizio ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 15
<b>Art. 8 -</b>	Standard pubblici e parcheggi privati minimi per funzione ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 18
<b>Art. 9 -</b>	Interventi convenzionati ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 22
Art. 10 -	Piani a fini speciali	pag. 25
<b>Art. 10 bis -</b>	Disciplina degli interventi a canone moderato ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 26
<b>Art. 12 -</b>	Distanze ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 26
<b>Art. 13 -</b>	Edifici esistenti in contrasto di destinazione ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 29
<b>Art. 14 -</b>	Interventi edilizi sugli edifici esistenti ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 30
Art. 16 -	Gestione del piano	pag. 36

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

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 17 -</b>	Aree soggette a vincoli e rispetti specifici ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 36
<b>Art. 18 -</b>	Coni visuali ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 43
<b>Art. 19 -</b>	Zone di tutela archeologica ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 43
<b>Art. 20 -</b>	Norme conseguenti all'analisi geologica ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 45
<b>Art. 21 -</b>	<i>Limitazioni per le sale giochi</i> ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 45
<b>Art. 23 -</b>	Alberature d'alto fusto ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 46
<b>Art. 23 ter -</b>	Norme di tutela paesaggistica ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 46

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

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 24 -</b>	Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 57
<b>Art. 25 -</b>	Zone residenziali ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 60
<b>Art. 26 -</b>	Edilizia residenziale sparsa ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 65
<b>Art. 27 -</b>	Zone H - ricettive (HB e HC) ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 65
<b>Art. 28 -</b>	Zone HD - campeggio ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 67
<b>Art. 29 -</b>	Zone D1 e D2 - produttivo ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 68
<b>Art. 30 -</b>	Zona D3 - commerciale-terziario ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 71
<b>Art. 31 -</b>	Zona D4 - lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 72
<b>Art. 32 -</b>	Zona E1 - aree agricole di pregio (I) ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 73
<b>Art. 32 bis -</b>	Zona E2 - aree agricole (II) ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 76
<b>Art. 33 -</b>	Zona E3 - aree agricole locali (III) ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 79
<b>Art. 33 bis -</b>	Zona E4 - aree agricole locali (IV) ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 80
<b>Art. 34 -</b>	Zona E8 - bosco ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 81
<b>Art. 35 -</b>	Zona E9 - pascolo ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 82
<b>Art. 35 bis -</b>	Zona E5 - aree improduttive ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 83
<b>Art. 36 -</b>	Zona E6 - vivai ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 84
<b>Art. 37 -</b>	Zone F1-F2-F3 ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 84
<b>Art. 37 bis -</b>	Zona F1 per attrezzature sportive polifunzionali a carattere sovracomunale ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 91
<b>Art. 37 ter -</b>	Zona F1 per attrezzature fieristiche ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 92
<b>Art. 38 -</b>	Attrezzature relative alla mobilità ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 93

**ZONE SPECIALI**

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 39 -</b>	Cave e discariche ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 96
Art. 40 -	Zona G1 - aree militari	pag. 97
Art. 41 -	Zona G2 - distributori carburante	pag. 97
Art. 42 -	Corsi d'acqua	pag. 98

**TITOLO QUARTO - STRUMENTI ATTUATIVI**

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 43 -</b>	Norme generali e termini per l'adozione ( <b>vedi proposta di variante</b> )	pag. 99
<b>Art. 43 bis -</b>	Strumenti attuativi di Riva del Garda	pag. 100

	<b>1) Subarea Speciale Lungolago (vedi proposta di variante)</b>	pag. 100
	<b>1a) Fascia Lago di Riva del Garda - P.F.G. 17 (vedi proposta di variante)</b>	pag. 101
	<b>2) Subarea Viale Trento (vedi proposta di variante)</b>	pag. 103
	<del>2a) Associazione Agraria - (P.L. 14 A/B) (vedi proposta di variante)</del>	pag. 103
	2b) via San Nazzaro - (P.L. 28)	pag. 104
	5) Subarea S. Alessandro	pag. 105
	5a) P.L. 52 A/B	pag. 105
	9) Subarea Varone	pag. 105
	<b>9a) P.L. 48 (vedi proposta di variante)</b>	pag. 105
	<b>9b) Residence Segattini - Varone - (P.L. 3) (vedi proposta di variante)</b>	pag. 106
	10) Altri piani attuativi	pag. 106
	10b) P.L. 39	pag. 106
	10c) P.L. 32 - Fangolino	pag. 106
	<del>10d) P.L. 38 - Fangolino (vedi proposta di variante)</del>	pag. 106
	<b>10e) P.F.S. 6 - I.P. (vedi proposta di variante)</b>	pag. 106
	<b>10h) P.L. 23 (vedi proposta di variante)</b>	pag. 107
	<b>10i) Basone - (P.L. 47) (vedi proposta di variante)</b>	pag. 107
	<b>10l) Monte Englo (P.L. 49) (vedi proposta di variante)</b>	pag. 108
	10m) Baltera (P.L. 6)	pag. 108

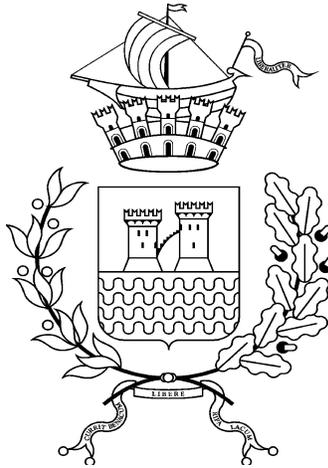
#### **TITOLO QUINTO - CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 44 -</b>	Contenuti (vedi proposta di variante)	pag. 109
<b>Art. 45 -</b>	<del>Definizioni</del> (vedi proposta di variante)	pag. 109
Art. 46 -	Tipologie delle strutture distributive e degli insediamenti commerciali	pag. 110
Art. 47 -	Zone compatibili con gli insediamenti commerciali	pag. 111
Art. 48 -	Commercio all'ingrosso	pag. 113
Art. 49 -	Dotazioni di parcheggi pertinenziali per le strutture commerciali	pag. 113
Art. 50 -	Applicazione della valutazione d'impatto ambientale	pag. 116

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

Articolo	Oggetto	pag.
<b>Art. 51 -</b>	L'edilizia residenziale (vedi proposta di variante)	pag. 116
<b>Art. 52 -</b>	Applicazione criteri per il cambio di destinazione d'uso (vedi proposta di variante)	pag. 116
<b>Art. 53 -</b>	Localizzazione dei nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze (vedi proposta di variante)	pag. 117
Art. 54 -	Casi di deroga	pag. 117

8 giugno 2012



COMUNE DI  
RIVA del GARDA  
(Provincia di Trento)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE  
DI RIVA DEL GARDA

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Testo unico riferito al territorio del Comune di Riva del Garda -

# **TITOLO PRIMO**

## **PARTE GENERALE**

### **ART. 1**

#### **LEGISLAZIONE SUPERIORE**

Sono fatte salve e si intendono qui richiamate le leggi statali e provinciali che interessano il P.R.G.I. e gli interventi pubblici e privati che lo attuano, *includere le opere indicate nell'art. 46<sup>1</sup> delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale.*

### **ART. 2**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.), ~~secondo quanto previsto dagli articoli 18 e 20, L.P. 5 settembre 1991, n. 22<sup>2</sup>~~, è lo strumento urbanistico che attua la pianificazione territoriale provinciale a livello locale comunale e intercomunale.

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

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

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

- l'individuazione degli edifici di interesse storico, con relative prescrizioni e modalità d'intervento;
- l'individuazione delle destinazioni d'uso del suolo in relazione al settore residenziale, produttivo, commerciale-terziario e turistico, agricolo-forestale, infrastrutturale, dei servizi;
- l'individuazione di vincoli, salvaguardie e fasce di rispetto con particolare riguardo alla tutela dell'ambiente naturale, alla sicurezza del suolo e protezione delle acque, alla valorizzazione di siti e beni di particolare interesse culturale, naturalistico e paesaggistico ed alla vivibilità urbana;
- la formulazione di norme da osservare per attuare le edificazioni ed ogni altra previsione all'interno delle singole zone e per realizzare le finalità di cui ai precedenti punti;
- la perimetrazione delle aree da assoggettare a specifica disciplina da parte dei piani attuativi.

**L'ambito di applicazione** riguarda la totalità del territorio di Riva del Garda. Tutte le opere edilizie e le modificazioni urbanistiche per le quali risulta necessario il rilascio di titolo abilitativo ovvero di denuncia d'inizio di attività devono risultare conformi alle prescrizioni, ai vincoli ed alle modalità attuative indicate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di azionamento.

Le presenti N.T.A. e tutti gli elaborati del P.R.G.I. dovranno intendersi modificati in seguito all'en-

---

<sup>1</sup> *MOTIVAZIONI: per garantirne l'operabilità diretta nel PRG, si ritiene necessario assorbire per intero le condizioni previste dal PUP relativamente ad opere di infrastrutturazione, bonifiche agrarie ed attrezzature sportive.*

<sup>2</sup> *MOTIVAZIONI: si rende necessario eliminare i riferimenti alla vecchia legge urbanistica.*

trata in vigore di norme statali e/o provinciali contenenti prescrizioni diverse dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei Piani Regolatori Generali.

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

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

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

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

- SISTEMA INSEDIATIVO-PRODUTTIVO - B

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

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

## ART. 3<sup>3</sup>

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Il progetto P.R.G.I. è costituito dai seguenti elaborati:

- 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~~
  - \* Interventi convenzionati (B): ~~tav. PR 13 in scala 1:2000~~
  - \* Sistema infrastrutturale (C): ~~tav. PR 12 scala 1:5000~~
- ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale:
  - \* n. 1 relazione di progetto
  - \* schede per singoli edifici
  - \* 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. 4

### POTERI DI DEROGA

~~Ai sensi degli artt. 104 e 105 della L.P. 22/1991 e ss.mm.~~<sup>4</sup> il Sindaco può esercitare, nel rispetto della normativa vigente, i poteri di deroga.

<sup>3</sup> MOTIVAZIONI: è stata eliminata la denominazione di dettaglio delle tavole cartografiche, con la relativa numerazione, in quanto assoggettabile a successive modificazioni.

<sup>4</sup> MOTIVAZIONI: si rende necessario eliminare i riferimenti alla vecchia legge urbanistica.

La deroga consente di superare le prescrizioni delle presenti norme in vigore per la realizzazione di opere pubbliche o di  ~~rilevante~~<sup>5</sup> interesse pubblico.

## **ART. 5**

### **DESCRIZIONE DEI PARAMETRI, DEGLI INDICI E DEI ~~RAPPORTI~~ *METODI DI MISURA*<sup>6</sup> REGOLANTI L'EDIFICAZIONE**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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

#### ***DEFINIZIONI GENERALI:***

##### ***Fronte***

*È la proiezione ortogonale al piano della facciata, incluse la parti arretrate.*

##### ***Lotto***

*È la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli (lotto edificatorio). Esso può essere costituito anche da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica. Si definisce lotto minimo o massimo l'area minima o massima della superficie fondiaria richiesta per un intervento edilizio. Non possono essere computate, ai fini della individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale che risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.*

##### ***Piano di spiccato***

*È l'intersezione tra la superficie della facciata della costruzione e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato (se a quota inferiore), o la superficie del terreno risultante dall'attuazione degli strumenti attuativi del PRG o da quote di riferimento del terreno determinate in concessioni edilizia ed autorizzate dall'A.C. per assicurare la conformazione dei suoli maggiormente idonea all'insediamento<sup>7</sup>. Non si tiene conto degli accessi al piano interrato.*

#### ***GRANDEZZE, SIMBOLI E MISURE:***

##### ***Altezza utile***

*È la differenza tra la quota dell'intradosso del solaio (o del controsoffitto) e la quota del piano di*

---

<sup>5</sup> MOTIVAZIONI: si rende necessario utilizzare la definizione generale ora prevista dalla LP 1/2008 e Regolamento di attuazione.

<sup>6</sup> MOTIVAZIONI: si rende necessario l'adeguamento all'art. 36, comma 2, della legge urbanistica provinciale e più precisamente alle definizioni introdotte dalle deliberazioni attuative della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e n. 1427 di data 1° luglio 2011.

<sup>7</sup> MOTIVAZIONI: integrazione inserita per maggiore chiarezza, con parziale conferma del testo precedente.

*calpestio di un locale; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si calcola la media ponderale.*

**S. = superficie**

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

**S.t. = superficie territoriale**

*È un ambito territoriale interessato da un intervento urbanistico, anche attuativo, sulla base di una progettazione unitaria. Costituisce la superficie totale reale dell'ambito, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.*

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

**S.f. = superficie fondiaria**

*È la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Si ottiene detraendo dalla superficie territoriale la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, la viabilità pubblica o aperta al pubblico transito e comprende invece le strade private e gli spazi di uso privato. Le aree comprese nelle fasce o nelle zone di rispetto sono computabili come superficie fondiaria ai fini dell'edificabilità, secondo i parametri dell'azonamento corrispondente<sup>8</sup>.*

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

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

**S.c. = superficie coperta**

*È il sedime (parametro art. 6 N.T.A.), comprensivo di tutti gli aggetti superiori a m. 1,50<sup>9</sup>, rilevanti ai fini delle distanze.*

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

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

**S.l.u. = Superficie lorda utile<sup>10</sup>**

*È la somma delle superfici di tutti i piani compresi nella sagoma del sedime, con esclusione dei piani totalmente interrati. Se parzialmente interrati i piani computano in base alla dizione S.p.p., come successivamente definita. Non sono computati aggetti e balconi, nonché portici, logge e terrazze. Non sono inoltre computate le superfici nette in proiezione orizzontale dei vani-scala (escluse scale interne agli alloggi) e dei vani-ascensore comuni.*

<sup>8</sup> MOTIVAZIONI: integrazione relativa alle fasce di rispetto inserita nel testo per maggiore chiarezza.

<sup>9</sup> MOTIVAZIONI: misura di riferimento inserita nel testo per maggiore chiarezza, in applicazione delle disposizioni attuative in materia di distanze definite nell'allegato 2 (all'art. 2, comma 2), della deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e delle successive deliberazioni della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 1858 di data 26 agosto 2011.

<sup>10</sup> MOTIVAZIONI: specificazioni integrative inserite nel testo ai fini della valutazione dei sottotetti, dei soppalchi e dei piani parzialmente interrati.

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 *utile* superiore a m. 1,50.

### ***S.n.u. = Superficie netta utile***

*È la superficie utile lorda diminuita dei muri perimetrali e divisori dell'edificio, dei vani scala, vani ascensore e relativi muri, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, nonché degli ingressi al piano terra, qualora costituiscano parti comuni.*

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

~~È la somma delle superfici dei singoli piani fuori terra, inclusi piani seminterrati ed eventuali soppalchi, compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali del fabbricato. Non sono computati aggetti e balconi anche chiusi su cinque facce, 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.~~

~~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<sup>11</sup>**

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.

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

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.

### **R.c. = rapporto di copertura (%)**

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

---

<sup>11</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (S.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

(S.f.).

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

È il rapporto tra la ~~S.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>12</sup> realizzabile e la S.t.

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

Rapporto tra la ~~S.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>13</sup> realizzabile e la S.f.

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

~~Vale quanto prescritto all'art. 12.~~

**D.c. = distanza dai confini**

*Vale quanto prescritto all'art. 12.*

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

**D.s. = distanza dalla strada**

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

Si intende per limite della strada il confine della piattaforma stradale così come indicato *nelle disposizioni attuative provinciali in materia*<sup>14</sup>, di cui all'art. 64 della L.P. 1/2008 ~~nella Del. G.P. 890/92006~~ ~~TAB. A.~~

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

**H = altezza**

Nei fabbricati *è la distanza misurata sul piano verticale dal piano di spiccato all'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani (intesi quali coperture aventi pendenza massima dell'8%), o a metà falda in caso di copertura maggiormente inclinata. In caso di copertura con pendenza superiore al 27% l'altezza massima ammissibile stabilita nelle norme di PRG è aumentata di m. 1,50<sup>15</sup> per ciascuna zona omogenea, eccetto che per la realizzazione di costruzioni accessorie. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le rampe e scale necessarie per dare accesso ai piani interrati, i volumi tecnici nonché le opere volte a favorire il risparmio energetico, nel rispetto di quanto stabilito dalle corrispondenti disposizioni attuative della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), a cui si deve far riferimento per i fini applicativi. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a*

---

<sup>12</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (S.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>13</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (S.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>14</sup> *MOTIVAZIONI: la fattispecie viene descritta facendo riferimento diretto alle disposizioni attuative provinciali relative alle dimensioni ed alle distanze di rispetto stradali, in applicazione della deliberazione della Giunta provinciale n. 909 di data 3 febbraio 1995, come modificata con deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006 e da ultimo con deliberazione n. 1427 di data 1° luglio 2011.*

<sup>15</sup> *MOTIVAZIONI: la definizione viene integrata relativamente a pendenza coperture ed altezza massima consentita, in coerenza con la norma attuale.*

falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscrive totalmente.

~~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, salvi diversa specifica prescrizione nei piani attuativi o negli interventi convenzionati, nonché casi particolari previsti dalla normativa di zona.~~

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

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

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

### **H.max = altezza massima**

~~È l’altezza massima ammissibile stabilita, per ciascuna zona omogenea, nelle norme di P.R.G.: si utilizza all’art. 12, ai soli fini della verifica delle distanze.~~

### **H.fronti = altezza fronti**

~~Per i soli fini del rispetto delle disposizioni in materia di distanze definite all’art. 12, l’altezza dei fronti è definita come: la distanza misurata sul piano verticale dal piano di campagna ovvero dal piano di spicco, in caso di sbancamento, o da una quota eventualmente prestabilita da piani attuativi o da concessioni edilizie convenzionate, e l’estradosso dell’ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell’altezza dei fronti non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico e i volumi tecnici. In caso di coperture curve, discontinue, o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l’altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscrive totalmente.~~

### **H.virtuale = altezza virtuale V.v. = volume virtuale**

~~Ai fini dei computi urbanistici l’altezza virtuale di m 3 è *il parametro da applicare per convertire le misure di superficie in volume o viceversa*<sup>16</sup> - il volume virtuale che si ricava moltiplicando la s.l.p. per l’altezza virtuale di m 3.~~

### **S.filtrante = Superficie filtrante**

~~È la superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità.~~

~~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 inerbato, e non dovranno superare ½ della superficie filtrante come la stessa è stata sopra definita.~~

<sup>16</sup> *MOTIVAZIONI: viene specificato il parametro di computo, per maggiore chiarezza.*

Le aree sottostanti alla superficie filtrante possono essere occupate da interrati in misura non superiore al ~~30%~~<sup>17</sup> ~~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 *edilizio esistente***

*È il volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra. Ai fini urbanistici un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio. Ai fini edificatori si applicano le misure di superficie come definite al parametro "S.l.u."<sup>18</sup>.*

~~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.~~

***Volume entro terra o interrato***

*è il volume completamente interrato.*

***Volume fuori terra***

*È il volume emergente dal piano di spiccato.*

**Area edificata**

Nell'ambito urbano di Riva del Garda si definisce area edificata o parzialmente edificata, alla data di prima adozione del presente P.R.G.I., la superficie fondiaria ricadente in zona omogenea utilizzata a fini edificatori a vario grado di saturazione, in base agli indici attualmente previsti dalle N.T.A., comprensiva delle pertinenze di proprietà. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dagli indici urbanistici di zona attualmente previsti.

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.

---

<sup>17</sup> *MOTIVAZIONI: si riduce la percentuale d'ingombro massimo utilizzabile con caratteristiche di zona permeabile superficiale.*

<sup>18</sup> *MOTIVAZIONI: si rende necessario precisare che per i fini edificatori vanno rispettati i criteri di calcolo utilizzati per la S.l.u.*

## ART. 6<sup>19</sup>

### CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Costruzione**

*È qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico. Costituiscono quindi costruzione, oltre ai fabbricati o edifici come definiti dalle N.T.A., anche le tettoie, i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.*

#### **Edificio o fabbricato**

*È qualsiasi manufatto che dia origine a volume edilizio o a superficie coperta come definiti dal presente PRG.*

#### **Costruzione esistente**

Qualunque edificio già terminato o in corso di edificazione alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, con inizio lavori certificato *nei termini di legge<sup>20</sup> e salvo i termini di ultimazione e proroga di cui all'art. 89 (comma 7), L.P. 22/91 e ss.mm. in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.I.*

#### **Nuova costruzione**

Qualunque edificio la cui costruzione sia iniziata successivamente alla data di prima adozione del presente Piano Regolatore Generale, anche se la concessione sia stata rilasciata precedentemente, e salvo i termini di ultimazione e proroga di cui all'art. *102 (comma 5), LP 1/2008<sup>21</sup> 89 (comma 7), L.P. 22/91 e ss.mm.* in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.I.

#### **Costruzioni *accessorie<sup>22</sup> e strutture leggere complementari***

Nell'ambito delle zone omogenee si definiscono come costruzioni *accessorie, complementari* di servizio agli edifici:

- a) ~~locali di sgombero fuori terra (escluse cantine) e interrati;~~
- b) ~~volumi tecnici e locali di servizio fuori terra e interrati (centrali termiche, cabine elettriche, locali contatori e immondezzai) e simili;~~
- c) pergolati e tettoie;
- d) tende *da sole* fisse, anche retrattili.

L'aggiunta di costruzioni *accessorie complementari, ammessa soltanto dimostrando la condizione*

---

<sup>19</sup> *MOTIVAZIONI: si rende necessario l'adeguamento all'art. 36, comma 2, della legge urbanistica provinciale e più precisamente alle definizioni introdotte dalle deliberazioni attuative della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e n. 1427 di data 1° luglio 2011.*

<sup>20</sup> *MOTIVAZIONI: dalla fattispecie descritta viene eliminato il riferimento alla vecchia legge urbanistica provinciale.*

<sup>21</sup> *MOTIVAZIONI: dalla fattispecie descritta viene eliminato il riferimento alla vecchia legge urbanistica provinciale.*

<sup>22</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato per maggiore chiarezza.*

*di pertinenza all'edificio principale*, è consentita nel rispetto dei seguenti parametri edificatori, riferiti al lotto d'intervento:

- fino ad un massimo di 30 mq di S.c.;
- h max: mt. 3,00;
- Distanze: vedi art. 12.

*Nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza è ammessa anche la costruzione di piscine private all'aperto, purché nel computo degli indici urbanistici venga rispettata la S.filtrante, da realizzarsi mantenendo le distanze di cui all'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 *leggere temporanee*, aperte o semichiusate (anche comuni, tra attività ricadenti nel medesimo edificio). Le strutture *leggere 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 *leggere 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 *leggere 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 *leggere 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.

### **Opere non rilevanti sotto il profilo edilizio<sup>23</sup>**

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

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

### **Servizi compatibili con la residenza**

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

1. uffici preposti allo svolgimento di pubblici servizi (P.T., Enel, AGS, Telecomunicazioni, ecc.,

<sup>23</sup> MOTIVAZIONI: la fattispecie viene disciplinata mediante regolamento edilizio.

- sedi decentrate di uffici comunali, ecc.);
2. attività commerciali al minuto, salvo specifiche indicazioni di zona, ed esercizi pubblici;
  3. attività assistenziali e sanitarie (ambulatori medici e veterinari) e micronidi;
  4. verde di vicinato e attrezzature sportive private.

### **Volumi tecnici**

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

Si definiscono volumi tecnici e si escludono dal computo degli indici urbanistici quelli *strettamente necessari a contenere le parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio*, quali *esemplificativamente*:

- extracorsa degli ascensori;
- serbatoi idrici;
- canne fumarie e locali di ventilazione;
- impianti e meccanismi per la movimentazione delle scene;
- 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.~~

### **Immobili condonati**

Gli edifici o le porzioni di edifici per i quali sia stata rilasciata concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 47/85 e ss.mm., come ulteriormente modificato dalla Legge 724/94, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso condonato, agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di incremento "una tantum" riconosciute prevalenti sulle prescrizioni di zona e sulle categorie d'intervento. Gli edifici che per effetto del Condono Edilizio abbiano assunto una configurazione esteticamente inaccettabile, sentito il parere della Commissione Edilizia comunale, possono essere sottoposti ad intervento di miglioramento estetico con aumento della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>24</sup> fino ad un massimo del 3% di quella esistente.

---

<sup>24</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

## **ART. 8<sup>25</sup>**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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

#### **1. STANDARD PUBBLICI F3**

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

ZONE RC1, RC2, RC3, RC4 e ZONA RB3 (Residenziale):

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

ZONE D3 (Commerciale-terziario):

a) Commercio (D3) - Parcheggi in luogo:

- al dettaglio: parcheggi 0,1 mq/mq di ~~S.l.u. s.l.p.~~;
- superfici commerciali oltre gli 800 mq: parcheggi 0,2 mq/mq di ~~S.l.u. s.l.p.~~;
- depositi: parcheggi 0,2 mq/5 mq di ~~S.l.u. s.l.p.~~

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

parcheggi 0,5 mq/1 mq di ~~S.l.u. 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.u. s.l.p.~~ commerciale e per uffici;

ZONE HC (Ricettive): standard da reperire in luogo:

per parcheggi: 1 mq/30 mq di ~~S.l.u. 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.

---

<sup>25</sup> *MOTIVAZIONI: viene sistematicamente eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

## 2. PARCHEGGI PRIVATI

Nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia di parcheggi *cui si fa espresso rinvio*, emanate ai sensi dell'art. 59 della L.P. 1.3.2008 n. 1<sup>26</sup> 73 della L.P. 5.09.1991 n. 22 e ss.mm., il presente P.R.G.I. definisce e precisa come di seguito riportato una specifica classificazione delle funzioni, le relative dotazioni e modalità di computo ai fini della quantificazione di parcheggi privati pertinenti da reperire come minimo obbligatorio per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni d'uso di edifici esistenti.

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

<b>CLASSIFICAZIONE DELLE FUNZIONI AI FINI DELLE DOTAZIONI MINIME DI PARCHEGGI PRIVATI</b>
<del>1. <b>RESIDENZA</b>: abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio (studi fotografici, servizi di cura della persona, botteghe artigiane di manutenzione, riparazione, decorazione, ecc.).</del>
<del>2. <b>ALBERGHI</b></del>
<del>3. <b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO</b>:</del>
<del>3a. <b>ISTRUZIONE</b>: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole superiori, università.</del>
<del>3b. <b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>: assistenziali ed ambulatoriali, religiose, uffici postali, banche, servizi sociali di quartiere.</del>
<del>3c. <b>ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE</b>: impianti sportivi, stadi, palazzi dello sport e di convegno, cinema, teatri, mostre, fiere, biblioteche, musei, mense.</del>
<del>3d. <b>ATTREZZATURE OSPEDALIERE</b>: ospedali, case di cura.</del>
<del>3e. <b>STRUTTURE DELLA PROTEZIONE CIVILE</b></del>
<del>3f. <b>ATTREZZATURE ASSISTENZIALI</b>: case di riposo, comunità terapeutiche.</del>
<del>4. <b>EDIFICI PRODUTTIVI</b>: industria e artigianato di produzione.</del>
<del>5. <b>EDIFICI PER IL COMMERCIO</b></del>
<del>6. <b>ESERCIZI PUBBLICI</b>: ristoranti, bar, discoteche, sale gioco e simili.</del>
<del>7. <b>EDIFICI PER ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE</b>: uffici pubblici, centri direzionali.</del>
<del>8. <b>EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE</b>: luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche.</del>

<b>FUNZIONI</b>	<b>QUANTITÀ</b>
1. <b>RESIDENZA</b> :	1 mq/5 mq di <i>S.l.u. s.l.p.</i>
2. <b>ALBERGHI</b> :	6 mq/1 posto letto
3. <b>SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO</b> :	
3a. <b>ISTRUZIONE</b>	1 mq/7 mq di <i>S.l.u. s.l.p.</i>
3b. <b>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</b>	1 mq/3,5 mq di <i>S.l.u. s.l.p.</i>

<sup>26</sup> *MOTIVAZIONI: la fattispecie è stata disciplinata con deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalla successiva deliberazione n. 1427 di data 1° luglio 2011.*

3c. ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CON-CEN-TRAZIONE	3 mq/1 posto con minimo di 1mq/15 mq di superficie lorda dell'impianto
3d. ATTREZZATURE OSPEDALIERE	1 mq/5 mq di <i>S.l.u. s.l.p.</i>
3e. STRUTTURE DELLA PROTEZ. CIVILE	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo
3f. STRUTTURE ASSISTENZIALI	6 mq/1 posto letto
<b>4. EDIFICI PRODUTTIVI:</b>	10% della superficie coperta + 5% della sup. lorda per ogni piano oltre al primo con un minimo del 5% della S.f. o S.t.
<b>5. EDIFICI COMMERCIALI:</b>	devono rispettare i parametri previsti <i>dalla legge provinciale sul commercio all'art. 49</i>
<b>6. ESERCIZI PUBBLICI:</b>	2 mq/1 mq superficie netta
<b>7. EDIFICI PER ATTIVITÀ AMMINISTRATIVE:</b>	1 mq/3,5 mq di <i>S.l.u. s.l.p.</i>
<b>8. EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE:</b>	analisi e progetto specifico
<b>9. SALE GIOCHI E SIMILI</b>	<i>1 mq/mq superficie netta</i>

### 3. PRECISAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEI PARCHEGGI

#### **SPAZIO PER IL PARCHEGGIO:**

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

#### **PARCHEGGI INTERNI ED ESTERNI:**

~~Gli spazi per il parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa; le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire un facile e funzionale parcheggio dei mezzi. Tale disposizione s'intende soddisfatta anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili anche mediante comando elettrico o telecomando, purché detti parcheggi assumano carattere di spazio comune.~~

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

#### **EDIFICI PLURIFUNZIONALI:**

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

### **SERVIZI PUBBLICI:**

~~Il progetto delle opere relative ai servizi pubblici, di cui ai punti 3c, 3d e 3f (attrezzature sportive e di concentrazione, attrezzature ospedaliere ed attrezzature assistenziali) dell'allegata tabella delle funzioni, oltre a dimostrare il rispetto della quantità minima di parcheggio, deve essere completo di specifici elaborati che dimostrino una dotazione di spazi sufficiente in rapporto all'effettiva utenza. Nel caso le medesime attrezzature ricadessero nel centro storico, va dimostrata l'esistenza anche nelle vicinanze e cioè a breve distanza percorribile a piedi in tempi contenuti, di adeguati spazi adibiti a parcheggio pubblico già disponibili o da realizzarsi contestualmente all'opera.~~

### **CENTRI SPORTIVI:**

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

### **AMPLIAMENTI DI EDIFICI PUBBLICI:**

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

### **TRASFORMAZIONI D'USO<sup>27</sup>:**

Sono soggette al rispetto dello standard minimo *di parcheggio richiesto per la nuova funzione*. ~~È tuttavia ammessa, sentita la Commissione Edilizia, una dotazione complessiva, verificata sull'intero edificio, non inferiore ai 2/3 della quantità minima prevista dal presente provvedimento.~~ Negli edifici esistenti la trasformazione della residenza in uffici, e viceversa, non è soggetta al rispetto dello standard minimo qualora *il volume complessivo destinato la somma della S.l.u. destinata* ad uffici non superi il 50% *del volume destinato di quella già destinata a* residenza, calcolata~~o~~ sull'intero edificio. *Negli edifici esistenti Gli interventi di* la trasformazione d'uso *sono è* esonerat*ai* dal rispetto delle quantità minime della presente norma, sentita la Commissione Edilizia comunale, qualora sia dimostrata *attraverso una specifica relazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo* l'assoluta impossibilità di reperire gli spazi per il parcheggio: *nelle aree pedonali individuate con specifica previsione da parte del PRG ovvero stabilite dall'Amministrazione comunale con appositi provvedimenti.*

### **INTERVENTI NEL CENTRO STORICO:**

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

### **ALBERGHI CON ATTIVITÀ DI RISTORAZIONE:**

~~Sono da considerarsi come edifici a destinazione plurifunzionale. In questo caso la superficie computabile ai fini della determinazione del parcheggio per il ristorante è pari alla superficie netta totale~~

---

<sup>27</sup> *MOTIVAZIONI: il testo precedente viene specificato per maggiore chiarezza.*

~~dello stesso diminuita di 1 mq per ogni posto letto dell'albergo.~~

#### **ESERCIZI PUBBLICI:**

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

#### **EDIFICI ESONERATI:**

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

~~Non sono soggetti a specifici standard di parcheggio le mense ed i servizi e attrezzature in genere strettamente attinenti alle funzioni dell'università o di altri servizi pubblici e di interesse collettivo, di cui al punto 3 dell'allegata tabella delle funzioni, purché logisticamente connessi alla localizzazione delle sedi in cui si svolge l'attività principale di prestazione del servizio.~~

#### **EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE:**

~~Come luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche, ecc., dovranno essere dotati di adeguati spazi a parcheggio dimensionati sulla base di specifiche analisi elaborate caso per caso e allegate al progetto.~~

#### **EDIFICI RICETTIVI ED EDIFICI PUBBLICI ESISTENTI:**

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

#### **DIMENSIONE DEGLI SPAZI DI PARCHEGGIO:**

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

#### **NORMA GENERALE:**

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

## **ART. 9<sup>28</sup>**

### **INTERVENTI CONVENZIONATI**

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Entro un periodo fissato in 10 anni, decorrente dalla data di entrata in vigore del presente articolo (*intercorsa il 6.1.2010*), 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:

<sup>28</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (S.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

**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 = 0,6 mq/mq (70% 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.~~ *S.l.u.* 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 mt.;
- il progetto deve inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico - ambientale circostante.

Per garantire la continuità del marciapiede sul fronte stradale, con la cessione gratuita delle aree all'A.C., è prevista la demolizione della p.ed. 767 C.C. Riva indicata come nucleo storico nella specifica scheda per edificio N° 339. In questo caso l'area resa libera sarà riqualficata e la ricostruzione della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* derivante potrà avvenire in zona RB2-VERDE PRIVATO (~~identificata dalla p.f.~~

~~1461 C.C. Riva~~<sup>29</sup>, nel rispetto di un'altezza massima complessiva non superiore a 9 ml e degli altri indici urbanistici corrispondenti.

#### **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. In zona F3 è comunque ammesso un accesso carribile al lotto privato.

#### **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.~~ *S.l.u.* 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<sup>30</sup> -**

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~~ *dalle* pp.ff. 3629/1/5/6, ~~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~~ sulla p.f. ~~3629/1~~ 3629/4 C.C. Riva;
- \* della zona con retino F1 (SC), destinata ad attrezzature scolastiche, identificata ~~sulla parte della~~ sulla p.f. 3630 C.C. Riva.

#### **g) - S. NAZZARO -**

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda – tav. n. PR05, stipulando apposita convenzione l'edificazione a fini residenziali – RC1 è subordinata:

- \* alla cessione gratuita per uso pubblico all'A.C. di una fascia larga mt. 5,00 lungo tutto il confine stradale;
- \* alla demolizione, per la p.ed. 3329/1 C.C. Riva.

---

<sup>29</sup> MOTIVAZIONI: riferimento superato, rispetto alla situazione catastale attuale.

<sup>30</sup> MOTIVAZIONI: riferimenti modificati per adeguamento rispetto alla situazione catastale attuale.

### **h) - ALBOLA -**

Con riferimento alla cartografia del sistema “B” di Riva del Garda – tav. n. PR04, il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla cessione gratuita all’A.C. con apposita convenzione di una fascia larga almeno mt. 3,00 lungo il perimetro *Est e Nord*<sup>31</sup> del lotto, per uso pubblico. Fermi restando gli altri indici della zona omogenea risultante dall’azzonamento, l’intervento urbanistico è ammesso con I.f. max = 0,6 mq/mq.

*Per analoghe finalità di pubblico interesse<sup>32</sup> è inoltre sottoposta alle prescrizioni del presente articolo, anche senza delimitazione in cartografia, l’attuazione dei seguenti interventi edilizi:*

### **i) - ALLARGAMENTO DI VIA MOLINI -**

*In relazione alla necessità di prosecuzione del percorso pedonale, su via Molini è ammesso l’intervento di trasformazione urbanistica così individuato:*

- *è prevista la demolizione delle pp.edd. 332/1 e 3277 C.C. Riva indicate come nucleo storico nella scheda per edificio N° 315;*
- *l’area resa libera sarà riqualificata e la ricostruzione della S.l.u. derivante potrà avvenire con accorpamento in zona RBI-CONSOLIDATA, in aggiunta agli indici urbanistici corrispondenti;*
- *il rilascio del titolo edilizio abilitativo è subordinato alla cessione gratuita all’A.C. con apposita convenzione di una fascia funzionale alla realizzazione di un marciapiede di larghezza minima pari a mt. 1,60 lungo tutto il confine stradale del lotto, per uso pubblico.*

#### **Norma generale:**

Per le aree individuate in cartografia (tav. n. PR13), con estensione di almeno 5.000 mq è necessario il piano di lottizzazione. 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**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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

1) E.E.P.: riservati alla Edilizia abitativa pubblica a fini sociali, nonché alla Edilizia agevolata

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall’azzonamento.

2) I.P.: riservati a insediamenti produttivi

Parametri:

Quelli della zona omogenea risultante dall’azzonamento.

---

<sup>31</sup> *MOTIVAZIONI: vengono introdotte specificazioni sull’esatta localizzazione nell’azzonamento delle aree in cessione gratuita, per maggiore chiarezza applicativa.*

<sup>32</sup> *MOTIVAZIONI: vengono inserite specifiche prescrizioni attuative per finalità di pubblico interesse riferite alla prosecuzione del marciapiede su via Molini.*

## **ART. 10 BIS<sup>33</sup>**

### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A CANONE MODERATO**

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Sono Piani attuativi di interesse pubblico, con la finalità di rispondere al fabbisogno abitativo a canone moderato, quelli indicati nell'azzoneamento come:

- 1) E.E.P. (P.L. 50);
- 2) E.E.P. (P.L. 51).

Parametri:

- h. max: 11,50 mt;
- R.c. max, compreso l'interrato: 70%;
- S. filtrante minima: 30% della S.f.;
- Inclinazione massima delle falde del tetto: pari al 38%;
- Parcheggi: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12;
- sull'intero lotto, previo accordo con l'A.C., gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono realizzabili nel numero di uno ogni 400 mq di ~~S.l.p.~~ *S.l.u.* e rientrano nel contingente di cui all'art. 53.

#### **10f) – P.L. 50 – E.E.P.**

All'interno dell'area individuata in azzoneamento come residenziale (E.E.P.), è ammessa la realizzazione di una ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* massima pari a 3.200 mq. L'attuazione del P.L. è vincolata alla cessione gratuita all'A.C. del 50% della superficie per E.E.P., da utilizzare per edilizia a canone moderato.

#### **10g) – P.L. 51 – E.E.P.**

All'interno dell'area individuata in azzoneamento come residenziale (E.E.P.), è ammessa la realizzazione di una ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* massima pari a 4.900 mq. L'attuazione del P.L. è vincolata: alla cessione gratuita all'A.C. del 50% della superficie per E.E.P., da utilizzare per edilizia a canone moderato, con esclusione della zona RB2, nonché alla cessione gratuita di un'area destinata a verde pubblico esterna al perimetro, ubicata sulla p.f. 1449/3 C.C. Riva.

## **ART. 12<sup>34</sup>** **DISTANZE**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

*In materia, vale quanto prescritto in applicazione dell'art. 58 della L.P. 1/2008 con le disposizioni provinciali specificatamente disciplinate.*

*Ai fini della determinazione delle distanze, si introduce il seguente principio di equiparazione tra le destinazioni d'uso del suolo e le zone territoriali omogenee del d.m. n. 1444 del 1968:*

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

<sup>33</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (S.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>34</sup> *MOTIVAZIONI: si rende necessario l'adeguamento all'art. 58 della legge urbanistica provinciale e più precisamente alle definizioni introdotte dalle deliberazioni attuative della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 1858 di data 26 agosto 2011.*

- b) *aree* prevalentemente edificate (**RB1, RB2, RB3**), equiparate alle Zone di tipo B) del d.m. n. 1444 del 1968;
- c) insediamenti residenziali (**RC1, RC2, RC3, RC4**) e ricettivi (**HB, HC, HD**), equiparati alle Zone di tipo C) del d.m. n. 1444 del 1968;
- d) aree produttive (**D1, D2**), commerciali (**D3**), o assimilate (**D4, G2**), equiparate alle Zone di tipo D) del d.m. n. 1444 del 1968;
- e) aree agricole (**E1, E2, E3, E4, E6**) e destinate alle attività estrattive o alle discariche, equiparate alle Zone di tipo E) del d.m. n. 1444 del 1968;
- f) zone militari (**G1**) e specificatamente 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.

~~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. In caso di sopraelevazione, realizzata nel rispetto del sedime esistente, si applicano le distanze minime previste dal codice civile.~~
- ~~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 (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.) 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 (parametro "H.max" art. 5 N.T.A.) 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 (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.), 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 (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.), 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 (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.) 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 (parametro "H.max" art. 5 N.T.A.) 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.
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 (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.) 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 (parametro "H.max" art. 5 N.T.A.) 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 (parametro "H.fronti" art. 5 N.T.A.) 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 (parametro "H.max" art. 5 N.T.A.) 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**), e di quelle specificatamente 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 di-

~~stanza 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:~~

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

~~f) sovrapposizione 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;~~

~~g) 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. 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.~~

## **ART. 13**

### **EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO DI DESTINAZIONE**

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

a) manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) operazioni atte a garantire la sicurezza statica e la sicurezza del lavoro;

c) adeguamento igienico/sanitario o tecnologico.

Non è ammesso alcun incremento di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>35</sup> o volumetrico dell'esistente.

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

## **ART. 14**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **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 dimensioni planivolumetriche e della destinazione d'uso originali<sup>36</sup>;~~
- 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.

#### **CATEGORIE D'INTERVENTO:**

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

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

#### **M1 - MANUTENZIONE ORDINARIA**

##### **Definizione:**

Sono qualificati interventi di manutenzione ordinaria, quelli finalizzati a rinnovare ricorrentemente e periodicamente le rifiniture, la funzionalità e l'efficienza dell'edificio, delle singole unità immobiliari e delle parti comuni, nonché quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

##### **Interventi ammessi:**

Opere esterne:

- riparazione degli infissi e degli elementi architettonico/costruttivi come: abbaini, ballatoi, balconi, scale, parapetti, ringhiere, inferriate, bancali, cornici, gronde, pluviali, manti di copertura, pavimentazioni, androni, logge, porticati, zoccolature, vetrine, finestre porte, portali, insegne, iscrizioni, tabelle;

---

<sup>35</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>36</sup> *MOTIVAZIONI: sono direttamente applicabili le prescrizioni di cui all'art. 122 della legge urbanistica provinciale.*

Opere interne:

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

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

## **M2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

### **Definizione**

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

### **Interventi ammessi:**

Opere esterne ed interne:

- sistemazione dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti);
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) di abbaini, ballatoi, balconi ed elementi architettonici esterni quali: inferriate, parapetti, ringhiere, bancali, cornici, zoccolature, infissi, pavimentazioni, vetrine, finestre, insegne, tabelle, iscrizioni, tamponamenti, elementi in legno, porte, portali, ecc.;
- rifacimento (per i manufatti storici con modalità e materiali tradizionali) delle coperture;
- *recupero sottotetto a fini abitativi, in attuazione della disciplina una tantum definita all'art. 24 N.T.A.<sup>37</sup>;*
- consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastature, arcate, ecc.);
- rifacimento delle strutture orizzontali: architravi, solai, coperture, ecc. (con modalità e materiali tradizionali per i manufatti storici);
- creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.).

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

Per i manufatti storici sono inoltre obbligatori:

- la conservazione dell'involucro murario;
- la conservazione degli elementi architettonici, pittorici e decorativi di pregio, interni ed esterni;
- il mantenimento del sistema delle aperture esterne (porte e finestre);
- il mantenimento dei livelli orizzontali;

---

<sup>37</sup> *MOTIVAZIONI: si rende necessario consentire il recupero sottotetti, nel rispetto della disciplina già definita all'art. 24 N.T.A.*

- l'uso di tecniche edilizie tradizionali;
- l'utilizzo di materiali tradizionali per il rivestimento esterno;
- le eccezioni a questi obblighi possono avvenire solo se per motivi storici documentati.

## **R1 - RESTAURO**

### **Definizione**

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

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

- sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni;
- rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);
- rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
- consolidamento delle strutture portanti verticali e orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ecc.);
- sostituzione di strutture estremamente degradate, prive di consistenza statica;
- riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
- demolizione delle superfetazioni degradanti;
- eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;
- nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, volte, soffitti a cassettoni o passasotto, ecc.);
- ogni destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
- destinazione di singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
- restauro di singoli elementi architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni, soffitti, ecc.).

Deve essere posta particolare attenzione ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi che devono considerare non solo l'edificio su cui si interviene ma anche l'ambiente in cui esso è collocato e le tipologie affini.

Per la sua natura il restauro non genera aumento della *S.l.u.*<sup>38</sup> ~~s.l.p.~~ a meno della ricostruzione di parti crollate e del recupero dei sottotetti.

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

- ricerca storica;

---

<sup>38</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

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

## **R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

### **Definizione**

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

Sono obbligatori:

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

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

Opere esterne:

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

Opere interne:

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi, ecc.);
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati (con materia-

li e tecniche tradizionali secondo le tipologie in caso di manufatti storici);

- abbassamento dell'ultimo solaio per recupero del sottotetto a fini abitativi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti senza modifiche della sagoma della copertura a meno che non si tratti del ripristino della forma originaria, *salva l'attuazione della disciplina una tantum definita all'art. 24 N.T.A.*<sup>39</sup>.

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

In ogni caso il ricorso ai materiali, alle tecniche ed ai particolari costruttivi locali e tradizionali è vincolante per i manufatti storici.

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

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

### **R3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

#### **Definizione**

Sono qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso. L'intervento comprende la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico, formale, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali non vengano demolite.

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

Opere esterne:

- modifiche nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti e realizzazione di nuovi fori;
- modifiche formali e dimensionali ad eventuali tamponamenti lignei di manufatti storici;
- demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali in posizione anche diversa, da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali in posizione anche diversa da realizzare, in caso di manufatti storici, con materiali e tecniche tradizionali, coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;
- rifacimento delle coperture, con modifica di pendenze, di forma e numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio e con il contesto, in particolare in confronto con gli edifici contigui: sono vietati i salti di quota. Eventuali sopraelevazioni vanno individuate puntualmente e sono disciplinate con precise indicazioni architettoniche nelle schede dei singoli edifici perimetrati nel centro storico, *salva l'attuazione della disciplina una tantum definita all'art. 24 N.T.A.*<sup>40</sup> *per recupero sottotetto a fini abitativi;*

---

<sup>39</sup> *MOTIVAZIONI: si rende necessario consentire il recupero sottotetti, anche nel rispetto della disciplina già definita all'art. 24 N.T.A.*

<sup>40</sup> *MOTIVAZIONI: si rende necessario consentire il recupero sottotetti, anche nel rispetto della disciplina già definita all'art. 24 N.T.A.*

- *realizzazione di isolamento esterno<sup>41</sup>.*

Opere interne:

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

## **R4 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

### **Definizione**

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

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

L'intervento si attua con la demolizione, cioè con la sparizione del volume e/o dei resti del volume compromesso, cui può seguire una ricostruzione con h max pari a quanto demolito e ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>42</sup> max. pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente (*fuori terra* ~~V.e.~~) e l'altezza virtuale pari a ml. 3,00.

Nei casi in cui alla demolizione segue una ricostruzione, questa può introdurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla legge di tutela dei beni culturali (D. lgs. 20 gennaio 2004, n. 42).

Nel caso della ricostruzione ci si attiene alle seguenti indicazioni:

- nel caso di *sostituzione edilizia<sup>43</sup>, la conseguente ricostruzione dell'edificio comporta il rispetto del sedime e della volumetria esistenti;*
- nel caso di superfetazioni i relativi volumi possono essere inglobati in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono, salvo diverse indicazioni specifiche caso per caso
- nel caso di corpi fatiscenti, la ricostruzione deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili;
- nel caso di "spostamenti" di volumi, necessari per eliminare strettoie della viabilità, occorrono un attento rilievo dell'edificio da demolire ed un progetto completo di riordino urbano.

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

## **R5 - DEMOLIZIONE**

### **Definizione**

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

---

<sup>41</sup> *MOTIVAZIONI: viene aggiunta la possibilità di realizzare il cappotto esterno.*

<sup>42</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>43</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato con riferimento alla definizione provinciale (legge urbanistica - art. 99, alla lettera f).*

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

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

## **ART. 16 GESTIONE DEL PIANO**

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

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

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

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

### **ART. 17**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Il P.U.P. ed il P.R.G.I. hanno previsto su aree specifiche del territorio comunale dei vincoli finalizzati a salvaguardare dal degrado i manufatti ed i siti di maggior pregio culturale ed ambientale o a tutelare gli insediamenti dai disagi prodotti da infrastrutture, impianti e situazioni geologiche.

Questi vincoli si sovrappongono alle norme relative alla destinazione di zona che il P.R.G.I. ha attribuito a tutte le aree del territorio comunale. Ogni intervento deve pertanto essere conforme ad entrambe le prescrizioni.

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

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

## 1) AREE DI TUTELA AMBIENTALE

Sono aree individuate dal P.U.P., riportate dal P.R.G.I. sulla cartografia del sistema ambientale, destinate alla tutela dell'ambiente. Trattasi di quei territori naturali o trasformati dall'uomo caratterizzati da singolarità geologica, florifaunistica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero di forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato formale e culturale o per i loro valori di civiltà.

Nelle aree predette la tutela si attiva nelle forme e con le modalità previste dalla vigente legislazione sulla tutela del paesaggio (Legge Provinciale ~~4.3.2008 n. 1<sup>44</sup> 05.09.1991 n. 22 e ss.mm.~~); ~~ulteriori criteri potranno essere definiti con deliberazione della Giunta provinciale.~~

## 2) ALTRE AREE SPECIFICHE DI PROTEZIONE E TUTELA

### A - AREE DI TUTELA ARCHEOLOGICA

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

### B - BIOTOPI

Sono aree di tutela dei biotopi individuati dal P.U.P. e perimetrati sulle tavole di azzonamento; la delimitazione dei loro confini e la definizione dei relativi vincoli sono state definite con deliberazione della Giunta Provinciale come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale ~~23 maggio 2007, n. 11<sup>45</sup> 23.06.1986, n. 14~~ ~~Legge Provinciale 29.08.1988, n. 28~~).

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

### C - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI

Sono aree poste a tutela delle rive dei laghi al fine di garantirne l'integrità ambientale e l'utilizzazione sociale. All'interno di esse, salvo le norme specifiche di cui all'art. 43 bis punto 1), è consentita solo l'edificazione delle *opere pubbliche*<sup>46</sup> o 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.

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

### D - AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA

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

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

All'interno di esse è vietata ogni edificazione, salvo quanto ammesso con deroga ai sensi della L.P.

---

<sup>44</sup> *MOTIVAZIONI: viene fatto espresso riferimento alla norma attuale.*

<sup>45</sup> *MOTIVAZIONI: viene fatto espresso riferimento alla norma attuale.*

<sup>46</sup> *MOTIVAZIONI: viene fatto espresso riferimento alla norma attuale del P.U.P. (nelle previsioni indicate all'art. 22).*

18/76, ivi comprese quelle interrato e la realizzazione di sporti o aggetti ed il deposito di materiali, salvo le eventuali deroghe previste dalle norme provinciali.

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

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

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

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

Sono localizzate in apposito elaborato di PUP relativo alla tutela delle risorse idriche e sono soggette al rispetto di specifica disciplina d'attuazione.

### **F - ARRETRAMENTO EDIFICAZIONE**

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

### **G - SITI E ZONE ECOLOGICHE**

Sono aree di tutela ecologica individuate dal P.U.P. su cui applicare la normativa vigente in materia, anche con riferimento alla procedura di valutazione di incidenza:

1. nelle aree Natura 2000 si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario, conformemente alle direttive 92/43/CEE e 409/79/CEE, nonché al DPR 357/97;
2. qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, a tutti i progetti che si presume che possano avere un'incidenza significativa sulle aree Natura 2000, ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione preventiva del requisito di incidenza significativa o direttamente alla procedura di valutazione di incidenza, salve le apposite eccezioni qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'art. 15 del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto P.P. n. 50-157/Leg dd. 3/11/2008.

Le tavole di azzonamento del sistema ambientale le individuano:

a) come S.I.C., su cui mantenere l'uso del suolo in atto descritto in tabella;

<b>Numero</b>	<b>S.I.C.</b>	<b>Descrizione</b>
IT3120075	MONTE BRIONE	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.
IT3120093	CRINALE PICHEA – ROCCHETTA	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 Hypochoeris facchiniana 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).

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

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

### 3) AREE DI RISPETTO

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

All'interno di queste aree, salvo diversa prescrizione delle norme specifiche di ognuna di esse, è vietata ogni nuova edificazione ivi comprese quelle interraste. I fabbricati esistenti sono soggetti alle norme relative alla destinazione di zona. Sono consentite le opere di infrastrutturazione del territorio nel rispetto delle norme vigenti in materia.

In particolare le aree di rispetto si suddividono in:

#### A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE<sup>47</sup>

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

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

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

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

Nell'ambito di piani attuativi è fatto salvo quanto disposto *con provvedimento provinciale in materia di distanze (a termini dell'art. 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1) all'art. 9, D.M. 1444/68, ultimo capoverso, sui limiti di distanza ammessi tra i fabbricati*.

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

All'interno delle aree di rispetto delle strade gli interventi ammessi *devono limitarsi a quelli indicati dal provvedimento attuativo dell'art. 64 della L.P. 1/2008* e non devono comunque prevedere opere che possano ostacolare eventuali interventi di potenziamento, allargamento o qualificazione della strada, come le rampe di accesso alle autorimesse; sono ammesse comunque le opere di infrastrutturazione come i parcheggi in superficie, gli impianti tecnologici a rete, gli impianti di manutenzione stradale e di distribuzione carburante con i relativi servizi, le aree ecologiche ed i marciapiedi, anche se non espressamente previsti in cartografia.

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

La realizzazione delle opere di infrastrutturazione, nuove o di potenziamento, riduce le fasce di ri-

<sup>47</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato in riferimento alle specifiche disposizioni provinciali che regolano la materia (deliberazione n. 890 di data 5 maggio 2006, come modificata con deliberazione n. 1427 di data 1° luglio 2011).*

spetto alle dimensioni previste per la viabilità esistente.

I percorsi ciclabili in progetto, comprese le relative fasce di rispetto, vanno considerati come strisce di territorio larghe 10,00 m con mezzera sulla mezzera del simbolo specifico nelle tavole di azzonamento, salvo scostamenti di +/- 2 m possibili in sede di progettazione esecutiva.

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

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

### **TABELLA B** **LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE**

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

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

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

(\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.I. con apposito simbolo cartografico.

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

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

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

Per limite stradale si intende il margine della piattaforma stradale come indicato in TABELLA A - art. 38 N.T.A. ~~conforme alla delibera della Giunta Provinciale dd. 5.5.2006 n. 890.~~

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

**TABELLA C****LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri)**

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

CATEGORIA	strade esistenti	strade da potenziare	strade di progetto	raccordi e/o svincoli
AUTOSTRADA	(*)			150
I CATEGORIA	35(**)	40	60	90
II CATEGORIA	25(**)	35	45	60
III CATEGORIA	<del>10</del> <sup>48</sup> 5(**)	25	35	(****)
IV CATEGORIA <sup>49</sup>	5(**)	10(**)	20(**)	(****)
ALTRE STRADE	5(**)	5(**)	5(**)	(****)

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

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

(\*\*\*\*) = Larghezza stabilita dalle presenti N.T.A. del P.R.G.I. con apposito simbolo cartografico.  
N.B.: Con la dizione "altre strade" si intende la viabilità locale (urbana ed extraurbana compresa la viabilità di penetrazione di piani attuativi) e la viabilità rurale e forestale.

La larghezza delle fasce di rispetto stradali si misura:

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

Per limite stradale si intende il margine della piattaforma stradale come indicato in TABELLA A - art. 38 N.T.A. ~~conforme a Delib. G.P. 5.5.2006 n. 890~~.

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

**B - AREE DI RISPETTO DEI CIMITERI<sup>50</sup>**

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 da attuare~~ nel rispetto della vigente normativa ~~nazionale e~~ provinciale.

~~Gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriali, nei limiti delle norme urbanistiche e previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, possono essere ampliati al fine di migliorarne le condizioni di utilizzo e possono formare oggetto di trasformazioni d'uso e di demolizioni e ricostruzioni. Mentre sono consentiti gli altri tipi di intervento (manutenzione ordinaria, ma-~~

<sup>48</sup> *MOTIVAZIONI: l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali delle fasce di rispetto, all'interno del centro abitato, viene ritenuto necessario in coerenza con lo stato urbanizzato dei luoghi.*

<sup>49</sup> *MOTIVAZIONI: viene precisato con l'apposita simbologia (\*\*) che queste misure, che risultano previgenti, sono determinate dallo strumento urbanistico locale.*

<sup>50</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato con rimando diretto alle specifiche disposizioni provinciali che regolano la materia (articolo 66 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e deliberazioni attuative della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010 e n. 1427 di data 1° luglio 2011).*

~~nutenzione straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e sostituzione edilizia), purché in conformità agli strumenti di pianificazione in vigore.~~

### **C - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI<sup>51</sup>**

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 (*fuori terra 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.).

### **D - AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**

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

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

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

elettrodotti da 132 Kv    min. ml. 10

elettrodotti da 220 Kv    min. ml. 18

elettrodotti da 380 Kv    min. ml. 28

### **E - AREE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI TRASMISSIONE RADIOTELEVISIVA E SISTEMI RADIOMOBILI DI COMUNICAZIONE<sup>52</sup>**

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere delle Autorità competenti, ~~individuerà le aree ove è consentita, per compatibilità con la tutela sanitaria, con la tutela dell'ambiente e del paesaggio am-~~  
~~mette~~ l'installazione degli impianti di cui al presente comma, *soggetta a titolo edilizio abilitativo, solo sottoscrivendo con gli enti gestori apposito atto di convenzione ed a condizione che si perse-*

<sup>51</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

<sup>52</sup> *MOTIVAZIONI: nel testo gli adeguamenti vengono introdotti per maggiore chiarezza.*

*guano rispettivamente obiettivi di qualità nell'impatto visivo e obiettivi di qualità nella minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici.*

### ***F - DISTANZE DI RISPETTO PER METANODOTTI<sup>53</sup>***

*In tutto il territorio comunale in caso di presenza ed ubicazione delle condotte di trasporto di gas si applica la disciplina di cui al Decreto Ministeriale 17 aprile 2008 recante "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto con densità non superiore a 0,8". Per ogni intervento previsto è richiesto il nulla osta dell'Ente preposto.*

## **ART. 18 CONI VISUALI**

### **1. DESCRIZIONE:**

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

### **2. INTERVENTI CONSENTITI:**

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

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

### **3. NORME PARTICOLARI:**

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

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

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

### **4. ~~S.l.p.~~ S.l.u.<sup>54</sup> EDIFICABILE:**

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

## **ART. 19<sup>55</sup> ZONE DI TUTELA ARCHEOLOGICA**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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

---

<sup>53</sup> *MOTIVAZIONI: nel testo viene inserito il rimando diretto alle specifiche disposizioni statali che regolano la materia.*

<sup>54</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

<sup>55</sup> *MOTIVAZIONI: per adeguamento all'attualità, vengono eliminate dal testo le definizioni precedenti.*

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, nonché 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.~~ *S.l.u.*<sup>56</sup> di mq 600;
3. nell'ambito della necropoli di epoca romana - via Roma (corrispondente alla p.ed. 298/41 C.C. Riva), è consentita la costruzione in allineamento, su confine, e sono inoltre ammesse le funzioni complementari del settore commerciale-terziario;
4. i parcheggi pertinenziali possono essere ricavati in aree non contigue, poste entro un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 500 metri), con qualsiasi destinazione di Piano esclusa quella agricola.

La classificazione e le perimetrazioni sulle tavole grafiche seguono le indicazioni ~~dell'Ufficio della~~ *Soprintendenza per i Beni Archeologici della P.A.T.*, che potrà eseguire sopralluoghi e segnalare eventuali modifiche/integrazioni sui perimetri o sulla classe di tutela (01-02-03), secondo le caratteristiche di seguito descritte.

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

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

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

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

### **2. AREE A TUTELA 02**

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

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

~~Allo tale scopo alla richiesta di concessione le operazioni di scavo in tali aree devono essere preventivamente segnalate dagli interessati allegato testo compilato conforme al facsimile predisposto~~

<sup>56</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

dell'Ufficio alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, *producendo copia del documento anche per che* il Settore Affari Tecnici *del Comune* ~~trasmetterà all'Ufficio Beni Archeologici.~~

~~L'Ufficio~~ *La Soprintendenza per i Beni Archeologici* potrà così eventualmente decidere, in comune accordo con la proprietà, il progettista e la direzione lavori, se nell'area interessata dalle opere sia opportuno eseguire dei sondaggi preliminari, delle prospezioni geofisiche o delle semplici ricerche di superficie, allo scopo di determinare l'entità del deposito archeologico eventualmente sepolto e, qualora fossero necessarie, le strategie di scavo stratigrafico da adottare. Eventuali lavori interessanti i nuclei storici come perimetrati dal P.R.G.I. devono parimenti essere segnalati alla P.A.T. quando gli eventuali lavori di sbancamento scendono ad una profondità superiore a m 1,50 ed interessano aree non manomesse in passato (p.e. realizzazione di parcheggi interrati o nuove cantine).

### **3. AREE A TUTELA 01**

Sito contestualizzato, vincolato a ben precise norme conservative ai sensi della legge di tutela dei beni culturali (D. lgs. 20 gennaio 2004, n. 42). Vi è vietata qualsiasi modifica morfologica/ambientale, escluse le opere di ricerca, di restauro e di valorizzazione.

## **ART. 20<sup>57</sup>**

### **NORME CONSEGUENTI ALL'ANALISI GEOLOGICA**

(articolo modificato con deliberazione n. 914 dd. 06.05.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 3 al P.R.G.I.)

Gli elaborati relativi e le norme di riferimento sono quelli della carta di sintesi geologica di PUP. Ai fini della sintesi geologica, gli ampliamenti degli edifici esistenti – da riferirsi al Volume esistente (*fuori terra* ~~indice V.e., art. 5 N.T.A.~~) – ed ogni intervento consentito, devono intendersi effettivamente ammessi solo se previsti dalle specifiche norme di zona del P.R.G.I. e conformi ad ogni altra prescrizione delle N.T.A. del P.R.G.I. e del Regolamento Edilizio.

## **ART. 21<sup>58</sup>**

### **LIMITAZIONI PER LE SALE GIOCHI**

*Fatti salvi i criteri comunali di insediamento di apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro in esercizi con attività prevalente di gioco (sale giochi), esercizi pubblici e commerciali, è vietata l'apertura e/o il trasferimento di sale giochi nelle zone individuate dal PRG come: Centro storico e Verde agricolo (E1, E2, E3, E4, E6, E8, E9). L'installazione in nessun caso è consentita al piano terra di edifici residenziali, ovvero qualora la destinazione abitativa sia ammessa ai piani superiori.*

---

<sup>57</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

<sup>58</sup> *MOTIVAZIONI: vengono specificate limitazioni urbanistiche con riguardo alle attività di sala giochi, in seguito all'approvazione del verbale di deliberazione del Consiglio comunale N. 105 di data 27.2.2012 ad oggetto: "Ordine del giorno N. 2 ... collegato alla proposta di approvazione criteri di insediamento di apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro in esercizi con attività prevalente di gioco (Sale Giochi), esercizi pubblici e commerciali".*

## **ART. 23<sup>59</sup>**

### **ALBERATURE D'ALTO FUSTO**

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

## **ART. 23 TER<sup>60</sup>**

### **NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

Ai fini di un'efficace azione di tutela ambientale, il territorio intercomunale è suddiviso in subaree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G.I. con carattere specificatamente paesaggistico. Con riferimento agli appositi elaborati cartografici del P.R.G.I. (TAVV. PR09-10-11 per Riva), le subaree individuate sono le seguenti:

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

---

<sup>59</sup> *MOTIVAZIONI: vengono eliminate dal testo le previsioni precedenti in quanto superate, con riferimento all'attualità.*

<sup>60</sup> *MOTIVAZIONI: vengono eliminate dal testo le previsioni precedenti in quanto superate, con riferimento all'attualità.*

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

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 + agriturismo + vivai	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 32, art. 32 bis, art. 33, art. 33 bis, art. 36.
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 <i>dalle specifiche norme che regolano la materia ai sensi della L.P. 23 giugno 1986 n. 14</i>	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17.
g.	LE AREE CRITICHE	attività estrattive e discariche + attività industriali, artigianali e commerciali + distributori di carburante + depuratori	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17, art. 29, art. 30, art. 31, art. 39, art. 41.
h.	I CORSI D'ACQUA	ambiti fluviali + sponde + aree adiacenti	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G.I. citati di seguito: art. 17, art. 42.

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

ZONA	OGGETTO	CONTENUTI NORMATIVI
a.	IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:1000 recanti "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d'intervento", si propone un controllo mirato alla loro salvaguardia comportante, ove fattibile, il mantenimento conservativo degli spazi aperti ineditati preesistenti.</p> <p>In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● gli interventi di consolidamento e di manutenzione di muri di recinzione e di sostegno devono essere eseguiti su modelli preesistenti, utilizzando le stesse tecniche costruttive o comunque impiegando materiali di origine locale;</li> <li>● le recinzioni, di altezza non superiore a 200 cm totali, devono essere realizzate secondo criteri di compatibilità con la morfologia dei luoghi, utilizzando materiali di origine locale;</li> <li>● la pavimentazione deve essere realizzata con acciottolato o lastricato in pietra, marmo, granito e porfido, prendendo a modello quella d'uso comune;</li> <li>● in queste aree particolare attenzione deve essere eventualmente riservata all'inserimento paesaggistico degli interventi attuabili, impianti tecnologici inclusi. In particolare i volumi interrati ad uso garage e depositi devono risultare adeguatamente mascherati e devono essere risolti architettonicamente in modo armonico ed integrato con le preesistenze;</li> <li>● nel caso di "manufatti minori di interesse storico-culturale", singoli o riuniti in complessi, comprendenti edicole votive, croci, nicchie, cippi, fontane, pozzi, lavatoi, abbeveratoi, archi, stemmi, lapidi commemorative, dipinti, affreschi, edifici storici per attività speciali o di difesa, ruderi, rogge, pavimentazioni, muri di recinzione o strutture analoghe, evidenziati o meno nel presente P.R.G.I., che costituiscono elementi architettonico-decorativi simbolici della cultura, del costume o delle attività tipiche della vita sociale del passato, ai fini della tutela o del recupero delle funzioni originali o della semplice salvaguardia della testimonianza storica, è esclusivamente ammesso il loro mantenimento conservativo con ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro. L'intervento deve garantire la permanenza del manufatto nell'ubicazione originaria. Eccezionalmente, solo per motivi legati all'esecuzione di opere di interesse pubblico, su comprovata documentazione tecnica di mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la traslazione del manufatto nelle immediate vicinanze.</li> </ul>
b.	IL TERRITORIO URBANIZZATO	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree caratterizzate da intensa o significativa antropizzazione, identificate dal P.R.G.I. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzonamento sistema insediativo-produttivo", si propone di seguire i criteri di analisi stabiliti e di tenere conto della sopravvissuta valenza paesaggistico-ambientale ancora presente, valutando caso per caso l'opportunità di conservare i residui spazi aperti ineditati, ove fattibile. In particolare:</p>

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

		<p>passaggi pedonali;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● le recinzioni sono generalmente vietate, ma ove ammissibili e per particolari esigenze possono essere autorizzate quelle uniformi ai tipi tradizionali. Quelle esistenti in pietra locale a vista devono essere conservate o ripristinate, qualora si presentassero parzialmente crollate o fatiscenti;</li> <li>● la costruzione di nuove strade e la trasformazione di quelle esistenti devono essere progettate in modo da avere una pendenza adeguata alla morfologia del luogo e, ove fattibile, devono essere raccordate al terreno contiguo con rampe inerbite;</li> <li>● la bitumatura del fondo stradale deve essere esclusivamente riservata alle vie di maggiore traffico; in tal caso il ruscellamento va contenuto a mezzo di collettori o di sistemi di deflusso frequenti e funzionali;</li> <li>● sono da privilegiare e da sviluppare le linee elettriche e telefoniche interrate.</li> </ul>
e.	LA FASCIA LAGO	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per quest'area estremamente sensibile si propone di ridurre al minimo gli impatti ambientali con un progetto d'intervento particolareggiato di ristrutturazione urbanistica ed ambientale, nel rispetto dei peculiari caratteri paesaggistici delle fasce costiere e dell'immediato entroterra. Si prevede la redazione di piani attuativi di zona, corredati da norme specifiche che salvaguardino e garantiscano la sopravvivenza qualitativa e la riqualificazione di questa preziosa risorsa naturalistica, e finalizzati soprattutto al godimento del paesaggio lacustre e ad una migliore fruizione pubblica generale dell'intero ambito, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● rispettando l'equilibrio ambientale della flora composita esistente;</li> <li>● favorendo il riuso delle porzioni di lungolago che oggi sono mal impiegate o sotto utilizzate.</li> </ul> <p>In tal senso appare corretto operare in particolare attraverso lo sviluppo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● delle aree a verde;</li> <li>● dei luoghi di sosta attrezzati;</li> <li>● degli affacci alle rive;</li> <li>● degli accessi a lago ciclo-pedonali;</li> <li>● dei recuperi edilizi a fini ricettivo-alberghieri;</li> <li>● delle attività a carattere collettivo legate alla socializzazione ed al tempo libero.</li> </ul>
f.	I BIOTOPI	<p>pur osservando le norme previste in relazione alle destinazioni di piano, per queste aree sensibilissime si propone un'azione di tutela degli equilibri biologici e delle specifiche componenti ambientali. A tale scopo, non sono consentite tutte quelle attività suscettibili di innescare o provocare processi di turbativa o modificazione delle valenze ecologiche esistenti e si applicano perciò i <i>seguenti</i> vincoli <a href="#">di cui all'art. 3 della legge provinciale 23.06.1986 n. 14, che comportano obbligatoriamente:</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● il divieto di modificare o alterare in alcun modo gli elementi che compongono il biotopo;</li> <li>● il divieto di depositare rifiuti o materiali di qualsiasi genere e di operare scavi, cambiamenti di coltura, opere di bonifica o prosciugamento del terreno;</li> </ul>

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

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

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:

<i>Subarea CENTRO STORICO</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; IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi).
<i>Subarea S.ALESSANDRO</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 alla parte storica a nord dell'abitato ed alle presenze storiche sparse); IL TERRITORIO URBANIZZATO; LE AREE AGRICOLE (limitatamente ai vivai ed alle aree coltivate); 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); I BIOTOPI.
<i>Subarea CAMPI</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 alla parte storica dell'abitato); IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi).
<i>Subarea PREGASINA</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 alla parte storica dell'abitato); IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche); LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate).
<i>Subarea CARTIERA GARDA</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

LE (limitatamente alle presenze storiche sparse);  
 IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione a servizi e per attrezzature turistiche);  
 LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).

Subarea CARTIERA VARONE

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva);  
 I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).

Subarea BALTERA

*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 (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);  
 LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);  
 LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva).

Subarea VARONE

*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;  
 IL TERRITORIO URBANIZZATO;  
 LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);  
 LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva);  
 I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Varone e dalle relative sponde).

Subarea lineare VIALE TRENTO

*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;  
 IL TERRITORIO URBANIZZATO;  
 LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);  
 LE AREE CRITICHE;  
 I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino e dalle relative sponde).

Subarea speciale LUNGOLAGO

*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;  
 LA FASCIA LAGO;

~~LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di distributori di carburante);~~

~ I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone e dalle relative sponde).

Subarea 1 <sup>A</sup> FASCIA	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <p>~ IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</p> <p>~ IL TERRITORIO URBANIZZATO;</p> <p>~ I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Varone, dal Torrente Albola e dalle relative sponde).</p>
Subarea TIGLI-ARDARO	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <p>~ IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</p> <p>~ IL TERRITORIO URBANIZZATO.</p>
Subarea 1 <sup>o</sup> MAGGIO -2GIUGNO	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <p>~ IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</p> <p>~ IL TERRITORIO URBANIZZATO;</p> <p>~ LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).</p>
Subarea S.TOMASO	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <p>~ 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);</p> <p>~ IL TERRITORIO URBANIZZATO;</p> <p>~ LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</p> <p>~ LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale e con previsione di distributori di carburante).</p>
Subarea PASINA	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <p>~ IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</p> <p>~ IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi);</p> <p>~ LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</p> <p>~ 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);</p> <p>~ I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino, dal Fosso di Vigne e dalle relative sponde).</p>
Subarea RIONE EUROPA	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <p>~ IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE</p>

STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);  
IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi);  
LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);  
LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione produttiva e con previsione di distributori di carburante).

*Subarea ALBOLA*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);  
IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi);  
LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);  
I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Torrente Albola e dalle relative sponde).

*Subarea LAVINO*

*Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:*

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);  
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);  
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);  
LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).

## **TITOLO TERZO**

### **IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE**

#### **ART. 24**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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.

#### **A) MANUFATTI E SITI DI RILEVANZA CULTURALE**

Sono stati definiti dal P.U.P. e riclassificati dal P.R.G.I. secondo l'effettiva distinzione vincolati/non vincolati ex legge di tutela dei beni culturali (D. lgs. 20 gennaio 2004, n. 42). Sono manufatti ed ambiti di natura anche molto differente da ritenere oggetto di particolare tutela ove non già normati o oggetto di singola scheda; per tutti i manufatti vige come unica categoria d'intervento il **restauro**.

#### **B) AMBITI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE**

Sono indicati nelle planimetrie di azionamento e negli elaborati specifici con appositi perimetri (descritti come "perimetro nucleo storico" nelle tavole in scala 1:2000 e come "perimetro ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale" nelle tavole in scala 1:1000 e 1:500<sup>61</sup>) e simbologie.

Gli interventi edilizi ammessi sono indicati nelle apposite schede per singolo edificio e nelle tavole grafiche specifiche. *Per i manufatti entro al "perimetro nucleo storico", ove non descritti nelle apposite schede per singolo edificio<sup>62</sup>, vige come categoria d'intervento la **ristrutturazione**.*

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~~<sup>63</sup>; manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione è consentita, per il recupero ~~del piano di spazi~~<sup>64</sup> sottotetto solo a scopo abitativo, la possibilità *di inserimento di nuovi piani di calpestio e 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. 1,50 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 al-*

<sup>61</sup> MOTIVAZIONI: modifica introdotta per coerenza con l'art. 3 riguardante gli elaborati di progetto del PRG.

<sup>62</sup> MOTIVAZIONI: *modifica introdotta per ammettere possibilità d'intervento anche nell'eventualità di edifici che risultano inclusi nel "perimetro nucleo centro storico" senza la scheda grafica corrispondente.*

<sup>63</sup> MOTIVAZIONI: modifica introdotta per escludere il riferimento agli interventi di manutenzione ordinaria che non richiedono titolo edilizio.

<sup>64</sup> MOTIVAZIONI: *introdotta modifica di chiarimento per quanto riguarda gli interventi edilizi finalizzati a ricavare spazi abitabili nei sottotetti trasformati in funzione abitativa.*

L'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. 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.

L'Amministrazione comunale può adottare specifici progetti di sistemazione ed arredo urbano al fine di promuovere gli interventi e coordinare i progetti di dettaglio per migliorare la qualità urbana. All'interno dei perimetri d'ambito sono indicati: aree ed edifici a destinazione definita o a destinazione libera.

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

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

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

*Per gli edifici in stile "liberty"<sup>65</sup> gli interventi ammessi sono definiti puntualmente agli artt. 25 e 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.*

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

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

#### **Prescrizioni particolari per tutti gli edifici:**

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

---

<sup>65</sup> *MOTIVAZIONI: modifica necessaria per precisare che gli edifici in stile "liberty" individuati dal Prg agli artt. 25 e 27 sono assimilati all'edilizia storica.*

### **Sistemazione delle aree non edificate:**

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

### **Recinzioni:**

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

### **Costruzioni accessorie e complementari:**

- *Nell'ambito interno del perimetro per "ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale" Sono vietate le costruzioni accessorie e complementari di ogni tipo e le destinazioni che non siano espressamente previste nelle presenti norme. Solo nell'ambito esterno del perimetro, per una larghezza di 20,00 ml, nelle aree a destinazione definita con specifica retinatura di zona RB<sup>66</sup> (residenziale), è consentita la realizzazione di manufatti minori equiparati alle costruzioni accessorie di servizio agli edifici di cui all'art. 6 N.T.A.*

### **Norma particolare per frazione Campi e Pregasina:**

- *Nell'area contigua ad "ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale", ricadente all'esterno del perimetro entro una larghezza di 35,00 ml, è consentita per ogni singolo lotto la realizzazione di legnaie<sup>67</sup> costruite nelle vicinanze delle abitazioni e che costituiscono loro pertinenze. Per tali costruzioni negli aspetti tipologici dovrà essere particolarmente curata la struttura e la scelta dei materiali, per consentirne un coerente inserimento paesaggistico nel contesto. L'aggiunta di legnaie a servizio di fabbricati di cui costituiscono pertinenza è consentita nel rispetto dei seguenti parametri edificatori, riferiti al lotto d'intervento:*

- *fino ad un massimo di 15 mq di S.c.;*
- *h max: mt. 3,00;*
- *Distanze: vedi art. 12.*

*Solo in mancanza dei requisiti richiesti, verificata cioè l'assoluta impossibilità di intervenire nell'ambito esterno di 35,00 ml di larghezza, la realizzazione delle legnaie potrà essere eccezionalmente autorizzata anche nel contesto del centro storico.*

---

<sup>66</sup> MOTIVAZIONI: si definisce la possibilità di realizzare manufatti minori pertinenziali al centro storico, se compresi nelle zone RB (residenziali).

<sup>67</sup> MOTIVAZIONI: vedi art. 3 comma 7 DPP 8-40/Leg di data 8 marzo 2010 che definisce la possibilità per il Piano Regolatore comunale di disciplinare la realizzazione delle legnaie.

## **ART. 25**

### **ZONE RESIDENZIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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

- **ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI**

RB1 consolidata

RB2 verde privato

- **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

RB3 di completamento

- **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

RC1, RC2, RC3, RC4 E RC

#### **Norme generali<sup>68</sup>**

##### **Operabilità:**

- zone RB: intervento edilizio diretto, salvo specifiche prescrizioni nelle presenti N.T.A.
- la commissione edilizia in situazioni particolari, per preminenti motivi di interesse pubblico o collettivo (es. progettazione di viabilità, aree e spazi per transito veicolare e pedonale), ha facoltà di dettare prescrizioni diverse da quelle riguardanti R.c. max e S.f.
- zone RC1, RC2, RC3, RC4 e RC: piano attuativo, ove previsto in cartografia.
- lotto minimo pari ad almeno 500 mq, salvo ampliamenti per gli edifici esistenti.

##### **Destinazione specifica:**

residenza: abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio, costruzioni *accessorie<sup>69</sup> complementari*, servizi connessi alla residenza comprese piccole attrezzature sportive di vicinato (p.e. campi tennis, bocce, basket-pallavolo, ecc.).

##### **Destinazioni ammesse:**

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

---

<sup>68</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>69</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

palestra, piscina, ecc.) ed a verde per minimo mq 15 per persona oltre ai posti auto privati ex art. 8 delle N.T.A.;

- attrezzature sportive;
- parcheggi anche in edifici pluripiano.

#### **Interventi edilizi:**

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- accorpamento ad altro edificio, della *S.l.u. s.l.p.* derivante da demolizioni;
- aggiunta di costruzioni *accessorie<sup>70</sup> complementari*, consentita nel rispetto dei seguenti parametri edificatori riferiti al lotto di intervento:
  - R.c. max, compreso l'interrato: 60%;
  - S. filtrante minima: 30% della S.f.;
  - h max: mt. 3,00;
  - Distanze: vedi art. 12.

#### **Parcheggi:**

- la superficie minima è quella stabilita dall'art. 8 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno, fatto salvo il parametro R.c. max., che all'esterno dell'edificio a cui sono destinati, purché un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente accessibile dall'esterno del lotto di pertinenza;
- è vietato l'accesso ai parcheggi direttamente dalla strada, salvo arretramento di linea d'accesso (cancello, ecc.) di minimo mt. 5 dal limite della strada per dimostrata impossibilità tecnica di soluzioni alternative.

In queste zone (RB e RC) la realizzazione di **soppalchi** di dimensioni limitate, con un ingombro massimo pari a ½ della superficie del vano, non è calcolata ai fini del computo del numero dei piani.

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

NUMERO	p.ed.	classificazione	NUMERO	p.ed.	classificazione
1	p.ed. 1213 – Via Bastione	(**)	38	p.ed. 1076/1 – Via Monte Oro	(*)
2	p.ed. 1219 – V.le dei Tigli	(**)	39	p.ed. 1366 – Via Monte Oro	(*)
3	p.ed. 1325 – Via Pernici	(*)	40	p.ed. 956 – Via Molini	(*)
4	p.ed. 1255 – Via Pernici	(*)	41	p.ed. 1207/1 – V.le dei Tigli	(*)

<sup>70</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

NUMERO	p.ed.	classificazione	NUMERO	p.ed.	classificazione
5	p.ed. 1097 – V.le Carducci	(**)	42	p.ed. 1222 – V.le dei Tigli	(*)
6	p.ed. 1344 – V.le Carducci	(**)	43	p.ed. 1254 – Via Rosmini	(*)
7	p.ed. 1236 – V.le Carducci	(**)	44	p.ed. 1223 – V.le dei Tigli	(*)
8	p.ed. 1181/1 – Via Pernici	(*)	45	p.ed. 1215/1 – V.le dei Tigli	(*)
9	p.ed. 1182/1 – Via D. Chiesa	(*)	46	p.ed. 1092 – V.le dei Tigli	(*)
10	p.ed. 1404 – V.le Carducci	(**)	47	p.ed. 1341 – V.le dei Tigli	(*)
11	p.ed. 308/1 – V.le Dante	(*)	48	p.ed. 1124 – V.le dei Tigli	(**)
12	p.ed. 308/5 – Via Roma	(*)	49	p.ed. 1051 – Via Madruzzo	(**)
13	p.ed. 1010/1 – V.le Dante	(*)	50	p.ed. 1217 – V.le dei Tigli	(*)
14	p.ed. 1009/1 – V.le Dante	(*)	51	p.ed. 1195 – Via Canella	(*)
15	p.ed. 955 – V.le Lutti	(*)	52	p.ed. 1218 – V.le dei Tigli	(*)
16	p.ed. 1030/1 – V.le Dante	(*)	53	p.ed. 1037 – Via Monte Englo	(*)
17	p.ed. 994 – Via Martiri	(*)	54	p.ed. 1226 – Via Baruffaldi	(**)
18	p.ed. 1022 – Via Martiri	(*)	55	p.ed. 133 <sup>71</sup> 65 – Via Martiri	(*)
19	p.ed. 962/1 – V.le Lutti	(*)	56	p.ed. 1437 – Viale Martiri	(*)
20	p.ed. 953 – Via Pilati	(*)	57	p.ed. 1367/1 – Viale Martiri	(*)
21	p.ed. 1034 – Via Roma	(*)	58	p.ed. 1504 – Via Martiri	(*)
22	p.ed. 959/1 – Via Roma	(*)	59	p.ed. 1334 <sup>72</sup> 64 – Via Martiri	(*)
23	p.ed. 997 – Via Pernici	(*)	60	p.ed. 1339 – Via Martiri	(*)
24	p.ed. 1131/1 – Via Prati	(**)	61	p.ed. 1333 <sup>73</sup> 66 – Via Martiri	(*)
25	p.ed. 1203/1 – Via Prati	(*)	62	p.ed. 1331 – Via Martiri	(*)
26	p.ed. 952/1 – Via Canella	(*)	63	p.ed. 1369 – Via Guella	(*)
27	p.ed. 1134 – Via Canella	(*)	64	p.ed. 1271 – Via Vannetti	(*)
28	p.ed. 1133 – Via Canella	(**)	65	p.ed. 996 – Via Vannetti	(*)
29	p.ed. 1120/1 – Via Canella	(**)	66	p.ed. 976 – V.le Rovereto	(**)
30	p.ed. 1230 – Via Canella	(**)	67	p.ed. 1253 – Via Rosmini	(*)
31	p.ed. 1183/1 – Via Canella	(**)	68	p.ed. 1189 – V.le Carducci	(**)
32	p.ed. 1221 – V.le dei Tigli	(*)	69	p.ed. 1292 – Via Ardaro	(**)
33	p.ed. 1196 – Via Canella	(*)	70	p.ed. 1291 – Via Ardaro	(**)
34	p.ed. 1197 – Via Canella	(*)	71	p.ed. 1201 – Via Ardaro	(**)
35	p.ed. 1117 – Via D. Chiesa	(**)	72	p.ed. 1288 – Via Ardaro	(**)
36	p.ed. 1235 – Via Canella	(*)	73	p.ed. 975 – Via Ardaro	(**)
37	p.ed. 995 – V.le S. Francesco	(*)	74	p.ed. 1024 – V.le S. Francesco	(*)
75	p.ed. 964 – Via Roma	(**) sul fronte principale + 2 lati			(*) sul retro

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

### ZONE RB1 - CONSOLIDATE:

- a) Nel caso di demolizione con ricostruzione anche con eventuali accorpamenti e/o spostamento di sedimi, nonché in caso di ristrutturazione:
- la s.l.p. S.l.u. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente *fuori terra* e altezza virtuale pari a ml. 3,00 (Hv), fatti salvi gli ampliamenti ammessi alle seguenti lettere c) e d);
  - in alternativa, su lotto reso libero dalla demolizione pari ad almeno 500 mq, l'edificabilità è ammessa secondo gli indici previsti alla lettera b);
- b) la nuova edificazione per eventuali lotti minimi non edificati pari ad almeno 500 mq e la deter-

<sup>71</sup> MOTIVAZIONI: modifica per introduzione identificativo catastale esatto.

<sup>72</sup> MOTIVAZIONI: modifica per introduzione identificativo catastale esatto.

<sup>73</sup> MOTIVAZIONI: modifica per introduzione identificativo catastale esatto.

minazione della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* residua realizzabile, in presenza di edifici esistenti che non abbiano già esaurito la capacità edificatoria dell'area su cui sono insediati, sono ammesse secondo i seguenti indici:

1. I.f. max: 0,50 mq/mq
2. h max: 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, oltre agli interventi edilizi di adeguamento tecnologico, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, aggiunta di costruzioni *accessorie*<sup>74</sup> *complementari*, demolizione con o senza ricostruzione ed accorpamento, è ammesso l'ampliamento da calcolarsi, sulla ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente e computata con il metodo di cui alla lettera a), secondo il seguente criterio:

8. max. 40% della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente fino a 200 mq.;
9. max. 25% della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente compresa fra mq. 200 e mq. 500;
10. max. 5% della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente oltre i mq. 500.

Gli ampliamenti di cui ai punti 1. 2. e 3. dovranno essere realizzati nel rispetto degli indici di cui alla lettera b), ad esclusione di I.f. max.

d) per gli edifici esistenti è comunque ammesso un ampliamento una tantum di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* max = S.c. esistente in conformità ai punti 2. 3. 4. 5. 6. e 7. di cui alla lettera b).

### **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.~~ *S.l.u.* ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente *fuori terra* 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.~~ *S.l.u.* esistente fino a 200 mq.;
2. max. 25% della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente compresa fra mq. 200 e mq. 500;
3. max. 5% della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente oltre i mq. 500.

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

4. h max: 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, ecc.) senza nuove volumetrie fuori terra tranne depositi/spogliatoi per max 4 mq di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* e h max mt. 2,50;

<sup>74</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

d) sulle aree libere, *oltre all'aggiunta di costruzioni accessorie*<sup>75</sup>, sono ammessi interrati di superficie massima pari a 150 mq, con R.c. max: 20% e con S. filtrante minima: 30%.

### **ZONE RB3 - COMPLETAMENTO:**

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

Norma particolare per comparti RB1-RB2-RB3 Riva - frazione Campi: dovrà essere posta particolare attenzione nella progettazione dei nuovi edifici (zona RB3) e per ogni intervento sull'esistente (RB1-RB2); specie negli aspetti tipologici, distributivi, formali, nelle coperture ed elementi di oscuramento ed altri di dettaglio e nelle soluzioni su colori, materiali e trattamenti di facciata; per quanto ammesso dalle presenti norme tali interventi dovranno dimostrare piena coerenza ed integrazione con l'esistente contiguo e con le soluzioni tipiche rilevabili nel centro storico principale di Campi; per gli ambiti in zona RB3, nel rispetto dell'indice massimo anche le altezze, indipendentemente dal massimo indicato per tale zona, dovranno essere previste in modo da conseguire un inserimento degli edifici omogeneo con i volumi nelle adiacenze, entro l'altezza massima esistente nel suddetto centro storico principale (Subarea Campi - Tav. SISTEMA "A" - scala 1:5000).

### **ZONE RC1, RC2, RC3 E RC4 DI ESPANSIONE:**

La nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

zona RC1	It= 0,33 mq/mq	h max= 9,50 mt.
zona RC2	It= 0,5 mq/mq	h max= 9,50 mt.
zona RC3	It= 0,66 mq/mq	h max= <del>11,50</del> 12,00 <sup>76</sup> 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.

<sup>75</sup> *MOTIVAZIONI: l'adeguamento di mera precisazione relativo all'aggiunta di costruzioni accessorie si rende necessario per garantire la piena operabilità della norma generale.*

<sup>76</sup> *MOTIVAZIONI: altezza massima incrementata di 0,50 mt. per consentire soluzioni progettuali più coerenti in copertura, anche per tetti piani.*

## **ART. 26**

### **EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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, non collocata in zone residenziali (RB-RC), nelle aree produttive del settore secondario di livello provinciale (D1-D2), nelle aree agricole (I-II), nelle zone destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico (F1-F2-F3) e 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:

Con il criterio indicato alla lettera c) delle zone RB1-CONSOLIDATE, nel rispetto della destinazione specifica ammessa e 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 *accessorie*<sup>77</sup> *complementari* (conformi a quanto stabilito dagli artt. 6 e 25), demolizione senza o con ricostruzione, in questo caso senza modifiche dell'altezza esistente.

#### **Norme particolari:**

Per sottotetti non abitabili il rialzamento "una tantum" ~~all'ultimo piano~~<sup>78</sup> è sempre 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. Gli interventi riguardanti il rialzamento del sottotetto, *che nei casi necessari comprendono anche l'inserimento di nuovi piani di calpestio*<sup>79</sup>, sono assimilati alla ristrutturazione edilizia e sono comunque esclusi dal rispetto dell'altezza massima definita dallo strumento urbanistico.

## **ART. 27<sup>80</sup>**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **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;

---

<sup>77</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

<sup>78</sup> *MOTIVAZIONI: specificazione eliminata per maggiore chiarezza applicativa.*

<sup>79</sup> *MOTIVAZIONI: introdotta modifica di chiarimento per quanto riguarda gli interventi edilizi finalizzati a ricavare nei sottotetti spazi trasformati in funzione abitativa.*

<sup>80</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

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

#### **Interventi ammessi:**

- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
  - \* N.B. ove gli indici di zona fossero già saturati all'entrata in vigore di leggi nazionali e provinciali vincolanti per l'esercizio dell'attività ricettiva, gli interventi strettamente necessari ad adempimento di obblighi di legge (dotazioni tecniche ed ascensori, norme antincendio, ecc.), non sono subordinati al rispetto dei parametri edificatori di cui ai successivi commi A) e B), fatte salve le distanze ai sensi dell'art. 12 N.T.A.
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti;
- demolizione con o senza ricostruzione e in questo caso con sistemazione del sedime reso libero;
- miglioramento degli spazi di servizio (funzioni complementari sopra definite);
- aggiunta di costruzioni *accessorie*<sup>81</sup> *complementari*;
- realizzazione di piscina nelle pertinenze o, nel rispetto dell'altezza massima, sulla copertura.

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

#### **Operabilità:**

zone HB, concessione diretta;

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

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

#### **Indici:**

##### **A) zone HB - ricettive di completamento**

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

- I.f. 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;
- Altezza massima: pari all'esistente alla linea di colmo della copertura (senza fuoriuscire), 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.~~ *S.l.u.* del 25% indipendentemente dalla superficie

<sup>81</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

del lotto, fatto salvo il rispetto dei seguenti indici:

- \* Altezza massima: ml. ~~15~~18,00<sup>82</sup> 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 esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria).

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

### C) zone HC - ricettive di espansione

L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

- I.f. 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;
- 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.

## ART. 28<sup>83</sup>

### ZONE HD - CAMPEGGIO

#### Destinazioni di zona:

Zone destinate in modo specifico ai campeggi turistici, come aree sistemate e attrezzate per il soggiorno dei turisti con tende, roulotte, camper (~~ele~~allestimenti mobili), *unità abitative* e/o bungalow (elementi fissi), e altri accessori e servizi *complementari* compreso l'alloggio del custode di superficie massima pari a mq 130 di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>84</sup>, da realizzare nel rispetto degli indici sotto riportati e nel rispetto delle norme *provinciali*<sup>85</sup> specifiche in materia *di ricezione turistica all'aria aperta* (~~L.P. 13/12/90 n. 33 e successive modificazioni ed integrazioni~~).

<sup>82</sup> *MOTIVAZIONI: parametro modificato a fini di omogeneità con quanto già stabilito dalla norma riguardo all'altezza massima consentita.*

<sup>83</sup> *MOTIVAZIONI: adeguamento alla deliberazione della G.P. n. 472/2012 al fine di rendere effettivamente applicabile il nuovo articolato riguardante i campeggi.*

<sup>84</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>85</sup> *MOTIVAZIONI: adeguamento alla deliberazione della G.P. n. 472/2012 al fine di rendere effettivamente applicabile il nuovo articolato riguardante i campeggi.*

### **Interventi consentiti:**

- nuove edificazioni;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- aggiunta di costruzioni *accessorie<sup>86</sup> complementari*;
- demolizione e ricostruzione, anche con spostamento di sedime.

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

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

### **Indici:**

- I.f. max = ~~0,05~~ *0,10* mq/mq;
- H max = ~~3,50~~ *6,50* ml.

## **ART. 29<sup>87</sup>**

### **ZONE D1 e D2 - PRODUTTIVO**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

### **Destinazioni di zona:**

Attività di tipo produttivo, industriale e/o artigianale, soggette alla disciplina di PUP (art. 33).

### **Destinazione specifica:**

Edifici funzionali alle attività di produzione e commercializzazione di beni e servizi e relativi accessori, *nonché vendita di prodotti affini<sup>88</sup> con i requisiti stabiliti dalle norme provinciali*. Attività ed attrezzature di servizio alle imprese, comprese le foresterie con i requisiti stabiliti dalle norme provinciali. Deposito, magazzinaggio e vendita, *se* al dettaglio (con riferimento alla tipologia di esercizi commerciali di vicinato), di materiali, di componenti e di macchinari (laterizi, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere, ecc.), impiegati nell'industria delle costruzioni e circoscritti all'imprenditoria edile, *secondo quanto previsto dagli indirizzi provinciali in materia<sup>89</sup>*.

- Fuori terra:
- \* depositi;
- \* magazzini;
- \* attrezzature tecnologiche funzionali al ciclo produttivo;
- \* foresterie (non più del 10% della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*);
- \* spazi per esposizione (non più del 20% della s.l.p.);
- \* uffici (non più del 20% della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*);
- \* spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);

<sup>86</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente.*

<sup>87</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>88</sup> *MOTIVAZIONI: specificazione inserita ai sensi dell'allegato 6 alla deliberazione della G.P. 2023/2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della G.P. 1427/2011 e 1858/2011.*

<sup>89</sup> *MOTIVAZIONI: adeguamento ai sensi degli indirizzi forniti dalla deliberazione G.P. 621/2012.*

- \* standard pubblici funzionali agli insediamenti produttivi ex art. 8 N.T.A.;
- \* spazi (anche coperti) per sosta dei mezzi di trasporto merci e degli addetti;
- \* attrezzature tecnologiche di zona;
- \* spazi commerciali, *purché compresi fra quelli consentiti dalla presente norma ex art. 48 N.T.A.<sup>90</sup>*;
- \* *impianti fotovoltaici per la produzione di energia da cedere in rete<sup>91</sup>*;
- \* sedi di autotrasporti.
- ~~In interrato:~~  
~~depositi, magazzini ed attrezzature tecnologiche che non vengono computati nella s.l.p. se senza permanenza di persone, spogliatoi, esposizioni, parcheggi, ecc.<sup>92</sup>~~
- Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale<sup>93</sup>:
  - \* sviluppo di funzioni miste: produttive, logistiche o rientranti nel settore terziario, ricreativo e del tempo libero;
  - \* *attività commerciali all'ingrosso*;
  - \* attività di commercializzazione all'ingrosso ed anche congiuntamente al dettaglio (limitatamente alla vendita delle categorie di prodotti *previste dalle norme provinciali in materia 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 *accessorie<sup>94</sup> complementari*;
- accorpamento ad altro edificio, della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* derivante da demolizioni.

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;
  - \* Altezza massima = 12 ml. oppure = Altezza esistente; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;

---

<sup>90</sup> *MOTIVAZIONI: specificazione inserita per maggiore chiarezza applicativa.*

<sup>91</sup> *MOTIVAZIONI: adeguamento ai sensi dell'art. 33 del regolamento di attuazione della LP 1/2008 che dispone in materia di installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete.*

<sup>92</sup> *MOTIVAZIONI: specificazione eliminata in quanto, anche nelle aree in interrato, possono essere previste esclusivamente funzioni compatibili con la destinazione di zona.*

<sup>93</sup> *MOTIVAZIONI: specificazioni introdotte, per maggiore chiarezza, relativamente alle attività insediabili con destinazione commerciale.*

<sup>94</sup> *MOTIVAZIONI: modifica necessaria per operata cancellazione della denominazione precedente.*

- \* 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;
  - \* Altezza massima = 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.

### **Altre norme particolari per zone produttive D1 e D2:**

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

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

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

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

All'interno *degli edifici ricadenti nelle zone D1 e D2 di ogni insediamento*, in stretta connessione funzionale alle necessità dell'attività produttiva e su un lotto minimo pari ad almeno 2000 mq, è ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* massima pari a 120 mq; *nei limiti predetti, la realizzazione di tale alloggio può essere ammessa nel rispetto delle disposizioni provinciali per la realizzazione di unità residenziali in edifici in cui siano insediate più aziende produttive*<sup>95</sup> ~~tale alloggio è unico per tutto l'intervento, indipendentemente dalla eventuale molteplicità~~

---

<sup>95</sup> *MOTIVAZIONI: adeguamento alle condizioni stabilite dall'allegato 6 – art. 4, alla deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 di data 3 settembre 2010, con le modifiche introdotte dalle deliberazioni della Giunta provin-*

~~cità di attività insediabili e da frazionamenti di proprietà.~~ *Ulteriori abitazioni accessorie in edifici produttivi sono eventualmente insediabili ai sensi delle disposizioni provinciali in materia stabilite dall'art. 38 del regolamento di attuazione della legge urbanistica<sup>96</sup>.*

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

#### **Attività artigianali sparse:**

Per le attività artigianali sparse già insediate alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I. ma non individuate in azionamento come aree produttive (D1), sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- demolizioni senza ricostruzioni (in questo caso con sistemazione del sedime reso libero);
- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- aggiunta di costruzioni *accessorie<sup>97</sup> complementari* di servizio all'azienda (ammesse nell'area di pertinenza ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml.), fino a raggiungere la superficie coperta max di 50 mq e l'altezza max di 3,50 ml.

## **ART. 30<sup>98</sup>** **ZONA D3 - COMMERCIALE-TERZIARIO**

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

### **A) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ZONE SPECIFICHE:**

#### **Destinazioni di zona:**

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

#### **Indici:**

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

#### **Interventi edilizi:**

- adeguamento tecnologico;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

---

*ciale n. 1427 di data 1° luglio 2011 e n. 1858 di data 26 agosto 2011.*

<sup>96</sup> *MOTIVAZIONI: adeguamento ai sensi dell'art. 38 del regolamento di attuazione della LP 1/2008 che prevede casi e condizioni per l'eventuale realizzazione di una ulteriore unità abitativa in aree produttive.*

<sup>97</sup> *MOTIVAZIONI: modifica necessaria per operata cancellazione della denominazione precedente.*

<sup>98</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione ed accorpamento;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- aggiunta di costruzioni *accessorie*<sup>99</sup> *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.~~ *S.l.u.* ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente *fuori terra* e altezza virtuale pari a ml. 3,00.

#### **B) ATTIVITÀ COMMERCIALI IN ALTRE ZONE**

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

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

### **ART. 31<sup>100</sup>**

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

#### **Descrizione:**

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

#### **Operabilità:**

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

#### **Destinazione specifica:**

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

#### **Interventi consentiti:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

---

<sup>99</sup> *MOTIVAZIONI: modifica resa necessaria per operata cancellazione della denominazione precedente.*

<sup>100</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione ed accorpamento;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- aggiunta di costruzioni *accessorie*<sup>101</sup> *complementari*;
- accorpamento ad altro edificio, della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* 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.~~ *S.l.u.* ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume esistente *fuori terra* ed altezza virtuale pari a ml. 3,00.

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

#### **Indici:**

- I.f. max = 1 mq/mq;
- R.c. max = 50%;
- H. max = 12 ml;
- S. filtrante minima = 10% con quota di alberature obbligatorie di 1 albero (h minima mt. 3) ogni 100 mq e comunque alberatura obbligatoria lungo tutto il confine dell'area asservita (salvo accessi);
- Parcheggi: vedi art. 8;
- Distanze: vedi art. 12.

#### **Norme particolari:**

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

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

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

## **ART. 32<sup>102</sup>**

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

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Descrizione:**

Le aree agricole di pregio di livello provinciale, individuate con previsione del P.U.P. e definite dal

<sup>101</sup> *MOTIVAZIONI: modifica necessaria per operata cancellazione della denominazione precedente.*

<sup>102</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

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, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime anche con mutamento di destinazione, se in favore dell'uso agricolo, purché l'inserimento dell'edificio in progetto, nei casi di demolizione con ricostruzione o di traslazioni di sedime in altra posizione, sia previsto entro la distanza massima di 20,00 ml. rispetto alla situazione originaria;
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.~~ *S.l.u.* non superiori a quanto esistente;
  - b) realizzazione di costruzioni *accessorie*<sup>103</sup> *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., collocabili anche in piano interrato; ampliamenti per max 20%, calcolati solo sui primi 200 mq di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;
  - c) variazioni di destinazione d'uso nella misura di: ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* max = 90,00 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. *e volumetria massima di mc. 30*, nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 3.000 mq e *comunque nel rispetto delle condizioni contenute nella normativa regolamentare provinciale*<sup>104</sup> *concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
5. impianti attrezzati per l'esercizio di attività ippiche ed a carattere culturale, sportivo e ricreativo, nonché per scopi escursionistici, naturalistici e didattici, inseriti con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e connesse strutture di pertinenza, di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00 mq di S.c. e con H max: 3,50 ml., sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse nell'area ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per una larghezza di 20,00 ml.), comprese 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.

### **Per attività produttive 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;

---

<sup>103</sup> *MOTIVAZIONI: modifica necessaria per operata cancellazione della denominazione precedente.*

<sup>104</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 3 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg e successive modifiche introdotte dal DPP 13 settembre 2011, n. 14-72/Leg.*

- 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) ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* 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);
- h) 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, *secondo quanto previsto nella normativa regolamentare provinciale<sup>105</sup> concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
- i) 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.~~ *S.l.u.* max = 400 mq e H max: 9 ml. (2 piani più copertura);
- j) utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie, per i lavoratori stagionali *nel rispetto delle condizioni richieste dalla normativa regolamentare provinciale<sup>106</sup> concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
- k) interrati, pari alla ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente o progettata fuori terra + 15%;
- l) installazione a scopo agronomico di tunnel e serre per una copertura max del 40% della superficie coltivata, *secondo quanto previsto dalla normativa regolamentare provinciale<sup>107</sup> concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
- m) 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), così come gli impianti attrezzati individuati al co. 5, 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 = 0,05 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.

---

<sup>105</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 2 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg.*

<sup>106</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 2 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg.*

<sup>107</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 5 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg.*

*In frazione Campi<sup>108</sup> gli interventi individuati al co. 4, possono essere realizzati nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 1.500 mq, con rimando alla disciplina di attuazione delle norme di tutela paesaggistica così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).*

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 85.000 mq<sup>109</sup>.

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, relativi ad attività produttive agricole esercitate professionalmente, così come per gli impianti attrezzati individuati al co. 5: si applicano espressamente le

- a) norme settoriali in materia disciplinate ~~con deliberazione della Giunta provinciale<sup>110</sup>~~; 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.

## **ART. 32 BIS<sup>111</sup>**

### **ZONA E2 - AREE AGRICOLE (II)**

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

### **Descrizione:**

Le aree agricole di livello provinciale sono individuate con previsione del P.U.P. e definite dal PRG

<sup>108</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato per adattare l'operabilità della norma al contesto territoriale della frazione rurale di Campi.*

<sup>109</sup> *MOTIVAZIONI: si interviene sul vincolo di superficie, per rendere effettivamente concreta l'operabilità della norma.*

<sup>110</sup> *MOTIVAZIONI: riferimento eliminato in quanto non necessario.*

<sup>111</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

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, purché l'inserimento dell'edificio in progetto, nei casi di demolizione con ricostruzione o di traslazioni di sedime in altra posizione, sia previsto entro la distanza massima di 20,00 ml. rispetto alla situazione originaria;
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.~~ *S.l.u.* non superiori a quanto esistente;
  - realizzazione di costruzioni *accessorie*<sup>112</sup> ~~complementari~~ di natura pertinenziale, da destinare al servizio del fabbricato principale, fino ad un massimo di 25,00 mq di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* e con H max: 3,00 ml., collocabili anche in piano interrato;
  - ampliamenti per max 25%, calcolati solo sui primi 200 mq di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;
  - variazioni di destinazione d'uso nella misura di: ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* max = 100 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. *e volumetria massima di mc. 30*, nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 3.000 mq *e comunque nel rispetto delle condizioni contenute nella normativa regolamentare provinciale*<sup>113</sup> *concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
5. impianti attrezzati per l'esercizio di attività ippiche ed a carattere culturale, sportivo e ricreativo, nonché per scopi escursionistici, naturalistici e didattici, inseriti con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e connesse strutture di pertinenza, di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00 mq di S.c. e con H max: 3,50 ml., sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse nell'area ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per una larghezza di 20,00 ml.), comprese 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.

**Per attività produttive agricole esercitate professionalmente:**

Oltre agli Interventi consentiti, 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;

---

<sup>112</sup> *MOTIVAZIONI: modifica necessaria per operata cancellazione della denominazione precedente.*

<sup>113</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 3 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg e successive modifiche introdotte dal DPP 13 settembre 2011, n. 14-72/Leg.*

- 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) ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* 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);
- h) 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, *secondo quanto previsto nella normativa regolamentare provinciale<sup>114</sup> concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
- i) 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.~~ *S.l.u.* max = 400 mq e H max: 9 ml. (2 piani più copertura);
- j) utilizzazione di fabbricati esistenti come foresterie, per i lavoratori stagionali *nel rispetto delle condizioni richieste dalla normativa regolamentare provinciale<sup>115</sup> concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
- k) interrati, pari alla ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente o progettata fuori terra + 15%;
- l) installazione a scopo agronomico di tunnel e serre per una copertura max del 40% della superficie coltivata, *secondo quanto previsto dalla normativa regolamentare provinciale<sup>116</sup> concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole*;
- m) 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), così come gli impianti attrezzati individuati al co. 5, 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 = 0,05 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.

*In frazione Campi e Pregasina<sup>117</sup> gli interventi individuati al co. 4, possono essere realizzati nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 1.500 mq, con rimando alla disciplina di attuazione delle norme di tutela paesaggistica così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).*

---

<sup>114</sup> MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 2 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg.

<sup>115</sup> MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 2 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg.

<sup>116</sup> MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 5 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg.

<sup>117</sup> MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato per adattare l'operabilità della norma al contesto territoriale della frazione rurale di Campi e Pregasina.

### **Operabilità:**

Per gli interventi in forma imprenditoriale, relativi ad attività produttive agricole esercitate professionalmente:

- a) si applicano espressamente le norme settoriali in materia disciplinate ~~con deliberazione della Giunta provinciale~~<sup>118</sup>; 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), i), così come con riguardo agli impianti attrezzati individuati al co. 5, 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.

## **ART. 33<sup>119</sup>**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

### **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.;
- b) impianti attrezzati per l'esercizio di attività ippiche ed a carattere culturale, sportivo e ricreativo, nonché per scopi escursionistici, naturalistici e didattici, inseriti con soluzioni di minimo impatto paesaggistico e connesse strutture di pertinenza, di limitata entità e facilmente rimovibili, fino ad un massimo di 50,00 mq di S.c. e con H max: 3,50 ml., sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici (ammesse nell'area ricadente nell'ambito esterno dell'edificio principale per una larghezza di 20,00 ml.), comprese 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;

---

<sup>118</sup> **MOTIVAZIONI:** riferimento eliminato in quanto non necessario.

<sup>119</sup> **MOTIVAZIONI:** viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.

nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

I.f. max = 0,05 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;

- c) ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* ad uso abitativo = 120 mq e H max: 8 ml. (subordinatamente all'iscrizione del richiedente nella sezione prima dell'Archivio provinciale delle imprese agricole);
- d) variazioni di destinazioni d'uso, ammissibili se compatibili con la residenza, nella misura del 25% del volume esistente (*fuori terra indice V.e., art. 5 N.T.A.*), per max 120 mq di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*;
- e) 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.

**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.~~ *S.l.u.* ricostruibile pari a quanto demolito;
- serre per una copertura max del 50% della superficie coltivata, *secondo quanto previsto dalla normativa regolamentare provinciale<sup>120</sup> concernente la realizzazione di particolari opere ed interventi nelle aree agricole;*
- interrati, pari alla ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* esistente o progettata fuori terra + 15%.

**Norme particolari:**

*In frazione Campi<sup>121</sup> e Pregasina gli interventi previsti alla lettera e), possono essere realizzati nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 1.500 mq, con rimando alla disciplina di attuazione delle norme di tutela paesaggistica così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).*

**Operabilità:**

Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti.

**ART. 33 BIS<sup>122</sup>**

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

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

**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.

---

<sup>120</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 5 del DPP 8 marzo 2010, n. 8-40/Leg.*

<sup>121</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato per adattare l'operabilità della norma al contesto territoriale della frazione rurale di Campi e Pregasina.*

<sup>122</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

### **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 = 0,05 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.~~ *S.l.u.* 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, ammissibili se compatibili con la residenza, nella misura del 50% del volume esistente (*fuori terra indice V.e., art. 5 N.T.A.*), per max 240 mq di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*;
- d) 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.

### **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.~~ *S.l.u.* esistente o progettata fuori terra + 15%.

### **Norme particolari:**

*In frazione Campi<sup>123</sup> e Pregasina gli interventi previsti alla lettera d), possono essere realizzati nel numero massimo di 1 per ogni ambito di almeno 1.500 mq, con rimando alla disciplina di attuazione delle norme di tutela paesaggistica così come definita all'art. 23 ter (ZONA c.).*

### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola per gli interventi consentiti.

## **ART. 34 ZONA E8 - BOSCO**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

### **Descrizione:**

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

### **Destinazione specifica:**

La destinazione unica ammessa è la coltivazione legnosa anche a fini produttivi. Il taglio degli alberi, la ripiantumazione ed ogni altra attività o intervento devono essere conformi a quanto **previsto**

---

<sup>123</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato per adattare l'operabilità della norma al contesto territoriale della frazione rurale di Campi e Pregasina.*

~~dai contenuto nei piani forestali e montani<sup>124</sup> previsti dalla legislazione provinciale in materia di foreste dal Piano Generale Forestale della Provincia e dai piani di assestamento silvo-pastorali/comunali.~~

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

#### **Norme particolari:**

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

Le recinzioni sono ammesse solo nei seguenti casi:

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

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

Per l'allestimento degli appostamenti fissi di caccia, si rimanda alla disciplina provinciale (deliberazione della G.P. 23.10.2003, n. 2844).

Per i rifugi alpini, le baite o malghe esistenti, in cui si svolge o s'intendano svolgere attività di ristoro e di rifugio, è ammesso in caso di ristrutturazione ed ammodernamento un aumento complessivo di ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>125</sup> non superiore al 20% di quella preesistente *fuori terra*, nel rispetto delle seguenti specificazioni:

- a) distanze come da art. 12 delle N.T.A.;
- b) altezza massima = altezza esistente.

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

## **ART. 35<sup>126</sup>**

### **ZONA E9 - PASCOLO**

(definizione articolo modificata in ZONA E9 con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Descrizione:**

Aree, individuate dal P.U.P. e definite dal P.R.G.I., destinate a prati e pascoli a supporto della zootecnia *conformemente a quanto previsto dagli strumenti di pianificazione provinciale in materia di foreste e territorio montano*<sup>127</sup>.

#### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

#### **Destinazione specifica:**

Mantenimento e salvaguardia delle aree prative, realizzazione o riqualificazione di malghe per la

---

<sup>124</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminato il riferimento precedente, con conseguente inserimento di nuova specificazione semplificata.*

<sup>125</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>126</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>127</sup> *MOTIVAZIONE: il testo viene adeguato all'art. 39 del PUP.*

zootecnia e recupero ad abitazione per addetti di eventuali volumi esistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G.I. per ~~S.l.p.~~ *S.l.u.* max pari a 120 mq.

**Destinazioni ammesse:**

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

**Interventi consentiti:**

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

**Indici:**

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

altezza massima = 6,50 mt.;

~~S.l.p.~~ *S.l.u.* per residenza addetti = max 120 mq.

**Norme particolari:**

- qualunque intervento sull'esistente o nuova edificazione devono rispettare in modo documentato le caratteristiche locali su aspetti tipologico - formali e sull'uso di materiali tipici delle malghe originarie esistenti;
- eventuali attività agrituristiche, *anche affiancata all'attività di maneggio<sup>128</sup>*, sono insediabili solo tramite recupero di volumi esistenti.

## ART. 35 BIS

### ZONA E5 - AREE IMPRODUTTIVE

**Descrizione:**

Aree ~~individuate dal PUP e~~ definite dal P.R.G.I., senza una destinazione specifica *in cui, per ragioni di natura topografica del suolo e di accessibilità, non possono essere normalmente svolte attività che comportino insediamenti permanenti<sup>129</sup>*.

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

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

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

---

<sup>128</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato all'art. 39 del PUP.*

<sup>129</sup> *MOTIVAZIONI: il testo viene meglio specificato, per chiarezza applicativa.*

## **ART. 36**

### **ZONA E6 - VIVAI**

(definizione articolo modificata in ZONA E6 con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **Descrizione:**

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

#### **Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

#### **Destinazione specifica:**

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

#### **Destinazioni ammesse:**

Attività agricole.

#### **Interventi consentiti:**

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

#### **Indici:**

Rc max = 60%;

altezza massima = 6,00 ml.

#### **Norme particolari:**

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

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

Entro la superficie coperta massima consentita, sono ammessi:

- a) l'edificazione di fabbricati rurali ad uso abitativo e relative pertinenze per la realizzazione dell'alloggio del titolare dell'azienda per un max 120 mq di ~~S.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>130</sup> con h max pari a mt. 8;
- b) magazzini pertinenziali all'attività florovivaistica per un max di 200 mq con h max pari a mt. 4,00;

il tutto nel rispetto dei seguenti indici:

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

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

## **ART. 37**

### **ZONE F1 - F2 - F3**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **REALIZZAZIONE E GESTIONE**

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

---

<sup>130</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

- 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).
- *da privati competenti nei casi di:*
  - \* *impianti tecnologici*<sup>131</sup>.

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 parcheggi d'interesse pubblico, anche in soluzioni pluripiano, è ammessa in tutte le zone F1, F2, F3. *Per l'esercizio di attività compatibili con la destinazione di zona è inoltre ammessa, in via meramente temporanea (cioè in attesa dell'espropriazione o dell'approvazione degli specifici interventi d'iniziativa pubblica), la realizzazione di strutture a carattere precario di limitate dimensioni: nel rispetto dei parametri edificatori riferiti alle costruzioni accessorie stabiliti dall'art. 5 delle presenti N.T.A. e comunque osservando le disposizioni e le condizioni regolamentari attuative*<sup>132</sup> *previste ai sensi della legge urbanistica provinciale.*

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

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

### **NORME GENERALI PER ZONA F1**

#### **Descrizione:**

Zone destinate a servizi e attrezzature di interesse pubblico. ~~La Giunta provinciale provvede, ove ritenuto opportuno, con propria deliberazione all'aggiornamento, alla riorganizzazione o alla nuova individuazione di servizi ed attrezzature di livello provinciale~~<sup>133</sup>.

#### **Operabilità:**

Ove previsto, piani attuativi estesi all'intero lotto con destinazione funzionale unitaria. Il P.L. è ammesso nei casi di iniziativa privata convenzionata.

#### **Destinazione specifica:**

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

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

---

<sup>131</sup> *MOTIVAZIONI: si opera un adeguamento circa gli impianti tecnologici, volto a consentirne direttamente la gestione da parte di privati nei casi necessari.*

<sup>132</sup> *MOTIVAZIONI: circa le strutture di carattere precario si opera l'adeguamento agli artt. 19 e 20 del Regolamento di attuazione della lp 1/2008.*

<sup>133</sup> *MOTIVAZIONI: riferimento eliminato in quanto non necessario.*

**Interventi edilizi ammessi:**

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

**Edifici in contrasto di destinazione:**

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

**Norme particolari:**

Nella zona F1 di "Casina Magnolie" (Giardini di Porta Orientale), indicata nell'azonamento con l'apposita simbologia CA, è prevista destinazione d'uso pubblico ovvero a supporto dell'attività Fieristico-Congressuale, secondo i seguenti indici:

I.f. o I.t. libero e H max: ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici);

R.c. max = 70%;

parcheggi: analisi e progetto specifico;

Distanze: vedi art. 12.

*Nella zona F1 dell'Ex Ospedale ("Cittadella dell'Accoglienza"), indicata nell'azonamento con l'apposita simbologia CA, ad integrazione delle destinazioni specifiche ammesse, come previsione d'intervento sulla p.f. 1914/14 C.C. Riva e sulle frontistanti pp.edd. 330/1, 1567/2 C.C. Riva, è consentito anche l'uso residenziale fino ad un massimo del 50% della S.l.u. realizzabile<sup>134</sup>.*

**Recinzioni:**

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

**Destinazioni specifiche delle zone F1:**

Le zone F1 si suddividono in:

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

**CA - Attrezzature civili-amministrative<sup>135</sup>**

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.

---

<sup>134</sup> *MOTIVAZIONI: presso l'Ex Ospedale per completare la riqualificazione dell'area va fatta salva l'attuazione di una quota massima di S.l.u. con destinazione residenziale, al fine del raggiungimento degli obiettivi qualitativi funzionali alla realizzazione della "Cittadella dell'Accoglienza".*

<sup>135</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

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

- commercio al dettaglio e pubblici esercizi<sup>136</sup> nei limiti del ~~30~~40% della s.l.p. S.l.u.;
- residenza per gli addetti ~~alle attrezzature nei limiti del 30% della s.l.p.~~<sup>137</sup>; con dimensione massima di mq 150;
- ~~esercizi pubblici nei limiti del 30% della s.l.p.~~

**Altre destinazioni:**

Sono ammesse le attrezzature esistenti di diverso genere distinte ove necessario da apposita simbologia e regolate da specifica norma, azionate con il retino di zona F1 per la generale funzione di pubblica utilità.

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

**Interventi ammessi:**

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

**Indici:**

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

**CA - Attrezzature civili-amministrative di progetto**

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

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

**SC - Istruzione dell'obbligo e altre scuole**

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

Nelle zone in progetto (SC/PR), all'interno del compendio delimitato per la realizzazione di interventi per l'edilizia scolastica per il Liceo "Andrea Maffei" di via Alberti-Lutti, è consentita a piano terra la possibilità di mantenimento delle attività commerciali esistenti in fregio a viale Damiano Chiesa. In tale ambito, in attuazione del riassetto generale del lotto deve essere verificata la possibilità di trasferimento della cabina elettrica presente all'interno della struttura. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) i parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche in sottosuolo;

---

<sup>136</sup>MOTIVAZIONI: il testo viene adeguato per adattare l'operabilità riferita agli usi commerciali e per pubblici esercizi, riducendo l'indice di occupazione percentuale complessivo precedentemente stabilito dal 60 al 40%.

<sup>137</sup> MOTIVAZIONI: viene eliminato dal testo il valore percentuale, per garantire l'unicità della realizzazione dell'alloggio nei limiti dimensionali indicati.

b) una quota parte dei parcheggi deve essere destinata alla sosta di motocicli, ciclomotori e biciclette.

### **R - Attrezzature religiose**

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

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

#### **Indici:**

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

#### **Operabilità:**

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

Le chiese esistenti di proprietà privata permangono nella loro fruizione.

#### **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.

### **S - Sportive**

#### **Descrizione:**

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

#### **Tipo di interventi ammessi:**

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

#### **Indici:**

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

### **Zone cimiteriali**

#### **Descrizione:**

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

**Operabilità:**

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

**Destinazione specifica:**

Attrezzature cimiteriali e servizi specifici connessi.

**Aree per impianti tecnologici**

Sono aree azzonate con retino di zona F1 ed eventualmente individuate dal P.R.G. con simbolo specifico destinate agli impianti tecnologici ed alle attrezzature tecniche di interesse generale.

In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere a cui sono specificatamente destinate, in modo conforme alle presenti N.T.A.

**D - Impianti tecnologici - Depuratori**

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

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

**Porti**

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

**ZONA F2 - VERDE PUBBLICO E SPORTIVO**

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

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

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

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

**Tipo di interventi ammessi:**

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

zione.

**Indici:**

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

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

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

## **ZONA F3 - PARCHEGGI**

**Descrizione:**

Aree azzonate con retino di zona F3 destinate ad attrezzature *fino a raggiungere l'altezza massima di 3,50 ml* ed aree per il parcheggio pubblico dei veicoli, *con i relativi servizi funzionali<sup>138</sup> per il settore terziario (uffici direzionali, attività commerciali, pubblici esercizi), purché non superiori al 5% delle solette utili.*

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

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

**Soluzioni pluripiano:**

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

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

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

**Norma particolare per Riva del Garda:**

- Il parcheggio individuato in via Monte Oro-ovest può essere realizzato in roccia, con le necessarie approvazioni: in questo caso a parità di superficie il perimetro può essere modificato in funzione delle esigenze tecniche. È ammessa anche la soluzione pluripiano, secondo modalità regolamentate in forma convenzionata.
- L'area da destinarsi a parcheggio (in via Monte Oro-ovest) potrà essere direttamente collegata al prospiciente Centro Storico (via dell'Usignolo o attigue), con un sottopasso pedonale.
- *Per il parcheggio individuato a Pregasina (a servizio della zona nord del prospiciente Centro Storico), in fase progettuale con la finalità di rispettare la conformazione naturale dei suoli è*

---

<sup>138</sup> *MOTIVAZIONI: viene inserita nel testo una specificazione riferita all'ammissibilità di funzioni collegate di servizio.*

*consentita la possibilità di modifica delle dimensioni planimetriche già perimetrata e quantificata localizzando le superfici necessarie sulle pp. ff. 21/1/2 e 441 C.C. Pregasina<sup>139</sup>.*

- Secondo modalità regolamentate in forma convenzionata la realizzazione, anche con soluzione pluripiano, del parcheggio sito sulla SP 118 (in località Riva Arena) è consentita al servizio dell'attività produttiva limitrofa, insediata in area D1, D2. *Ai fini della fattibilità della struttura a raso su area di interesse pubblico si prevede che<sup>140</sup>:*
  - a) *la gestione convenzionata riguarda l'utilizzo pubblico degli spazi di parcheggio da parte del Comune consentito ed integrato rispetto all'uso funzionalmente dedicato all'attività produttiva;*
  - b) *è in ogni caso fatta salva la successiva esecuzione di ulteriori livelli di parcheggio ad uso pubblico, con soluzione pluripiano.*

## **ART. 37 BIS**

### **ZONA F1 PER ATTREZZATURE SPORTIVE POLIFUNZIONALI A CARATTERE SOVRACOMUNALE**

(articolo introdotto con deliberazione n. 1431 dd. 20.06.2003 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 2 al P.R.G.I. per opere pubbliche)

#### **REALIZZAZIONE E GESTIONE**

Le aree, i servizi e gli impianti compresi nella zona F1 per attrezzature sportive polifunzionali a carattere sovracomunale sono realizzati e gestiti dagli Enti pubblici competenti.

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.

#### **NORME GENERALI**

##### **Descrizione:**

Zona F1 destinata a servizi, attrezzature ed impianti sportivi di interesse pubblico (palazzetto dello sport, palestre, tiro con l'arco, centro tennis, area per spettacoli viaggianti, parco urbano, ecc.), individuata in cartografia con apposita simbologia SP - Sportive speciali.

##### **Tipo di interventi ammessi:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, completamenti, ampliamenti e nuova edificazione.

##### **Edifici in contrasto di destinazione:**

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.I. 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;
- d) *le attività in esercizio<sup>141</sup> potranno mantenere la destinazione di fatto stabilendo che, in via transitoria, sono ammissibili utilizzazioni in base alle norme di zona come da art. 30 N.T.A.*

<sup>139</sup> *MOTIVAZIONI: viene inserita nel testo una specificazione riferita alle modalità esecutive dell'intervento per opera pubblica con destinazione a parcheggio a servizio del Centro Storico di Pregasina.*

<sup>140</sup> *MOTIVAZIONI: viene inserita nel testo una specificazione riferita alle modalità esecutive dell'intervento.*

<sup>141</sup> *MOTIVAZIONI: viene inserita nel testo una specificazione temporanea riferita alla continuità d'uso delle attività economiche in esercizio.*

Non è ammesso alcun incremento di **s.l.p. S.l.u.**<sup>142</sup> 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.

**Indici:**

- a) I.f. o I.t. libero e così anche H max;
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi: 3mq/1 posto fisso con minimo di 1mq/15mq di superficie lorda dell'impianto;
- d) distanze come da art. 12 N.T.A.

**Operabilità:**

In caso di progetti riguardanti zone che, per lo stato di fatto catastale, interessano amministrativamente anche i territori di comuni limitrofi, l'utilizzo edificatorio dell'intero compendio può avvenire per intervento diretto previo accertamento della conformità urbanistica per ciascun comune, ovvero in sede di conferenza di servizi nel rispetto delle disposizioni provinciali in materia. L'intervento dovrà essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità con l'area interessata dall'intervento in termini dimensionali, qualitativi ed insediativi.

In tali aree:

- sono compatibili negozi di vicinato ed attività di servizio funzionali alla destinazione ammessa;
- compatibilmente con l'organizzazione pubblica degli spazi, le attività economiche esistenti possono essere confermate, anche mediante demolizione e ricostruzione a parità di superficie commerciale all'entrata in vigore del P.R.G.I., con opportuna ricollocazione delle stesse secondo la specifica normativa di riferimento nell'ambito del Comune di Arco interessato dall'intervento.

La realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio è ammessa anche nelle zone ubicate in comune contermini.

**ART. 37 TER**<sup>143</sup>

**ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE**

(articolo introdotto con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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 *di livello provinciale*. Sono ammessi:

- sede fieristica e congressuale;
- impianti per lo sport e per lo spettacolo;
- *parcheggio e deposito autocorriere*<sup>144</sup>;
- attrezzature collegate di servizio.

---

<sup>142</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>143</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>144</sup> *MOTIVAZIONI: viene ritenuta necessaria l'introduzione di una specificazione sulle funzioni di zona compatibili.*

### Indici:

a) I.f. max ~~o I.t.~~ e H max = ~~liberi~~<sup>145</sup>:

- *per la Sede Fieristica, collocata ad est della viabilità esistente di III categoria: I.f. max = 3,00 mq/mq e H max = m. 28,00;*
- *per le Altre attrezzature: I.f. max = 2,00 mq/mq e H max = m. 24,00;*
- *altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili;*

b) R.c. max = 70% (esclusi elementi di copertura e collegamenti pedonali coperti);

c) Spazi commerciali = max 15% della s.l.p. S.l.u.;

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 unitario, 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 secondo criteri di corretto inserimento paesaggistico: con pavimentazioni di tipo filtrante e con la messa a dimora di alberature obbligatorie: 1 albero ogni 50 mq di S. filtrante;

g) *Per i tratti confinanti con la viabilità esistente è prevista una fascia di rispetto delle strade della larghezza di ml. 3,00 dal limite della piattaforma stradale<sup>146</sup>.*

### 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;

d) ampliamento una tantum, finalizzato a garantirne la funzionalità, pari a: max 25% della s.l.p. S.l.u. esistente, con i parametri di zona D1.

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

## ART. 38

### ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

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

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

<sup>145</sup> *MOTIVAZIONI: la norma viene adeguata alla sentenza TRGA n. 129/2011, che esplica i suoi effetti sulla previsione di zona fieristica, apponendo limiti di superficie nonché di altezza massima degli edifici esattamente stabiliti.*

<sup>146</sup> *MOTIVAZIONI: la norma viene adeguata con l'introduzione di una specificazione sull'ampiezza della fascia di rispetto stradale ritenuta necessaria nell'ottica di non limitare gli spazi utili a disposizione del compendio.*

### A)- AREE PER STRADE

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

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

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

Le strade devono avere le caratteristiche tecniche illustrate nella tabella A allegata (~~stralcio delibera della Giunta Provinciale dd. 3/02/1995 n. 909 e ss.mm.~~)<sup>147</sup>.

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

Per le alberature lungo le strade ~~indicate in scala 1:2000 (TAVOLE SISTEMA "B")~~<sup>148</sup>, vale quanto riportato all'art. 23 delle presenti N.T.A.

I percorsi pedonali e ciclabili (e le adiacenti eventuali alberature) devono avere le caratteristiche tecniche previste dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale *11/6/2010, n. 12*<sup>149</sup> ~~25/11/1988, n. 49, e successive modifiche ed integrazioni~~); devono inoltre essere progettate con riferimento alle "direttive tecniche" del Piano Generale dei percorsi ciclabili e ciclopeditoni 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;

<sup>147</sup> MOTIVAZIONI: riferimento precedente eliminato, in quanto la materia è stata oggetto di aggiornamenti da ultimo con deliberazione della Giunta provinciale n. 1427 di data 1° luglio 2011.

<sup>148</sup> MOTIVAZIONI: il testo viene coordinato con le previsioni modificative riportate all'art. 23 N.T.A.

<sup>149</sup> MOTIVAZIONI: vengono eliminate dal testo le previsioni precedenti, in quanto superate con riferimento all'attualità.

- 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<sup>150</sup> 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<sup>151</sup> 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:~~

~~m) 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;~~

~~n) sono ammessi interrati, anche fuori sedime del fabbricato;~~

~~o) 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.~~

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

**TABELLA A**  
**DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (in metri)**

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE (mt.)	
	minima	massima
I CATEGORIA	10,50	18,60
II CATEGORIA	9,50	10,50
III CATEGORIA	7,00	9,50
IV CATEGORIA	4,50	7,00
ALTRE STRADE	4,50 *	7,00
RURALI E BOSCHIVE		3,00

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

<sup>150</sup> MOTIVAZIONI: queste disposizioni risultano già attuate, ricavando materialmente sull'area relativa la p.ed. 3582 C.C. Riva.

<sup>151</sup> MOTIVAZIONI: queste disposizioni risultano già attuate, ricavando materialmente sull'area relativa la p.ed. 3647 C.C. Riva.

## SCHEMA PIATTAFORMA STRADALE



### B) - PORTI

Le aree portuali sono destinate a strutture di servizio al traffico lacustre; ~~esse sono individuate nella cartografia in scala 1:25.000 del sistema infrastrutturale del P.U.P.<sup>152</sup>.~~

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

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

### 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.

## ZONE SPECIALI

### ART. 39<sup>153</sup>

## CAVE E DISCARICHE

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

I lavori relativi alla gestione di queste attività possono essere iniziati solo dopo l'approvazione di un programma di coltivazione, redatto in conformità al piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali (~~delibera della Giunta Provinciale 06.03.1987, n. 1620~~) ed alle specifiche norme che regolano la materia (L.P. 24.10.2006, n. 7 4.03.1980, n. 6). I programmi di coltivazione devono: pianificare l'attività prevedendo lotti funzionali da utilizzare in tempi successivi, progettare il graduale recupero ambientale delle aree già utilizzate, individuare la superficie da destinare alla lavorazione del materiale e prevedere la creazione di adeguate mascherature vegetali.

~~Prima di iniziare l'attività, l'Azienda interessata deve versare una cauzione di importo adeguato, a garanzia dell'esecuzione delle opere di recupero ambientale. Tale importo deve essere annualmente~~

<sup>152</sup> MOTIVAZIONI: riferimento eliminato in quanto non più attuale.

<sup>153</sup> MOTIVAZIONI: riferimenti precedenti eliminati in quanto non più attuali.

~~adeguato alla variazione dei prezzi, in base alle tabelle ISTAT.~~

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

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

**NORMA PARTICOLARE:**

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

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

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

## **ART. 40**

### **ZONA G1 - AREE MILITARI**

**Destinazione d'uso:**

Base logistica militare.

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

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

## **ART. 41**

### **ZONA G2 - DISTRIBUTORI CARBURANTE**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

**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.

## **ART. 42 CORSI D'ACQUA**

**Descrizione:**

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

**Destinazione specifica:**

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

**Destinazioni ammesse:**

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

**Interventi consentiti:**

Opere idrauliche per la regimazione delle acque.

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

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

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

**Norme particolari:**

È vietata la copertura dei corsi d'acqua.

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

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

La richiesta per gli interventi consentiti deve essere corredata da:

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

## **TITOLO QUARTO**

### **STRUMENTI ATTUATIVI**

#### **ART. 43<sup>154</sup>**

### **NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE**

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

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

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

In sede di formazione dei piani attuativi si potranno apportare lievi variazioni ai perimetri delle aree individuate nella cartografia del P.R.G.I. secondo quanto stabilito dal comma *4 dell'art. 38 della LP 1/2008 2 dell'art. 47 della L.P. 22/1991 e modificazioni successive.*

Il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. *43 della LP 1/2008 53 (comma 7) della L.P. 22/91 e ss.mm.*, può approvare specifici **piani guida**, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative ~~pubbliche o~~ private di lottizzazione con un quadro di previsioni di massima sulla sistemazione urbanistica della zona e sul relativo utilizzo edificatorio, cui subordinare eventuali piani di lottizzazione *parziali e/o l'edificazione diretta delle aree.*

#### **1. PIANI ATTUATIVI**

Nelle zone ove è previsto il piano attuativo il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione dello stesso. I contenuti e le finalità dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalla L.P. *1/2008 22/1991 e ss.mm.*, integrati e specificati mediante apposite convenzioni che dovranno regolare i rapporti tra l'Amministrazione comunale ed i soggetti promotori degli interventi previsti.

#### **2. NORMA PARTICOLARE**

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

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

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

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

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

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

---

<sup>154</sup> *MOTIVAZIONI: vari riferimenti precedenti eliminati in quanto non più attuali.*

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

I piani attuativi dovranno essere ~~adottati dal Consiglio comunale~~ *presentati*<sup>155</sup> entro 10 anni dall’approvazione del presente Piano Regolatore Generale Intercomunale. Sono in ogni caso fatte salve: le apposite prescrizioni più restrittive contenute nelle presenti norme *nonché la validità decennale anche per i P.A. di nuova individuazione ovvero variati successivamente all’approvazione del presente Piano Regolatore Generale (intercorsa il 20.9.2002).*

## **ART. 43 BIS**

### **STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

#### **1) SUBAREA SPECIALE LUNGOLAGO**

##### **Descrizione:**

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

##### **Obiettivi:**

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

##### **Operabilità:**

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

##### **Generalità sugli ambiti:**

è consentito estendere a porzioni di aree esterne i perimetri degli ambiti indicati nelle tavole di Piano con le lettere A, B, C, D, come previsti dal P.F.G. 17, al fine di predisporre Progetti Preliminari Unitari funzionali alla qualificazione urbanistica del contesto urbano circostante. Il Progetto Preliminare Unitario è richiesto nell’eventualità che si vogliano modificare le prescrizioni grafiche e di

---

<sup>155</sup> *MOTIVAZIONI: con riferimento alla scadenza decennale, si ritiene necessario modificare la norma in adeguamento alla disciplina provinciale dove si parla di presentazione dei piani attuativi e non di adozione (legge urbanistica - art. 52, comma 2).*

norma che riguardano: percorsi di accesso all'area, parcheggi, spazi a verde. *Inoltre nell'ambito pubblico previsto dal P.F.G. 17 rappresentato in dettaglio dal "Centro Congressi"<sup>156</sup>, in fase progettuale è possibile introdurre limitate modifiche all'ingombro del Perimetro massimo entro cui collocare i nuovi edifici, per necessità architettoniche di migliore disposizione degli spazi planimetrici nel contesto.*

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

### **1a) - FASCIA LAGO DI RIVA DEL GARDA - P.F.G. 17<sup>157</sup>**

1. Il piano regolatore generale individua con apposita simbologia l'area assoggettata a piano attuativo (P.F.G. 17) con l'obiettivo di pervenire ad una soluzione unitaria e coordinata di una zona la cui collocazione strategica e la cui importanza strutturale rende indispensabile predisporre un progetto qualitativamente coerente con le indicazioni date sulla fascia lago dal piano urbanistico provinciale.
2. Ai fini di una migliore e semplificata predisposizione del piano attuativo l'area è suddivisa in ambiti in relazione alla specifica esistente organizzazione funzionale:
  - ◆ il Centro congressi (indicato nella tavola di Piano con la lettera A);
  - ◆ l'Area Cattoi nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B);
  - ◆ il Parco Miralago (indicato nella tavola di Piano con la lettera C);
  - ◆ il Porto San Nicolò (indicato nella tavola di Piano con la lettera D);
3. Ai fini della predisposizione del piano attuativo valgono le seguenti disposizioni:
  - Ambito 1: il Centro congressi (indicato nella tavola di Piano con la lettera A)

#### **Destinazione:**

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

#### **Indici e quantità:**

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

- la rimozione delle tensostrutture esistenti;
- la realizzazione di parcheggi di uso pubblico e per le attività fieristico-congressuali, anche interrati (fatto salvo ove compatibile il mantenimento delle alberature importanti preesistenti), opportunamente dimensionati;
- la sistemazione degli spazi aperti circostanti (area a parco, piazza, ecc.), che coinvolga il disegno del verde, dei percorsi e dell'arredo urbano;
- le altezze dei nuovi interventi dovranno tenere in considerazione la delicatezza paesaggistica e non precludere le principali visuali panoramiche da e verso il lago.
- Ambito 2: l'Area Cattoi nord (indicato nella tavola di Piano con la lettera B)

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

---

<sup>156</sup> *MOTIVAZIONI: si tiene in considerazione l'o.d.g. n. 7 approvato in sede di adozione del P.F.G. 17 (in delibera C.C. n. 123 di data 3.11.2006), definendo la possibilità in fase progettuale di superamento dei limiti urbanistici entro cui collocare i nuovi edifici per il centro congressi in fascia lago.*

<sup>157</sup> *MOTIVAZIONI: i riferimenti previsti con il co. 5 sono stati eliminati in quanto non più attuali.*

**Destinazione:**

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

**Interventi su edifici diversi:**

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

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

**Destinazioni:**

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

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

**Interventi previsti:**

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

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

**Destinazione:**

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

**Operabilità:**

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

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

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

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

~~(con categoria quattro/cinque stelle) fino ad un massimo del 50% della s.l.p. in conformità alle norme di zona di cui all'art. 27 e, limitatamente agli edifici esistenti in fascia lago del piano urbanistico provinciale al solo fine di garantirne la funzionalità.~~

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

## 2) SUBAREA VIALE TRENTO

### Descrizione:

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

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

### Obiettivi:

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

Riqualificazione puntuale e coordinata dei singoli fatti insediativi, con interventi sugli spazi aperti (sistemazione del verde, arredo urbano, salvaguardia di aree agricole esterne). Realizzazione di parcheggi (P.F.G. 11).

Previsione della nuova sede dell'Associazione Agraria adiacente il Liberty Center ~~(P.L. 14A)~~<sup>158</sup>.

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

### ~~2a) ASSOCIAZIONE AGRARIA (P.L. 14 A/B)~~<sup>159</sup>

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

### ~~Norma transitoria:~~

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

<sup>158</sup> MOTIVAZIONI: riferimento eliminato in quanto la relativa previsione è stata già attuata concludendo, con il collaudo finale, la convenzione urbanistica corrispondente.

<sup>159</sup> MOTIVAZIONI: riferimento eliminato in quanto la relativa previsione è stata già attuata concludendo, con il collaudo finale, la convenzione urbanistica corrispondente.

### **A) Area in via San Nazario**

#### **Descrizione:**

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

#### **Destinazione specifica:**

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

#### **Norme particolari:**

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

#### **Oneri:**

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

### **B) Area in via Alberti Lutti**

~~Per gli spazi in via Alberti Lutti, individuati quale area commerciale integrata di cui all'art. 46 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, valgono le previsioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari:~~

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

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

#### **Indici:**

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

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

#### **Descrizione:**

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

**Destinazioni:**

Quelle delle zone omogenee.

**Norme particolari:**

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

## 5) SUBAREA S.ALESSANDRO

### 5a) P.L. 52 A/B

Aree site a S. Alessandro sud ed in via Masetto, connesse in un unico P.L. finalizzato a previsioni di tipo ricettivo (P.L. 52A), ed all'uso pubblico (P.L. 52B).

#### A) Area a S. Alessandro sud

Per l'area specificamente individuata come P.L. 52A, valgono le previsioni di cui all'art. 27 delle presenti Norme Tecniche di attuazione, nel contemporaneo rispetto della seguente condizione particolare.

**Norma speciale:**

si prevede la cessione gratuita dell'area in proprietà, esterna al perimetro, ubicata sulla p.f. 3940/4 C.C. Riva e destinata alla mobilità come viabilità di progetto.

#### B) Area in via Masetto

Per la zona specificamente individuata come P.L. 52B, l'attuazione del P.L. è subordinata alla cessione gratuita delle aree di pubblico interesse previste, con destinazione a verde pubblico ed a strada di progetto, lungo il perimetro ovest, da realizzarsi secondo progetto specifico dell'A.C., nel contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni particolari.

**Norma speciale:**

- si prevede la cessione gratuita dell'area in proprietà, esterna al perimetro, ubicata sulla p.f. 3412/8 C.C. Riva e destinata alla mobilità come viabilità di progetto;
- non vi è obbligo di lottizzazione riferito ai lotti in via Masetto in caso di trasferimento all'A.C., con atto di cessione gratuita anticipato, delle aree definite come P.L. 52B.

## 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.

**Norma speciale<sup>160</sup>:**

*Date le dimensioni planimetriche e le potenzialità edificatorie contenute, nel momento in cui si proceda all'effettuazione anticipata delle cessioni gratuite delle aree per la realizzazione di urbanizzazioni, il P.L. è sostituito da concessione convenzionata.*

---

<sup>160</sup> **MOTIVAZIONI:** viene inserita nel testo una norma speciale per consentire modalità attuative semplificate dell'intervento urbanistico.

### **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.~~ *S.l.u.*<sup>161</sup> 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.

## **10) ALTRI PIANI ATTUATIVI**

### **10b) - P.L. 39 -**

#### **Destinazione:**

- zona produttiva dismessa di cui all'art. 46 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per cui valgono le previsioni di cui all'art. 30 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, da destinare ad area commerciale multifunzionale nel rispetto della disciplina generale di settore che regola la materia (deliberazione della Giunta provinciale dd. 16.2.2001 n. 340 e ss.mm. – art. 5, comma 3, lettera f).

### **10c) - PL 32 - FANGOLINO**

#### **Destinazione:**

produttivo

#### **Oneri:**

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

### ~~10d) - PL 38 - FANGOLINO<sup>162</sup>~~

#### ~~Destinazione:~~

~~commercio~~

#### ~~Oneri:~~

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

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

#### **Obiettivi:**

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

#### **Destinazione:**

- sono ammesse le seguenti destinazioni specifiche:

<sup>161</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>162</sup> *MOTIVAZIONI: riferimento eliminato in quanto la relativa previsione è stata già attuata concludendo, con il collaudo finale, la convenzione urbanistica corrispondente.*

- 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. S.l.u.**<sup>163</sup> 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= 12 ml.; altezze maggiori sono ammesse solo per volumi tecnici ed impianti non diversamente edificabili.

**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.u.**<sup>164</sup> **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 rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

I.f. max = 0,7 mq/mq;

---

<sup>163</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>164</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

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

~~s.l.p.~~ *S.l.u.*<sup>165</sup> ad uso abitativo = 120 mq e H max: 11 ml.

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;
- in relazione alla particolare natura dell'insediamento, l'incidenza del contributo di concessione da corrispondere è aumentata del 30 per cento.

### **10l) - MONTE ENGLO - (P.L. 49)<sup>166</sup>**

#### **Destinazione:**

Valorizzazione del compendio edilizio denominato "Maddalena", nel rispetto delle destinazioni d'uso previste. In tale ambito, in attuazione del riassetto generale, vale la seguente prescrizione: edificio di interesse storico (chiesetta), da cedere gratuitamente.

#### **Modalità di attuazione:**

Fermo restando l'intervento di recupero organico dell'area: l'aumento della ~~s.l.p.~~ *S.l.u.*, anche tramite demolizioni, corrispondente alla somma di quello relativo a ciascun edificio può essere utilizzato liberamente all'interno del perimetro, in modo indipendente dalle singole costruzioni. La ~~s.l.p.~~ *S.l.u.* derivante da demolizioni può essere ulteriormente incrementata, in quantità pari al 10%, qualora il privato si impegni a sostenere a suo carico, fino all'ammontare del 20%, gli oneri necessari per la sistemazione della viabilità esistente di accesso principale all'area d'intervento, esterna al P.L.

### **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.

---

<sup>165</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>166</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

## **TITOLO QUINTO**

# **CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE**

### **ART. 44<sup>167</sup>**

#### **CONTENUTI**

(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)

1. Il Comune, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione ~~e con riferimento~~ si conforma a quanto previsto dalla ~~vigente~~ Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento (~~legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e ss.mm.~~), a cui si rimanda ~~per quanto non regolamentato dalle presenti norme, si conforma ai~~ "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" di cui alla legge stessa.
2. Le ~~presenti~~ *successive* disposizioni contengono le prescrizioni di natura urbanistica *previgenti, che continuano ad applicarsi solo in via transitoria nei termini, nei limiti e con le modalità previste dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 177/2011, integrata e coordinata con le modificazioni introdotte con le deliberazioni n. 1066/2011 e n. 1787/2011 ed in particolare quelle inerenti:*
  - a) ~~la compatibilità delle destinazioni d'uso urbanistiche con l'insediamento delle varie strutture commerciali;~~
  - b) ~~le quantità minime di spazi per parcheggi relativi alle diverse tipologie delle strutture di vendita;~~
  - e) ~~la valutazione d'impatto ambientale e le condizioni minime di compatibilità urbanistica e funzionale per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita, con particolare riguardo a fattori quali la mobilità ed il traffico.~~

### ~~ART. 45~~

#### ~~DEFINIZIONI~~

~~(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)~~

- ~~1. — Ai fini dell'attuazione degli articoli che seguono, si intendono:~~
  - a) ~~per "legge", la Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento (legge provinciale 8 maggio 2000, n. 4 e ss.mm.);~~
  - b) ~~per "regolamento della legge", il regolamento di esecuzione della legge;~~
  - e) ~~per "superficie di vendita", la superficie come definita dal regolamento della legge;~~
  - d) ~~per "ambiti territoriali" i bacini d'utenza di carattere sovracomunale individuati attraverso gli "Indirizzi generali per l'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita" approvati dalla Giunta provinciale ai sensi della legge;~~

---

<sup>167</sup> *MOTIVAZIONI: in materia di urbanistica commerciale, va fatto transitoriamente riferimento alla delibera "ponte" immediatamente applicabile della Giunta provinciale n. 177/2011, integrata e coordinata con le modificazioni introdotte con le deliberazioni n. 1066/2011 e n. 1787/2011.*

- e) per “centri urbani di maggiore dimensione” i comuni aventi popolazione residente superiore a 10.000 abitanti: Arco, Pergine Valsugana, Riva del Garda, Rovereto e Trento;
- f) per “altri centri di attrazione sovracomunale” i comuni in cui sono previste, in attuazione dei presenti criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, aree appositamente destinate all’insediamento di grandi strutture di vendita;
- g) per “centri storici” le parti del territorio comunale individuate e delimitate ai sensi dell’ordinamento urbanistico provinciale (legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 e modificazioni successive).

## **ART. 46**

### **TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

1. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
  - a) esercizi di vicinato: gli esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a **150** mq;
  - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie da oltre **150** mq fino ad **800** mq;
  - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
2. I presenti criteri di programmazione articolano le disposizioni relative alle grandi strutture di vendita con la seguente ulteriore suddivisione in 3 (tre) classi dimensionali:
  - a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi ed i centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a **1.500** mq;
  - b) grandi strutture di vendita di livello intermedio: gli esercizi ed i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre 1.500 mq a 3.000 mq;
  - c) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi ed i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a 3.000 mq.
3. Si definisce centro commerciale una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali sono inseriti in una costruzione a destinazione specifica, anche fisicamente discontinua ma progettata in modo unitario, qualora realizzata per lotti o a seguito della ristrutturazione di edifici esistenti, ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale s’intende quella costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio riferiti al centro medesimo. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed attività paracommerciali quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone e simili, i quali non rientrano nella superficie di vendita ai fini dimensionali e dell’utilizzo dei contingenti, ma non per quanto riguarda la dotazione di parcheggio. Ai fini delle presenti norme sono equiparate alle grandi strutture di vendita, anche se non sono dotate di infrastrutture comuni o di spazi di servizio gestiti unitariamente, quelle costituite da due o più esercizi di vendita al dettaglio qualora inseriti in una struttura a destinazione specifica ed aventi le dimensioni stabilite. L’equiparazione predetta non si applica:

- alle funzioni commerciali già istituite o destinate ad essere insediate nei centri storici;
- in zone produttive dismesse soggette ad intervento di recupero;
- in specifiche aree urbane di consolidata presenza commerciale ricadenti in zona D3.

4. Per “centri commerciali naturali” s’intendono le aree dei centri storici tradizionalmente vocate alle attività commerciali che, per la concentrazione di esercizi, l’integrazione tra le varie merceologie, le tipologie di vendita diversificate presenti unitamente ad attività artigianali e di servizio, rendono al consumatore un servizio completo.

5. Si definisce “zona commerciale specializzata” un’area destinata al commercio al dettaglio nella quale è consentito l’insediamento, sia per trasferimento o ampliamento ed anche a seguito di nuove aperture, di grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali e le strutture equiparate di cui al comma 3. In tali aree è consentito anche l’insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita, con gli eventuali relativi uffici e locali di deposito, nonché di pubblici esercizi e di attività artigianali di servizio, con funzione di completamento dell’offerta commerciale presente nelle singole strutture edilizie.

6. Si definisce “area commerciale integrata” un’area mista prevalentemente destinata alle attività commerciali al dettaglio nella quale, oltre alle attività consentite nelle zone commerciali specializzate, sono previste ulteriori funzioni direzionali, di servizio, ed eventualmente culturali, sportive e ricreative, nonché attività di commercio all’ingrosso.

7. In considerazione degli effetti urbanistici indotti, le zone commerciali specializzate e le aree commerciali integrate previste nel Piano Regolatore, dovranno essere collocate nell’ambito di apposito piano attuativo ovvero tenendo conto dell’assetto complessivo del territorio con particolare riguardo al rapporto con la viabilità e con gli accessi dalla stessa, nonché all’impatto paesaggistico ed ambientale.

8. Per l’insediamento commerciale:

- nelle zone specializzate;
- nelle aree integrate;
- nelle zone per commerciale-terziario (**D3**) individuate nel Piano Regolatore, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nonché all’ampliamento delle grandi strutture di vendita;

è ammessa una quota residenziale corrispondente ad una sola unità di s.l.p. massima pari a 130 mq. Qualora le dimensioni dell’area eccedano i 5000 mq e 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 ricadente in zona omogenea.

## **ART. 47**

### **ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

1. In attuazione di quanto previsto dalla legge, i presenti criteri di programmazione individuano le aree nelle quali è consentito insediare attività commerciali, secondo i contenuti dei successivi commi.
2. In linea generale gli esercizi di vicinato possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d’uso ammesse:

- a) nelle zone prevalentemente residenziali (**Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4**);
  - b) nelle zone commerciali (**D3**).
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**);
  - 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**).
4. Le medie strutture di vendita possono essere insediate, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
- a) nelle zone prevalentemente residenziali (**Centro storico, RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4**);
  - b) nelle zone commerciali (**D3**);
  - c) nelle zone per la lavorazione, trasformazione e commercio di prodotti agricoli e zootecnici (**D4**).
5. Le grandi strutture di vendita possono essere insediate, sia come nuove aperture che per trasferimento o ampliamento, nelle zone commerciali specializzate e nelle aree commerciali integrate, individuate nel P.R.G.I.
6. Il trasferimento e l'ampliamento delle grandi strutture di vendita è inoltre ammesso nelle zone destinate in via esclusiva al commercio (**D3**), sia già istituite che di nuova istituzione e nelle zone di cui al comma 2., lettera a), limitatamente alle grandi strutture di vendita di livello inferiore.
7. Resta fermo quanto previsto dal piano urbanistico provinciale in relazione alla vendita dei relativi prodotti da parte delle imprese insediate in zone produttive.
8. Nelle aree di valore storico, archeologico, artistico o ambientale, interne ai perimetri dei centri storici, per tutti gli edifici tutelati come beni culturali, assoggettati a vincolo monumentale, ferme restando le competenze provinciali in materia e le leggi di settore, indipendentemente dalla specifica disciplina di zona, è sempre ammessa la destinazione commerciale di cui ai commi 3 e 4, anche in combinazione con la residenza, per l'insediamento di esercizi di vicinato nonché di medie strutture con superficie fino a 400 mq, mentre mediante attuazione di appositi piani di recupero di iniziativa pubblica o privata è ammesso anche l'insediamento di medie strutture aventi superficie di vendita superiore a 400 mq.
9. Le medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli, motocicli, accessori e parti di ricambio, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali da costruzione ivi compreso materiale per le coperture, rivestimenti, pavimenti, materiale elettrico, idraulico e di riscaldamento, legnami, in deroga a quanto stabilito dai commi 5. e 6., sono insediabili anche nelle zone per commerciale-terziario (**D3**) individuate nel Piano Regolatore.

## **ART. 48**

### **COMMERCIO ALL'INGROSSO**

(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)

1. Nelle aree industriali e/o artigianali (**D1, D2**) del settore secondario di livello locale vengono ammesse congiuntamente alle attività produttive in genere anche le attività di commercio all'ingrosso. In tali aree possono essere esercitate le attività di commercio al dettaglio per quei prodotti per cui il regolamento della legge prevede la possibilità di esercizio congiunto all'ingrosso e al dettaglio negli stessi locali. Possono essere altresì insediate le medie e grandi strutture di vendita che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, di parti di ricambio ed accessori, qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.

## **ART. 49**

### **DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI PER LE STRUTTURE COMMERCIALI**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

1. I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni adibite al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento. I parcheggi pertinenziali destinati alle autovetture non possono avere superficie inferiore a mq **12,5** al netto degli spazi di manovra.
2. I parcheggi pertinenziali di un esercizio commerciale o centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati ed organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.
3. I parcheggi pertinenziali sono di norma localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché venga garantita la disponibilità esclusiva con funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.
4. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico, verde privato **RB2**, verde agricolo di pregio **E1**, bosco **E8**, pascolo **E9** e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni.
5. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è opportuno che nell'ambito dei parcheggi pertinenziali sia individuata una porzione specifica destinata ai dipendenti della struttura di vendita.
6. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

7. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso ed adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

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

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

10. Le dotazioni minime necessarie di parcheggi pertinenziali per la clientela, in relazione alle diverse tipologie distributive ed ai settori merceologici in cui operano, con esclusione degli spazi di manovra, trovano applicazione con rinvio dinamico alle successive modificazioni determinate dalla Giunta provinciale. In tali casi, per effetto della disciplina provinciale sopravvenuta, le quantità riportate in tabella si intendono formalmente modificate:

<b>MINIMI SPAZI DI PARCHEGGIO (*)</b>					
		<b>A./M.</b>	<b>N.A.</b>	<b>A./M.</b>	<b>N.A.</b>
<b>E.V.</b>		<b>0,5 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>0,5 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>Ampliamenti e trasferimenti di esercizi esistenti in zone prevalentemente residenziali sature o di completamento</b>	
<b>M.S.</b>		<b>0,5 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>0,5 mq./1 mq.</b> s.v.		
<b>V.</b>					
<b>G.S.</b>	<b>inferiori</b>	<b>1 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>0,5 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>0,5 mq./1 mq.</b> s.v.	
	<b>intermedie</b>	<b>1 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>1 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>0,8 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>0,8 mq./1 mq.</b> s.v.
	<b>superiori</b>	<b>1,5 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>1 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>1 mq./1 mq.</b> s.v.	<b>1 mq./1 mq.</b> s.v.
<b>C.C.</b>		<b>1,5 mq./1 mq. s.n.t.</b>		<b>1 mq./1 mq. s.n.t.</b>	
<b>D.</b>					
<b>S.E.</b>	<b>inferiori</b>	<b>1 mq./1 mq. s.n.t.</b>		<b>1 mq./1 mq. s.n.t.</b>	
	<b>intermedie</b>	<b>1 mq./1 mq. s.n.t.</b>		<b>1 mq./1 mq. s.n.t.</b>	
	<b>superiori</b>	<b>1,5 mq./1 mq. s.n.t.</b>		<b>1 mq./1 mq. s.n.t.</b>	

NOTA (\*) esclusi gli spazi di manovra

LEGENDA:

s.v. = superficie di vendita

s.n.t. = superficie netta totale costituita dalla somma delle s.v. dei singoli esercizi e delle altre attività paracommerciali e di servizio presenti;

A./M. = alimentare/misto;

N.A. = non alimentare;

E.V. = esercizio di vicinato;

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

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

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

S.E. = strutture equiparate.

11. Gli spazi minimi di parcheggio di cui al presente articolo, che costituiscono requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione alla vendita, si applicano all'atto del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamento e trasformazione d'uso di costruzioni esistenti. Gli interventi nei centri storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di spazi per parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i relativi spazi. Nei casi di ampliamento di esercizi esistenti che comportino il contestuale ampliamento del fabbricato esistente o il cambio di destinazione d'uso di porzioni immobiliari attigue per destinarle a superficie di vendita al dettaglio, gli spazi minimi di parcheggio sono computati con esclusivo riferimento alla superficie di vendita aggiunta a quella preesistente. Nel caso di ampliamento di esercizi esistenti che comportino l'attivazione di una diversa tipologia dimensionale o merceologica per la quale sono previsti spazi minimi di parcheggio più elevati, questi sono computati con riferimento alla nuova tipologia ed esclusivamente per la parte di superficie di vendita aggiunta a quella preesistente, sempreché l'ampliamento sia connesso ad autorizzazioni o concessioni edilizie richieste per la ricostruzione, l'ampliamento e la trasformazione d'uso di costruzioni esistenti.

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

- a) il raccordo fra il parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o d'accesso deve essere indipendente da quelli fra viabilità pubblica ed aree di carico/scarico delle merci;
- b) il raccordo fra parcheggio e viabilità dev'essere costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale (entrata – uscita affiancati, divisi e segnalati);
- c) il percorso d'accesso al parcheggio dev'essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale e la segnaletica stradale nonché quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
- d) il sistema d'orientamento dev'essere efficace e pertanto progettato in modo da escludere alternative non orientate.

13. La viabilità di accesso alle grandi strutture di vendita deve prevedere la realizzazione di accessi ed uscite idonee ad evitare o ridurre al minimo le interferenze, anche nelle ore di punta, con il traffico delle infrastrutture primarie o di comunicazione.

14. Nelle grandi strutture di livello superiore sono inoltre prescritti i seguenti standard obbligatori:
- a) raccordo fra parcheggio e viabilità costituito da almeno due varchi a senso unico indipendenti fra di loro (p.e. entrata ed uscita distanti fra loro insistenti sullo stesso tratto viario; entrata da una strada ed uscita su un'altra);
  - b) raccordo fra parcheggio e viabilità dotato di sbarramento e segnalatore esterno di posti liberi;
  - c) realizzazione di sistema semaforizzato d'immissione sulla viabilità pubblica,
  - d) realizzazione di accessi riservati ai pedoni mediante percorsi protetti;
  - e) realizzazione di fermate protette per i mezzi pubblici.

15. Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la Pubblica Amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

16. In aggiunta alle dotazioni prescritte, nella realizzazione di grandi strutture di vendita di nuova istituzione occorre richiedere un adeguato dimensionamento di posti per motocicli e per biciclette, non inferiore al 5% degli spazi minimi di parcheggio stabiliti.

17. Nella realizzazione di grandi strutture di vendita di livello superiore occorre richiedere un'adeguata previsione di aree di pertinenza, non inferiore al 15% degli spazi minimi di parcheggio stabiliti, destinata a verde attrezzato per il gioco, il tempo libero ed eventuali attività collettive di carattere complementare ed integrativo a quelle commerciali, paracommerciali, di servizio previste nei singoli casi.

## **ART. 50**

### **APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE**

(articolo modificato con deliberazione n. 2068 dd. 30.09.2005 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 4 al P.R.G.I.)

1. Ai sensi della legge, gli interventi relativi all'apertura, ampliamento e trasferimento di grandi strutture di vendita sono sottoposti alla procedura di valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla specifica disciplina provinciale in materia.

## **TITOLO SESTO**

### **DIMENSIONAMENTO E LOCALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

(titolo introdotto con deliberazione n. 847 dd. 04.04.2008 della Giunta provinciale di approvazione con modifiche della variante n. 8 al P.R.G.I.)

## **ART. 51**

### **L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

1. In coerenza con le disposizioni del secondo comma dell'art. ~~57 della LP 1/2008<sup>168</sup>~~ ~~18-sexies della L.P. 22/1991 e ss.mm.~~, l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:
- a) alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè occupati saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi;
  - b) alloggi destinati alla residenza ordinaria, cioè alloggi diversi di quelli di cui alla lettera a).

## **ART. 52<sup>169</sup>**

### **APPLICAZIONE CRITERI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

1. Le variazioni di destinazioni d'uso in abitazione, anche a seguito di demolizione e ricostruzione

<sup>168</sup> *MOTIVAZIONI: modifica necessaria per operare la sostituzione delle previsioni precedenti, non più attuali.*

<sup>169</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (s.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

(a condizione che sia ammessa dalla normativa di zona), sono vincolate a residenza ordinaria nella misura del 50% del volume esistente (*fuori terra* ~~indice V.e., art. 5 N.T.A.~~).

2. Nei casi in cui l'applicazione della percentuale fissata per la realizzazione dei nuovi alloggi per il tempo libero e vacanze (50%), comporti un residuo di volumetria che non consenta la creazione di una ulteriore unità abitativa non eccedente la ~~S.l.p.~~ *S.l.u.* di mq. 50 e la volumetria massima aggiuntiva di mc. 150, il predetto limite di cui al comma 1. può essere oggetto di eccezione per la realizzazione del suddetto alloggio.
3. Il limite fissato dal comma 1. può essere oggetto di eccezione anche nel caso di costruzioni di limitate dimensioni volumetriche a condizione che il volume dell'edificio esistente non consenta la realizzazione di più di un alloggio per il tempo libero non eccedente la ~~S.l.p.~~ *S.l.u.* di mq. 60.
4. Qualora un volume esistente risultasse suddiviso in porzioni materiali successivamente all'entrata in vigore della L.P. n. 16/2005 (16 novembre 2005), i criteri di cui al presente articolo trovano applicazione con riferimento all'intero volume esistente indipendentemente dall'intervenuta suddivisione materiale.
5. Il dimensionamento residenziale derivante dai cambi d'uso, nelle forme di cui al presente articolo, non rientra nel contingente soggetto ai limiti massimi stabiliti, di cui all'art. 53.

## **ART. 53<sup>170</sup>**

### **LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

(articolo modificato con deliberazione n. 3148 dd. 22.12.2009 della Giunta provinciale di approvazione della variante n. 9 al P.R.G.I.)

1. Gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono stati individuati in n. di 106. ~~L'85% di essi (n. 90 alloggi) potrà~~ *che potranno<sup>171</sup>* essere realizzati nell'ambito delle zone RC ed RB del vigente PRGI nel numero, rispettivamente, di ~~36~~ *53* alloggi nelle zone RC e di ~~54~~ *53* alloggi nelle zone RB (~~40~~ *50%* nelle zone RC e ~~60~~ *50%* 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.~~ *S.l.u.* nelle zone RC e di uno ogni 400 mq di ~~S.l.p.~~ *S.l.u.* nelle zone RB, fermo restando il numero complessivo di ~~90~~ *106* 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.~~
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 superi il 15% del Volume dell'edificio esistente (*fuori terra* ~~indice V.e., art. 5 N.T.A.~~).

## **ART. 54**

### **CASI DI DEROGA**

1. Gli alloggi destinati a residenza ordinaria (sia di nuova costruzione che realizzati a seguito di cambio di destinazione d'uso), possono essere utilizzati quali alloggi per il tempo libero e vacanze nei seguenti casi:
  - a) alloggi ceduti in locazione a turisti in forma non imprenditoriale da parte del proprietario o usu-

---

<sup>170</sup> *MOTIVAZIONI: viene eliminata dal testo la definizione precedente (S.l.p.), con conseguente inserimento della specifica denominazione provinciale riferita alla Superficie lorda utile.*

<sup>171</sup> *MOTIVAZIONI: viene uniformata la percentuale di alloggi realizzabili nelle zone RC e nelle zone RB.*

fruttuario alle seguenti condizioni:

- numero massimo di 3 alloggi oltre a quello del proprietario;
  - gli alloggi siano compresi nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui;
  - gli alloggi abbiano una capacità ricettiva complessiva non superiore a 12 posti letto;
  - il proprietario (o l'usufruttuario) risieda nell'edificio medesimo o in uno degli edifici contigui;
- b) alloggi di proprietà di emigrati trentini all'estero (iscritti all'AIRE), di cui all'articolo 2 della legge provinciale 3 novembre 2000, n. 12;
- c) alloggi di proprietà di persone (ovvero di proprietà del coniuge o di parenti di primo grado), che abbiano risieduto nel Comune per un periodo non inferiore a dieci anni e che abbiano successivamente trasferito la residenza in altro Comune; la presente lettera si applica con riguardo ad un unico alloggio per i soggetti interessati.
2. L'applicazione delle deroghe predette, previste nel presente articolo, è ammessa in via transitoria, fintantoché la Giunta provinciale non regolamenti stabilendo diversamente condizioni e termini.

PRIMA ADOZIONE:

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

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

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

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

SECONDA ADOZIONE:

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

8 giugno 2012

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

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

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

APPROVAZIONE:

**IL P.R.G.I. DEI TERRITORI DEI COMUNI DI RIVA DEL GARDA E NAGO-TORBOLE È STATO APPROVATO CON MODIFICHE D'UFFICIO DALLA GIUNTA PROVINCIALE, A SENSI DELL'ART. 41 DELLA L.P. 22/1991, CON DELIBERAZIONE DD. 20.09.2002 N. 2293.**

- DETTA DELIBERAZIONE È STATA PUBBLICATA SUL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE TRENTINO-ALTO ADIGE DD. 01.10.2002.
- IL P.R.G.I. È ENTRATO IN VIGORE, A PUBBLICAZIONE AVVENUTA, IL 2 OTTOBRE 2002.

Riva del Garda, 8 giugno 2012