

COMUNE DI  
RIVA del GARDA  
(Provincia di Trento)

PIANO REGOLATORE GENERALE  
DEL COMUNE  
DI RIVA DEL GARDA

**VARIANTE N. 15**  
**NORME MODIFICATE**

“Elaborato aggiornato con gli emendamenti approvati il 12 gennaio 2022 con delibera di Consiglio comunale n. 73”

**AREA**  
**GESTIONE DEL TERRITORIO**  
**arch. Gianfranco Zolin**

## PRG variante n. 15 - PREVISIONI NORMATIVE

- 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

## PRG variante n. 15 - PREVISIONI NORMATIVE

- 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)
- prima adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 14.6.2012 (B.U.R. 15.6.2012, n. 24/III)
- definitiva adozione della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 13.8.2012
- approvazione della G.P. della variante n. 10 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1902 dd. 7.9.2012 (B.U.R. 18.9.2012, n. 38/I-II)
- rettifica n. 8/2014 ai sensi del 1° comma dell'art. 34 della L.P. 1/2008 con deliberazione n. 235 dd. 21.10.2014 del Consiglio comunale (B.U.R. 11.11.2014, n. 45/I-II)
- prima adozione della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 1 dd. 1.9.2016
- seconda adozione, definitiva, della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione del Commissario ad acta n. 2 dd. 12.12.2016
- approvazione della G.P. della variante n. 11 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1254 dd. 4.8.2017 (B.U.R. 16.8.2017, n. 33/I-II)
- rettifica n. 9/2017 ai sensi del 3° comma dell'art. 44 della L.P. 15/2015 e ss.mm. con deliberazione n. 113 dd. 10.8.2017 del Consiglio comunale (B.U.R. 5.9.2017, n. 36/I-II)
- rettifica n. 10/2018 ai sensi del 3° comma dell'art. 44 della L.P. 15/2015 e ss.mm. con deliberazione n. 149 dd. 8.5.2018 del Consiglio comunale (B.U.R. 21.6.2018, n. 25/I-II)
- prima adozione della variante n. 14 per opere pubbliche con deliberazione n. 165 dd. 8.11.2018 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 14 per opere pubbliche con deliberazione n. 102 dd. 1.2.2019 (B.U.R. 7.2.2019, n. 6/Sez. gen.)
- rettifica n. 11/2019 ai sensi del 3° comma dell'art. 44 della L.P. 15/2015 e ss.mm. con deliberazione n. 184 dd. 28.3.2019 del Consiglio comunale (B.U.R. 30.5.2019, n. 22/Sez. gen.)
- prima adozione della variante n. 12 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 185 dd. 28.3.2019 del Consiglio comunale
- seconda adozione, definitiva, della variante n. 12 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 202 dd. 5.8.2019 del Consiglio comunale
- approvazione della G.P. della variante n. 12 di aggiornamento normativo con deliberazione n. 1644 dd. 23.10.2020 (B.U.R. 29.10.2020, n. 44/Sez. Gen.)
- prima adozione della variante n. 15 per opere pubbliche e per l'adeguamento al piano stralcio degli insediamenti produttivi e della mobilità del PTC (Piano Territoriale della Comunità Alto Garda e Ledro), con deliberazione n. 73 dd. 12.1.2022 del Consiglio comunale

## **Le previsioni normative**

Per l'apparato normativo di PRG sono stati previsti adeguamenti riportati in *corsivo*, nelle parti modificate ed in **barrato**, nelle parti eliminate.

*Testo modificato*

**Testo eliminato**

In prima adozione le modifiche hanno coinvolto i seguenti articoli:

### **TITOLO TERZO – IL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO E INFRASTRUTTURALE**

Articolo	Oggetto
<b>Art. 37 -</b>	Zone F1-F2-F3 ( <b>vedi proposta di variante correlata e contenuti del <i>Testo aggiornato</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 37 ter -</b>	Zona F1 per attrezzature fieristiche ( <b>vedi proposta di variante correlata e contenuti del <i>Testo aggiornato</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 38 -</b>	Attrezzature relative alla mobilità ( <b>vedi proposta di variante correlata e contenuti del <i>Testo aggiornato</i></b> )

### **TITOLO QUARTO – STRUMENTI ATTUATIVI**

Articolo	Oggetto
<b>Art. 43 -</b>	Norme generali e termini per l'adozione ( <b>vedi proposta di variante correlata e contenuti del <i>Testo aggiornato</i></b> )

Articolo	Oggetto
<b>Art. 43 bis -</b>	Strumenti attuativi di Riva del Garda ( <b>vedi proposta di variante correlata e contenuti del <i>Testo aggiornato</i></b> )

Il presente testo riporta ed evidenzia le singole modifiche apportate negli articoli citati, sia come testo di raffronto sia in versione sostitutiva come futuro testo "coordinato" delle previsioni normative oggetto di variante.

# 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. e gli interventi pubblici e privati che lo attuano, incluse le opere indicate nell'art. 46 delle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale.

### ART. 2

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

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), è lo strumento urbanistico che attua la pianificazione territoriale provinciale a livello locale comunale.

**Obiettivo** fondamentale del P.R.G. 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. 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 soggette a titolo abilitativo devono risultare conformi alle prescrizioni, ai vincoli ed alle modalità attuative indicate nelle presenti N.T.A. e nelle tavole di azzonamento.

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

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

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

- SISTEMA AMBIENTALE - A (scala 1:5000)

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

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

- SISTEMA INSEDIATIVO-PRODUTTIVO - B

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

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

### **ART. 3**

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

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

- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione
- tavole grafiche:
  - \* Sistema Ambientale (A)
  - \* Sistema insediativo-produttivo (B)
  - \* Interventi convenzionati (B)
  - \* Sistema infrastrutturale (C)
- ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale:
  - \* n. 1 relazione di progetto
  - \* schede per singoli edifici
  - \* Tavole.

### **ART. 4**

## **POTERI DI DEROGA**

Il rilascio del permesso di costruire in deroga è consentito nel rispetto della normativa vigente.

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

### **ART. 5**

## **DESCRIZIONE DEI PARAMETRI, DEGLI INDICI E DEI METODI DI MISURA REGOLANTI L'EDIFICAZIONE**

I parametri edilizi, con le relative descrizioni e definizioni generali, che regolano l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del Piano Regolatore Generale per l'applicazione devono essere ricondotti all'art. 3 del regolamento urbanistico-provinciale (R.U.E.).

**S.u.l. = Superficie utile lorda**

Si applica la definizione generale del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

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

Si applica la definizione generale del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.). Costituisce il parametro di riferimento da conteggiare a fini insediativi o per la realizzazione degli interventi edificatori nelle zone a destinazione omogenea individuate nel PRG.

**H = altezza**

Per la determinazione dell'altezza è fatta salva la disciplina stabilita dal regolamento urbanistico edilizio provinciale (R.U.E.).

**V.e. = Volume edilizio**

Si applica la definizione generale del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.). Ai fini edificatori si applicano le misure di superficie come definite al parametro "S.u.n."

**DEFINIZIONI ULTERIORI:**

**D.e., D.c. = distanza tra edifici o dai confini**

Vale quanto prescritto all'art. 12.

**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, di cui all'art. 61 della L.P. 15/2015.

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

**Precisazioni in ordine alla pendenza delle coperture**

Si considerano tetti piani le coperture aventi pendenza massima dell'8%. In caso di copertura con pendenza superiore al 27% l'altezza massima ammissibile stabilita nelle norme di PRG è aumentata di m. 1,50 per ciascuna zona omogenea, eccetto che per la realizzazione di costruzioni accessorie.

**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.

Eventuali percorsi dovranno essere realizzati in ghiaia, o pietrame a secco, lastre in pietra o piastrelle di cemento, mentre eventuali aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio dovranno essere realizzate con pavimentazioni galleggianti in grigliato inerbito, e non dovranno superare ½ della superficie filtrante come la stessa è stata sopra definita.

Le aree sottostanti alla superficie filtrante possono essere occupate da interrati in misura non superiore al 30%, 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.

### **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., 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.

## **ART. 6**

### **CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Per le definizioni generali si rimanda a quanto prescritto all'art. 3, LP 15/2015, con le seguenti precisazioni stabilite 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.

#### **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 quanto previsto dall'art. 47 (comma 6), LP 15/2015 in caso di concessione in contrasto col presente P.R.G.

#### **Costruzioni accessorie**

Rinviando per l'esecuzione ai parametri tecnici uniformi non eccedenti i limiti quantitativi stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.), si precisa che nell'ambito delle zone omogenee l'aggiunta di costruzioni accessorie, ammessa soltanto dimostrando la condizione 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 leggere**

Compatibilmente con un corretto assetto urbanistico ed edilizio, per soddisfare esigenze di pubblici esercizi ed alberghi è ammessa la possibilità di installare strutture leggere, aperte o semichiuse (anche comuni, tra attività ricadenti nel medesimo edificio). Le strutture leggere, realizzabili solo al

piano terra o eccezionalmente su superfici a terrazzo o terrazze esistenti, si definiscono come costruzioni accessorie, di servizio agli edifici, si escludono dal computo degli indici urbanistici e possono avere:

- superficie coperta massima non superiore a quella di pubblico esercizio esistente;
- altezza non superiore a ml 3.50.

Le caratteristiche delle strutture leggere 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 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 non è ammessa.

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

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

1. uffici preposti allo svolgimento di pubblici servizi (P.T., Enel, AGS, Telecomunicazioni, ecc., sedi decentrate di uffici comunali, ecc.);
2. attività commerciali al dettaglio, 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 ricondotti all'art. 3, LP 15/2015. Sono inoltre equiparati ai volumi tecnici gli impianti e meccanismi per la movimentazione delle scene.

## **ART. 8 DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

Rimane fermo il rispetto delle disposizioni provinciali in materia di parcheggi cui si fa espresso rinvio, emanate ai sensi dell'art. 60 della LP 4.8.2015 n. 15 ai fini della quantificazione di parcheggi privati pertinenziali da reperire come minimo obbligatorio in base a quanto previsto dall'apposita tabella del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

### **ESENZIONI**

Per le esenzioni dall'obbligo dello standard di parcheggio deve essere rispettata la disciplina prevista dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

## **ART. 9**

### **INTERVENTI CONVENZIONATI**

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:

#### **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:

- U.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.u.l. 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. 43 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 riqualificata e la ricostruzione della S.u.I. derivante potrà avvenire in zona RB2-VERDE PRIVATO, 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 carrabile 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.u.I. derivante da demolizioni potrà essere incrementata in misura pari al 10% subordinatamente alla contestuale cessione gratuita all'A.C. per uso pubblico di una fascia larga mt. 5,00 lungo tutto il confine con il Torrente Albola. I nuovi volumi devono essere costruiti mantenendo una distanza di rispetto:

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

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

Con riferimento alla cartografia del sistema "B" di Riva del Garda - tav. n. PR07, contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia degli immobili formati dalle pp.edd. 972, 1542 e dalle pp.ff. 3629/1/5/6 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, sulla p.f. 3629/4 C.C. Riva;
- \* della zona con retino F1 (SC), destinata ad attrezzature scolastiche, identificata 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.

#### **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 del lotto, per uso pubblico. Fermi restando gli altri indici della zona omogenea risultante dall'azzoneamento, l'intervento urbanistico è

ammesso con U.f. max = 0,6 mq/mq.

Per analoghe finalità di pubblico interesse 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. 332/2 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.u.I. derivante potrà avvenire con accorpamento in zona RB1-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 PER FINALITÀ SPECIFICHE**

Sono Piani attuativi per finalità specifiche (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.

## **ART. 10 BIS DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI A CANONE MODERATO**

Sono Piani attuativi di interesse pubblico, con la finalità di rispondere al fabbisogno abitativo a canone moderato, quelli indicati nell'azzonamento 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.u.l. e rientrano nel contingente di cui all'art. 53.

### **10f) – P.L. 50 – E.E.P.**

All'interno dell'area individuata in azionamento come residenziale (E.E.P.), è ammessa la realizzazione di una S.u.l. 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 azionamento come residenziale (E.E.P.), è ammessa la realizzazione di una S.u.l. 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 DISTANZE**

In materia, vale quanto prescritto in applicazione dell'art. 59 della L.P. 15/2015 con le disposizioni provinciali specificatamente disciplinate, salvo quanto di seguito specificato.

Ai fini della determinazione delle distanze, l'altezza massima di zona corrisponde all'altezza (H) misurata in metri indicata per ogni singola zona. Nelle zone dove l'altezza è fissata in numero di piani, il valore dell'altezza massima di zona corrisponde a quello dell'altezza del fronte indicata.

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;
- 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.

## **ART. 13**

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

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. 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.u.l. 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**

#### **NORME PARTICOLARI:**

- 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:**

In merito alle possibili categorie di intervento si rinvia alle classificazioni di cui alla legge urbanistica provinciale n. 15/2015 - 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**

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

Opere esterne:

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

Opere interne:

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

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

tipologia edilizia tradizionale dell'area.

## **M2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

### **Interventi ammessi:**

Opere esterne ed interne:

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

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

Per i manufatti storici sono inoltre obbligatori:

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

## **R1 - RESTAURO**

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.u.l. a meno della ricostruzione di parti crollate e del recupero dei sottotetti.

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

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

## **R2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono obbligatori:

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

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

Opere esterne:

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

- nuove finestre sono ammesse se compatibili con l'impianto tipologico dell'edificio e solo per il raggiungimento dei requisiti igienico-sanitari previsti dal Regolamento Edilizio;
- rifacimento di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;

Opere interne:

- demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;
- lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi, ecc.);
- inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati (con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie in caso di manufatti storici);
- abbassamento dell'ultimo solaio per recupero del sottotetto a fini abitativi;
- inserimento di nuovi collegamenti verticali (ascensori);
- suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
- recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti senza modifiche della sagoma della copertura a meno che non si tratti del ripristino della forma originaria, salva l'attuazione della disciplina una tantum definita all'art. 24 N.T.A.

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**

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. per recupero sottotetto a fini abitativi;
- realizzazione di isolamento esterno.

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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono comprese le opere di demolizione (**R4 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**).

## **R5 - DEMOLIZIONE**

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.:

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

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

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

### **ART. 17 AREE SOGGETTE A VINCOLI E RISPETTI SPECIFICI**

Il P.U.P. ed il P.R.G. 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. 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. 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 4.8.2015 n. 15).

## **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 - RISERVE NATURALI PROVINCIALI**

Sono aree di tutela individuate dal P.U.P. e perimetrare sulle tavole di azionamento; la delimitazione dei loro confini e la definizione dei relativi vincoli sono state definite con deliberazione della Giunta Provinciale come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (Legge Provinciale 23 maggio 2007, n. 11).

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 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., corrispondono ad una striscia larga 10 m, misurata in orizzontale dal limite della proprietà della Provincia.

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

salvo le eventuali deroghe previste dalle norme provinciali.

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.-Z.S.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>	<b>Descrizione</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. destinate a salvaguardare gli insediamenti dai disagi causati dalla vicinanza delle strade, dei cimiteri, di impianti tecnologici e delle aree a rischio geologico.

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

In particolare le aree di rispetto si suddividono in:

#### A - AREE DI RISPETTO DELLE STRADE

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

All'interno delle aree di rispetto delle strade gli interventi ammessi devono limitarsi a quelli indicati dal provvedimento attuativo dell'art. 61 della L.P. 15/2015.

Le piste ciclabili per dimensioni e caratteristiche devono riferirsi alle norme provinciali in materia.

I percorsi ciclabili in progetto, comprese le relative fasce di rispetto, laddove non rientrano nella sede stradale, 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:

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.

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

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.:

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	5(**)	25	35	(****)
IV CATEGORIA	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.

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

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**

Nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriale, indicato con apposita simbologia nelle tavole di piano sono consentite le attività di trasformazione urbanistica, da attuare nel rispetto della vigente normativa provinciale.

### **C - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI**

Trattasi di aree stabilite dalle specifiche norme che regolano la materia (Testo Unico provinciale sulla tutela dell'ambiente dagli inquinamenti, art. 59). Per le modalità di attuazione delle norme di tutela paesaggistica si rimanda alla relativa disciplina così come definita all'art. 23 ter (ZONA g.).

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

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

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

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

elettrodotti da 132 Kv    min. ml. 10

elettrodotti da 220 Kv    min. ml. 18

elettrodotti da 380 Kv    min. ml. 28

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

L'Amministrazione Comunale, sentito il parere delle Autorità competenti, ammette 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 perseguano rispettivamente obiettivi di qualità nell'impatto visivo e obiettivi di qualità nella minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici.

### **F - DISTANZE DI RISPETTO PER METANODOTTI**

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 azionamento, nei quali, data la rilevanza paesaggistica, è vietato ogni tipo di edificazione.

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

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

- 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. Su spazi attrezzati per l'esercizio di attività a carattere culturale, sportivo e ricreativo, con il minimo impatto visivo è consentita l'installazione di strutture accessorie leggere e facilmente rimovibili, di copertura, di protezione o di riparo, purché non superino i m. 3,50 di altezza.

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

### **4. S.U.L. EDIFICABILE:**

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

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

Si tratta di zone interessate da ritrovamenti o indizi archeologici che ne motivano una particolare tutela. In esito a rinvenimenti di significativo interesse, valutazione ed adozione degli opportuni provvedimenti di conservazione sono iniziative nella competenza degli organi preposti alla tutela dei Beni Archeologici. Conseguentemente, nelle aree contraddistinte da vincolo archeologico, che possono essere incluse in parchi, provinciali o comunali, si può prevedere la realizzazione di attrezzature funzionali alle attività di ricerca, studio, osservazione dei beni e dei valori tutelati, 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.u.l. 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 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 la Soprintendenza per i Beni Archeologici venga informata 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 dei titoli abilitativi edilizi approvati 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 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 titolo abilitativo edilizio, è di primaria importanza la possibilità, da parte 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 scopo le operazioni di scavo in tali aree devono essere preventivamente segnalate dagli interessati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici, producendo copia del documento anche per il Settore Affari Tecnici del Comune.

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. 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**

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

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia si attueranno nel rispetto degli elaborati relativi e delle norme di riferimento della carta di sintesi della pericolosità di PUP. Ai fini della sintesi geologica, gli ampliamenti degli edifici esistenti – da riferirsi al Volume esistente (fuori terra) – ed ogni intervento consentito, devono intendersi effettivamente ammessi solo se previsti dalle specifiche norme di zona del P.R.G. e conformi ad ogni altra prescrizione delle N.T.A. del P.R.G. e del Regolamento Edilizio.

## **ART. 21**

### **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.

## **ART. 23**

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

In corrispondenza di strade, incroci, ecc., la collocazione di alberature è obbligatoria ove tecnicamente fattibile e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite dal Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione.

## **ART. 23 TER**

### **NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA**

Ai fini di un'efficace azione di tutela ambientale, il territorio comunale è suddiviso in subaree, nel cui ambito è programmata l'attuazione del P.R.G. con carattere specificatamente paesaggistico. Con riferimento agli appositi elaborati cartografici del P.R.G. (TAVV. PR14-15-16-17 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;
- subarea Lavino;
- subarea Grez;
- subarea viale Rovereto.

Per assicurare la qualità degli interventi edilizi sul territorio comunale, 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. 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. 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. 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. citati di seguito: art. 17.
f.	I BIOTOPPI	aree naturali di rilevante interesse ambientale, culturale e scientifico protette dalle specifiche norme che regolano la materia e classificate come riserve naturali provinciali	aree regolamentate dagli artt. delle norme tecniche del P.R.G. 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. 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. citati di seguito: art. 17, art. 42.

In tali aree l'operatività del P.R.G. 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. nelle tavole in scala 1:1000 recanti "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale: perimetri, numerazione schede e categorie d'intervento", si propone un controllo mirato alla loro salvaguardia comportante, ove fattibile, il mantenimento conservativo degli spazi aperti inedificati preesistenti.</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</li> </ul>

		<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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., 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.</li> </ul> <p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- prescrizioni per gli edifici prospicienti viabilità: non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti, salvo che per esigenze di pubblico interesse;</li> <li>- negli interventi di ristrutturazione edilizia sono esclusi: la demolizione o eliminazione di elementi architettonici e decorativi originari o di pregio; la modifica dell'assetto delle fronti soggette a specifiche norme di tutela dettate dal P.R.G.; la modifica della sagoma volumetrica dei corpi edilizi originari, liberati da eventuali superfetazioni.</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. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzonamento sistema insediativo-produttivo", si propone di seguire i criteri di analisi stabiliti e di tenere conto della sopravvissuta valenza paesaggistico-ambientale ancora presente, valutando caso per caso l'opportunità di conservare i residui spazi aperti inedificati, ove fattibile. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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, stilemi 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 interrate.</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. nelle tavole in scala 1:2000 recanti "Azzo-</p>

		<p>namento 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.</li> </ul> <p>La fase progettuale deve pertanto essere subordinata ad un’analisi tipologica e compositiva degli edifici rurali di antica origine esistenti in loco;</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 rinverditi.</li> </ul> <p>Le pavimentazioni impermeabili devono essere limitate ai soli 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</p>

		<p>queste aree sensibilissime si propone un’azione di tutela degli equilibri biologici e delle specifiche componenti ambientali.</p> <p>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 seguenti vincoli:</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> <li>- il divieto di coltivare cave e torbiere e la revoca di diritto delle autorizzazioni a tal fine eventualmente già concesse.</li> </ul> <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. 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 suolo per cave e discariche:</p>

		<p>- 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;</p> <p>- 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;</p> <p>- l'apertura dell'attività deve coincidere con la messa a dimora di alberature varie, ai margini dell'area, con funzione di schermo visivo particolarmente efficace in direzione delle strade di maggiore traffico e delle principali viste panoramiche. La recinzione deve essere trasparente e preferibilmente coperta da vegetazione.</p> <p>In particolare, i depuratori:</p> <p>- devono essere mascherati con idonei schermi vegetali opportunamente posizionati nell'area di pertinenza con riferimento al contesto paesaggistico.</p>
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> <p>- 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;</p> <p>- si deve evitare, per quanto possibile, la realizzazione di nuove strade di tipo locale;</p> <p>- 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;</p> <p>- vanno privilegiati gli interventi migliorativi di rinaturalizzazione da effettuarsi con metodi di ingegneria naturalistica;</p> <p>- 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.</p> <p>Le recinzioni e le illuminazioni devono essere caratterizzate dalla massima semplicità, cercando di rispettare la tipologia tradizionale meno vistosa.</p>

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

Subarea CENTRO STORICO	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE;</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi).</li> </ul>
Subarea S. ALESSANDRO	<p><i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li>- LE AREE AGRICOLE (limitatamente ai vivai ed alle aree coltivate);</li> <li>- I CORSI D'ACQUA (limitatamente all'ambito fluviale costituito dal Rio Galanzana e dalle relative sponde).</li> </ul>

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

<p>Subarea lineare VIALE TRENTO</p>	<p>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE;</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li>- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li>- LE AREE CRITICHE;</li> <li>- I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino e dalle relative sponde).</li> </ul>	
<p>Subarea speciale LUNGOLAGO</p>	<p>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li>- LA FASCIA LAGO;</li> <li>- I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Albola, dal Torrente Varone e dalle relative sponde).</li> </ul>	
<p>Subarea TIGLI-ARDARO</p>	<p>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO.</li> </ul>	
<p>Subarea DEGASPERI</p>	<p>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato);</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di edilizia residenziale e con destinazione a servizi).</li> </ul>	
<p>Subarea 1° MAGGIO-2 GIUGNO</p>	<p>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li>- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale).</li> </ul>	
<p>Subarea S. TOMASO</p>	<p>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alla parte storica dell'abitato);</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO;</li> <li>- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);</li> <li>- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con destinazione commerciale e con previsione di distributori di carburante).</li> </ul>	
<p>Subarea PASINA</p>	<p>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- IL CONTESTO DEI CENTRI STORICI, DEI MANUFATTI SPARSI DI ORIGINE STORICA E DEI MANUFATTI MINORI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE (limitatamente alle presenze storiche sparse);</li> <li>- IL TERRITORIO URBANIZZATO (limitatamente alle aree con destinazione a servizi);</li> </ul>	

- LE AREE AGRICOLE (limitatamente alle aree coltivate);
- LE AREE CRITICHE (limitatamente alle aree zonizzate con previsione di deposito per rifiuti speciali ed alle zone occupate da attività di lavorazione di prodotti agricoli, forestali e zootecnici);
- I CORSI D'ACQUA (limitatamente agli ambiti fluviali costituiti dal Torrente Varone, dal Rio Bordellino, dal Fosso di Vigne e dalle relative sponde).

<i>Subarea RIONE EUROPA</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 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).

<i>Subarea ALBOLA</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 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).

<i>Subarea LAVINO</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i>
-----------------------	---

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

<i>Subarea GREZ</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i>
---------------------	---

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

<i>Subarea VIALE ROVERETO</i>	<i>Normativa di indirizzo a cui fare riferimento:</i>
-------------------------------	---

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

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. 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**. A scopo di salvaguardia valgono inoltre le disposizioni immediatamente precettive per la tutela indiretta contenute nel D. lgs. 42/2004.

#### **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 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, vige come categoria d'intervento la **ristrutturazione**.

Negli interventi di ristrutturazione l'eventuale inserimento di pannelli solari termici e fotovoltaici dovrà attenersi alle disposizioni provinciali in materia.

In ogni caso non sono ammessi impianti alimentati da fonti rinnovabili, per autoconsumo o per cessione di energia, su edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004 o che alterino in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi.

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.

#### **Prescrizioni relative al recupero dei sottotetti:**

a) È consentita, per il recupero di spazi 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, dell'allineamento delle murature perimetrali e delle distanze minime previste dal codice civile. Negli interventi di rialzamento dei sottotetti l'altezza esistente non dovrà essere comunque superata oltre ml. 1,00 e andrà fatto salvo il ripristino, alla nuova altezza, della tipologia, della linea di pendenza delle falde e della conformazione della copertura, da ricostruire secondo i caratteri originari con l'uso di materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti. Per il recupero dei sottotetti potranno essere valutati anche progetti con una maggiore altezza non superiore a ml. 1,50, per il

raggiungimento di quella minima utile, subordinatamente al parere della CPC. Nel caso di progetti su fronti di edifici, che potrebbero alterare la continuità della cortina edilizia storica, la possibilità di sopraelevazione è sottoposta all'esame vincolante della commissione edilizia comunale sulla coerenza architettonica. In caso di giudizio negativo, potrà essere richiesta la riformulazione del progetto, con l'introduzione di misure che ne favoriscano l'integrazione nel contesto circostante.

- b) Le disposizioni relative al sopralzo dei sottotetti si applicano con prevalenza sulle prescrizioni indicate nelle apposite schede e specificate nelle tavole grafiche, ma non possono derivare dalla demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio e non possono riguardare:
- gli edifici assoggettati a restauro;
  - gli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
  - gli edifici ricadenti nel Centro Storico cittadino principale di Riva del Garda individuato in cartografia nel Riquadro n. 8 in scala 1:1000, entro il perimetro di "ambito o manufatto di interesse storico-ambientale" delimitato da Viale Dante, Via Bastione, Via Monte Oro, Piazza Catena, Porto, Lungolago e Canale della Rocca, Viale della Liberazione e Viale San Francesco;
  - gli edifici in stile "liberty" definiti puntualmente agli artt. 25 e 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
  - gli edifici inseriti dalla Giunta provinciale negli elenchi di individuazione di beni ambientali per il loro peculiare interesse architettonico.
- c) Il recupero abitativo dei sottotetti può essere ottenuto anche attraverso l'abbassamento della quota d'imposta dell'ultimo solaio, previa documentazione delle sue caratteristiche costruttive e decorative ed esclusivamente nei casi in cui le stesse non rivestano rilevanza artistico-architettonica, con divieto di pregiudicare la statica dell'immobile e di incidere sul prospetto dell'edificio. Purché non comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda il sottotetto può essere recuperato, abbassando il solaio di calpestio, anche sugli immobili precedentemente elencati alla lettera b), a condizione che gli interventi non vengano realizzati mediante integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.
- d) Ove ciò risulti necessario al fine della trasformazione abitativa dei sottotetti, nel rispetto dei caratteri storici degli edifici, è ammessa anche la possibilità di inserimento di nuovi piani di calpestio. Purché non comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda il sottotetto può essere recuperato, mediante la creazione di nuovi orizzontamenti, anche sugli immobili precedentemente elencati alla lettera b), a condizione che gli interventi non rientrino nell'integrale demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.
- e) Ai fini dell'utilizzazione abitativa dei sottotetti, si può procedere all'apertura di finestre a filo falda (lucernari tipo "velux"), di limitate dimensioni, solo qualora assolutamente indispensabili per ragioni di igiene, di salubrità e di raggiungimento del rapporto aeroilluminante dei locali, fermo restando il rispetto degli aspetti paesaggistici e ambientali, dell'origine storica e della tipologia architettonica tradizionale dell'organismo edilizio. Le suddette aperture a filo falda (lucernari tipo "velux"), dovranno armonizzarsi con l'edificio esistente e non potranno essere realizzate sulla falda sovrastante il fronte principale o pregiudicare elementi di pregio storicamente consolidati.
- f) I progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi devono essere accompagnati da un'analisi storico-tipologica a sostegno degli interventi proposti e devono essere rispettosi dei caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico e degli elementi di pregio rilevati sugli immobili, nonché conformi ai requisiti statici e di sicurezza richiesti da

norme provinciali e nazionali.

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" gli interventi ammessi sono definiti puntualmente agli artt. 25 e 27 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso di progetti di ristrutturazione sugli edifici pertinenti al linguaggio "liberty", per garantire i requisiti di tutela preservando il disegno originale e la partitura compositiva dei prospetti, deve essere rispettato il vincolo delle facciate e non è consentita la sopraelevazione. Ai fini di una corretta riqualificazione urbanistica delle aree di pertinenza degli edifici, eventuali elementi incongrui architettonicamente potranno essere demoliti (anche con il recupero dei volumi) e/o riqualificati, ma senza aumento dei parametri edilizi.

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., 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.

### **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 40,00 ml, nelle aree a destinazione definita con specifica retinatura di zona RB (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 50,00 ml, è consentita per ogni singolo lotto la realizzazione di legnaie 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 20 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 50,00 ml di larghezza, la realizzazione delle legnaie potrà essere eccezionalmente autorizzata anche nel contesto del centro storico.

## **ART. 25**

### **ZONE RESIDENZIALI**

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

- **ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI**

RB1 consolidata

RB2 verde privato

- **ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

RB3 di completamento

- **ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

RC1, RC2, RC3, RC4 E RC

#### **Norme generali**

##### **Operabilità:**

- zone RB: 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, 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.;
- terziario max 15% della S.u.n. 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. 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.u.n. derivante da demolizioni;
- aggiunta di costruzioni accessorie, 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.

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	(*)
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. 1335 – 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	(*)

NUMERO	p.ed.	classificazione	NUMERO	p.ed.	classificazione
22	p.ed. 959/1 – Via Roma	(*)	59	p.ed. 1334 – 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 – 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 Ardarò	(**)
33	p.ed. 1196 – Via Canella	(*)	70	p.ed. 1291 – Via Ardarò	(**)
34	p.ed. 1197 – Via Canella	(*)	71	p.ed. 1201 – Via Ardarò	(**)
35	p.ed. 1117 – Via D. Chiesa	(**)	72	p.ed. 1288 – Via Ardarò	(**)
36	p.ed. 1235 – Via Canella	(*)	73	p.ed. 975 – Via Ardarò	(**)
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:

1. la S.u.n. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume urbanistico e altezza utile pari a ml. 2,60, fatti salvi gli ampliamenti ammessi alle seguenti lettere c) e d);
2. 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 determinazione della S.u.n. 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. U.f. max: 0,50 mq/mq
2. h max: 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di ml. 12,00, salvo il raggiungimento di eventuali maggiori altezze preesistenti, anche in deroga al numero dei piani;
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, demolizione con o senza ricostruzione ed accorpamento, è ammesso l'ampliamento da calcolarsi, sulla S.u.n. esistente e computata con il metodo di cui alla lettera a), secondo il seguente criterio:

1. max. 40% della S.u.n. esistente fino a 200 mq.;
2. max. 25% della S.u.n. esistente compresa fra mq. 200 e mq. 500;
3. max. 5% della S.u.n. 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 U.f. max.

d) per gli edifici esistenti è comunque ammesso un ampliamento una tantum di S.u.n. 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.u.n. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume urbanistico e altezza utile pari a ml. 2,60;

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.u.n. esistente fino a 200 mq.;
2. max. 25% della S.u.n. esistente compresa fra mq. 200 e mq. 500;
3. max. 5% della S.u.n. 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: 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di ml. 12,00, 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.u.n. e h max mt. 2,50;

d) sulle aree libere, oltre all'aggiunta di costruzioni accessorie, 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.u.n. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume urbanistico e altezza utile pari a ml. 2,60;

b) la nuova edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti indici:

1. U.f. max: 1,00 mq/mq;
2. h max: 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di ml. 12,00;
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	Ut= 0,33 mq/mq	h max= 3 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 9,50 mt.
zona RC2	Ut= 0,5 mq/mq	h max= 3 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 9,50 mt.
zona RC3	Ut= 0,66 mq/mq	h max= 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 12,00 mt.
zona RC4	Ut= 0,8 mq/mq	h max= 4 piani fuori terra nei limiti di altezza del fronte di 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.

## **ART. 26 EDILIZIA RESIDENZIALE SPARSA**

Per l'edilizia residenziale sparsa esistente alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G., 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., 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 U.f. max.

### **Altri interventi ammessi:**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico-sanitario, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, aggiunta di costruzioni accessorie (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" 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, sono assimilati alla ristrutturazione edilizia e sono comunque esclusi dal rispetto dell'altezza massima definita dallo strumento urbanistico.

## **ART. 27**

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

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

- attività ricettive: alberghi, residence, ostelli, affittacamere, ecc.;
- commercio: secondo le modalità consentite ex art. 47 delle N.T.A. e comunque solo al piano terreno;
- esercizi pubblici;
- funzioni complementari: impianti tecnologici, parcheggi, uffici per la gestione, alloggio del gestore con S.u.n. 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 al successivo comma A), 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;
- 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.u.n. ricostruibile è pari a quella risultante dal rapporto fra volume urbanistico e altezza utile pari a ml. 2,70.

#### **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:

- U.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., dotandoli di servizi e di attrezzature, o adeguandoli a specifiche normative sulla sicurezza, è data la possibilità di ampliare una tantum la S.u.n. del 25% indipendentemente dalla superficie del lotto, fatto salvo il rispetto dei seguenti indici:
  - \* Altezza massima: ml. 18,00 o pari all'esistente;
  - \* parcheggi: vedi art. 8 N.T.A.;
  - \* distanze: vedi art. 12 N.T.A.

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

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

- U.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**

### **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 (allestimenti mobili), unità abitative e/o bungalow (elementi fissi), e altri accessori e servizi complementari compreso l'alloggio del gestore di superficie massima pari a mq 120 di S.u.n. da realizzare nel rispetto degli indici sotto riportati e nel rispetto delle norme provinciali specifiche in materia di ricezione turistica all'aria aperta.

#### **Interventi consentiti:**

- nuove edificazioni;
- manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- aggiunta di costruzioni accessorie;
- 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:**

- U.f. max = 0,10 mq/mq;
- H max = 6,50 ml.

## **ART. 29**

### **ZONE D1 e D2 – PRODUTTIVO**

#### **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 con i requisiti stabiliti dalle norme provinciali. Attività ed attrezzature di servizio alle imprese, comprese le foresterie con i requisiti stabiliti dal regolamento urbanistico edilizio-provinciale (R.U.E.). 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.

- Fuori terra:
- \* depositi;
- \* magazzini;
- \* attrezzature tecnologiche funzionali al ciclo produttivo;
- \* foresterie;
- \* spazi per esposizione (non più del 20% della S.u.n.);

- \* uffici (non più del 20% della S.u.n.);
- \* spazi ed attrezzature di servizio interno (mensa aziendale, spogliatoi, servizi igienici, ecc.);
- \* 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;
- \* impianti fotovoltaici per la produzione di energia da cedere in rete;
- \* sedi di autotrasporti.
- Nelle aree produttive del settore secondario di livello locale sviluppo di funzioni miste a carattere multifunzionale:
  - \* produttive, logistiche o rientranti nel settore terziario, ricreativo e del tempo libero;
  - \* attività complementari, max 25% della S.u.n.: per prestazioni di servizio alla persona di interesse pubblico generale, nonché esercizi pubblici e servizi alle aziende (anche aperti al pubblico);
  - \* 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 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;
- accorpamento ad altro edificio, della S.u.n. 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;
  - \* 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:

- \* U.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.u.n.) 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.u.n. 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, 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.u.n. massima pari a 120 mq e volumetria massima di mc. 400; fermo restando che, all'interno delle aree produttive, per la realizzazione di unità abitative si applicano casi e condizioni stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

Nelle zone D1 e D2 non sono calcolati ai fini del computo della S.u.n. 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. ma non individuate in azzonamento come aree produttive (D1), sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
- demolizioni senza ricostruzioni (in questo caso con sistemazione del sedime reso libero);
- adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;

aggiunta di costruzioni accessorie di servizio all'azienda (ammesse nell'area di pertinenza ricadente nell'ambito esterno del perimetro dell'edificio per una larghezza di 20,00 ml.), fino a raggiungere la superficie coperta max di 50 mq e l'altezza max di 3,50 ml.

## **ART. 30** **ZONA D3 - COMMERCIALE-TERZIARIO**

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

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

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

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

#### **Indici:**

- h max m 12,00;
- U.f. = 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;
- 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;
- accorpamento ad altro edificio, della S.u.n. 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.u.n. ricostruibile è pari a quella esistente.

### **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., possono essere mantenute e razionalizzate, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste per le zone D3 e della S.u.l. all'uopo utilizzata alla data di prima adozione del P.R.G.

## **ART. 31**

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

#### **Descrizione:**

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

#### **Operabilità:**

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

#### **Destinazione specifica:**

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

#### **Interventi consentiti:**

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione;
- nuove edificazioni;
- completamenti fino a saturazione degli indici previsti, anche in caso di demolizione, ricostruzione ed accorpamento;
- demolizione e ricostruzione ed eventuali accorpamenti anche su sedime diverso da quello preesistente;
- demolizione senza ricostruzione, con sistemazione del sedime reso libero;
- aggiunta di costruzioni accessorie;
- accorpamento ad altro edificio, della S.u.n. 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.u.n. ricostruibile è pari a quella esistente.

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:**

- U.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.u.n. i soppalchi con altezza minore di mt. 2,50.

## **ART. 32**

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

#### **Descrizione:**

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

#### **Interventi consentiti:**

Nelle aree agricole di pregio sono ammessi:

1. gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo;
2. l'adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, 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 nell'ambito del lotto edilizio o della particella di riferimento, secondo quanto stabilito dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
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.u.n. non superiori a quanto esistente;
  - b) realizzazione di costruzioni accessorie 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;
  - c) ampliamenti per max 20%, calcolati solo sui primi 200 mq di S.u.n. esistente, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;
  - d) variazioni di destinazione d'uso nella misura di: S.u.n. max = 90,00 mq;
4. manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, con H max: 2,50 ml. e comunque nel rispetto delle condizioni stabilite dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
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;
- 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.u.n. ad uso abitativo = 120 mq e volumetria massima di mc 400 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 e nei soli casi previsti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale);
- 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 stabilito dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- i) attività agrituristica, da svolgersi in via prioritaria nell'ambito di edifici e strutture esistenti anche attraverso il loro recupero e ampliamento, secondo i seguenti indici: S.u.n. max = 400 mq e H max: 9 ml. (2 piani più copertura), mentre la realizzazione di nuovi edifici può essere autorizzata solo nel rispetto delle condizioni stabilite dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale, secondo i seguenti indici: S.u.n. max = 350 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 stabilite dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- k) interrati, pari alla S.u.n. 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 stabilito dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- 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:

U.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.

In frazione Campi 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 5.000 mq.

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

#### **Operabilità:**

Per gli interventi in forma imprenditoriale, relativi ad attività produttive agricole esercitate professionalmente, così come per gli impianti attrezzati individuati al co. 5:

a) si applicano espressamente le norme settoriali in materia disciplinate ai sensi di quanto disposto dall'articolo 112 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15;

b) la sussistenza delle condizioni richieste è preventivamente accertata da parte dell'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, nel rispetto delle specifiche norme che regolano la materia.

#### **Destinazione specifica di bonifica ambientale:**

In corrispondenza della particella individuata catastalmente dalla p.ed. 2743 C.C. Riva si dispone il divieto di qualunque uso diverso da quello a prato (escluse anche essenze di tipo arbustivo), ad eccezione di utilizzazioni o occupazioni temporanee, purché conformi alla destinazione urbanistica dell'area e tali da non pregiudicare gli interventi di messa in sicurezza e di ripristino ambientale del sito ex art. 77 comma 1 TULP in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.

## **ART. 32 BIS**

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

#### **Descrizione:**

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

#### **Interventi consentiti:**

Nelle aree agricole sono ammessi:

1. gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo;
2. l'adeguamento tecnologico ed igienico-sanitario, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione ed accorpamenti e/o traslazioni di sedime, purché l'inserimento dell'edificio in progetto, nei casi di demolizione con ricostruzione o di traslazioni di sedime in altra posizione, sia previsto nell'ambito del lotto edilizio o della particella di riferimento, secondo quanto stabilito dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
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.u.n. non superiori a quanto esistente;
  - realizzazione di costruzioni accessorie 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 25%, calcolati solo sui primi 200 mq di S.u.n. esistente, purché con il rispetto delle destinazioni d'uso in essere;
  - variazioni di destinazione d'uso nella misura di: S.u.n. max = 100 mq;
4. manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, con H max: 2,50 ml. e comunque nel rispetto delle condizioni stabilite dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
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;
- 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.u.n. ad uso abitativo = 120 mq e volumetria massima di mc 400 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 e nei soli casi previsti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale);
- 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 stabilito dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- i) attività agrituristica, da svolgersi in via prioritaria nell'ambito di edifici e strutture esistenti anche attraverso il loro recupero e ampliamento, secondo i seguenti indici: S.u.n. max = 400 mq e H max: 9 ml. (2 piani più copertura), mentre la realizzazione di nuovi edifici può essere autorizzata solo nel rispetto delle condizioni stabilite dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale, secondo i seguenti indici: S.u.n. max = 350 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 stabilite dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- k) interrati, pari alla S.u.n. 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 stabilito dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
- 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:

U.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 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.).

**Operabilità:**

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

- a) si applicano espressamente le norme settoriali in materia disciplinate ai sensi di quanto disposto dall'articolo 112 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15;
- 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 dell'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, nel rispetto delle specifiche norme che regolano la materia.

## **ART. 33**

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

**Descrizione:**

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

**Destinazione specifica:**

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

**Interventi consentiti:**

Sono consentiti interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:

- a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole, con esclusione degli interventi consentiti dalle lettere c), d), e), f), dell'art. 32 N.T.A.;
- 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;

nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:

U.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.u.n. 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 (fuori terra), per max 120 mq di S.u.n.;

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

**Norme particolari:**

In frazione Campi 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 ZONA E4 - AREE AGRICOLE LOCALI (IV)**

**Descrizione:**

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

**Destinazione specifica:**

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

**Interventi consentiti:**

Sono consentiti interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:

- a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole, con esclusione degli interventi consentiti dalle lettere c), d), e), f), dell'art. 32 N.T.A., nel rispetto dei seguenti indici di fabbricabilità:  
U.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.u.n. 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 (fuori terra), per max 240 mq di S.u.n.;
- 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.u.n. ricostruibile pari a quanto demolito;
- serre per una copertura max del 50% della superficie coltivata;
- interrati, pari alla S.u.n. esistente o progettata fuori terra + 15%.

**Norme particolari:**

In frazione Campi 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**

**Descrizione:**

Aree - individuate dal P.U.P. e definite dal P.R.G. - 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 contenuto nei piani forestali e montani previsti dalla legislazione provinciale in materia di foreste. 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 in materia di protezione della fauna selvatica ed esercizio della caccia (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.u.n. 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**

### **ZONA E9 - PASCOLO**

**Descrizione:**

Aree, individuate dal P.U.P. e definite dal P.R.G., 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.

**Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

**Destinazione specifica:**

Mantenimento e salvaguardia delle aree prative, realizzazione o riqualificazione di malghe per la zootecnia e recupero ad abitazione per addetti di eventuali volumi esistenti alla data di 1<sup>a</sup> adozione del P.R.G. per S.u.n. 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:**

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

altezza massima = 6,50 mt.;

S.u.n. 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 affiancate all'attività di maneggio, sono insediabili solo tramite recupero di volumi esistenti.

## **ART. 35 BIS**

### **ZONA E5 - AREE IMPRODUTTIVE**

**Descrizione:**

Aree definite dal P.R.G., 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.

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

interesse.

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

## **ART. 36**

### **ZONA E6 - VIVAI**

**Descrizione:**

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

**Operabilità:**

Concessione edilizia singola.

**Destinazione specifica:**

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

**Destinazioni ammesse:**

Attività agricole.

**Interventi consentiti:**

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

**Indici:**

Rc max = 60%;

altezza massima = 6,00 ml.

**Norme particolari:**

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

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

Entro la superficie coperta massima consentita, sono ammessi:

- a) l'edificazione di fabbricati rurali ad uso abitativo e relative pertinenze per la realizzazione dell'alloggio del titolare dell'azienda per un max 120 mq di S.u.n. 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**

(norme *modificate* come da punti 4.2, 6.1, 7.2 e 8.0 della relazione, con testo coordinato e sostitutivo riportato a seguire)

*Testo modificato*

~~Testo eliminato~~

### **REALIZZAZIONE E GESTIONE**

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

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

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 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.

##### **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.

**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:~~

- ~~• U.f. o U.t. libero e H max: ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici);~~
- ~~• R.e. Max = 70%;~~
- ~~• parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;~~
- ~~• 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.u.n. realizzabile.

Nella zona F1 di Campi, per la p.ed. 3076 C.C. Riva indicata nell'azonamento con l'apposita simbologia CA, ad integrazione delle destinazioni specifiche ammesse sono altresì attuabili, come previsioni d'intervento: spazi polivalenti per le attività associative, anche a scopo ludico-ricreativo, nonché spazi destinati ad uso foresteria o funzioni ricettive similari.

**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:

- Esistenti o di Progetto se individuate con apposita simbologia PR in cartografia;
- Civili Amministrative, individuate con apposita simbologia CA in cartografia;
- Scolastiche-Culturali, individuate con apposita simbologia SC in cartografia;
- Religiose, individuate con apposita simbologia R in cartografia;
- Sportive individuate con apposita simbologia S in cartografia;
- Cimiteriali;
- Aree per impianti tecnologici;
- Impianti tecnologici-Depuratori, individuati con apposita simbologia D in cartografia;
- Porti, individuati con apposita simbologia in cartografia.

**CA - Attrezzature civili-amministrative**

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

**Destinazioni specifiche:**

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

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

- commercio al dettaglio e pubblici esercizi nei limiti del 40% della S.u.n. ;
- residenza per gli addetti con dimensione massima di mq 150 di S.u.n.

**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) U.f. o U.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) U.f. o U.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.

***CA PR1 - Zona Palacongressi e Teatro***

***Mobilità:***

*È prevista una distribuzione veicolare unidirezionale per accedere ai parcheggi interrati del Palacongressi da Viale Carducci ed uscita su Via F. Filzi.*

*I percorsi pedonali sono previsti lungo due assi:*

*- da Viale Carducci verso Punta Lido (Nord-Sud)*

*- da Viale della Liberazione, attraverso l'atrio dell'ex stazione ferroviaria ed il complesso Palacongressi e Teatro fino alla sponda destra del torrente Albola (Ovest-Est).*

***Parcheggi:***

*I parcheggi del complesso sono previsti nell'interrato del Palacongressi e al piano interrato dell'area ex tennis, interessata da una destinazione in superficie a "Verde sportivo".*

***Destinazione specifica ad aree pedonali:*** *vale quanto riportato all'art. 38 delle presenti N.T.A. e sono ammessi parcheggi interrati, nelle aree distinte dall'apposita simbologia "Pi".*

***Indici:***

*S.u.n. max = 20.000 mq;*

*h max = libera;*

*Rc max = 80%.*

### **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;
- 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) U.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 azzonate 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) U.f. o U.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 azzonate 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 edificazione.

### **Indici:**

- a) U.f. o U.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 azionate 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 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. 43 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. 43 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 a valle del centro abitato di Pregasina (pp.ff. 222/1 e 231/3 C.C. Pregasina), la pavimentazione dovrà essere in grigliato e terreno vegetale seminato a prato e ombreggiato da filari di latifoglie.*
- ~~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 consentita la possibilità di modifica delle dimensioni planimetriche già perimetrata e quantificate localizzando le superfici necessarie sulle pp.ff. 21/1/2 e 441 C.C. Pregasina.~~
- 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:
  - 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 ZONE F1 - F2 - F3**

*(Testo aggiornato)*

### **REALIZZAZIONE E GESTIONE**

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

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

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 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.

#### **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.

#### **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 dell'Ex Ospedale ("Cittadella dell'Accoglienza"), indicata nell'azionamento 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.u.n. realizzabile.

Nella zona F1 di Campi, per la p.ed. 3076 C.C. Riva indicata nell'azionamento con l'apposita simbologia CA, ad integrazione delle destinazioni specifiche ammesse sono altresì attuabili, come previsioni d'intervento: spazi polivalenti per le attività associative, anche a scopo ludico-ricreativo, nonché spazi destinati ad uso foresteria o funzioni ricettive similari.

#### **Recinzioni:**

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

### **Destinazioni specifiche delle zone F1:**

Le zone F1 si suddividono in:

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

### **CA - Attrezzature civili-amministrative**

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

#### **Destinazioni specifiche:**

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

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

- commercio al dettaglio e pubblici esercizi nei limiti del 40% della S.u.n. ;
- residenza per gli addetti con dimensione massima di mq 150 di S.u.n.

#### **Altre destinazioni:**

Sono ammesse le attrezzature esistenti di diverso genere distinte ove necessario da apposita simbologia e regolate da specifica norma, azzonate 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) U.f. o U.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) U.f. o U.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.

## CA PR1 - Zona Palacongressi e Teatro

### **Mobilità:**

È prevista una distribuzione veicolare unidirezionale per accedere ai parcheggi interrati del Palacongressi da Viale Carducci ed uscita su Via F. Filzi.

I percorsi pedonali sono previsti lungo due assi:

- da Viale Carducci verso Punta Lido (Nord-Sud)
- da Viale della Liberazione, attraverso l'atrio dell'ex stazione ferroviaria ed il complesso Palacongressi e Teatro fino alla sponda destra del torrente Albola (Ovest-Est).

### **Parcheggi:**

I parcheggi del complesso sono previsti nell'interrato del Palacongressi e al piano interrato dell'area ex tennis, interessata da una destinazione in superficie a "Verde sportivo".

**Destinazione specifica ad aree pedonali:** vale quanto riportato all'art. 38 delle presenti N.T.A. e sono ammessi parcheggi interrati, nelle aree distinte dall'apposita simbologia "Pi".

### **Indici:**

S.u.n. max = 20.000 mq;

h max = libera;

Rc max = 80%.

## 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;
- 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) U.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 azzonate 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) U.f. o U.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 azzonate 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 azionamento dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza e limiti di utilizzo sono descritti nell'articolo relativo alle "Aree di rispetto" di cui

all'art. 17 delle N.T.A.

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

### **Porti**

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

## **ZONA F2 - VERDE PUBBLICO E SPORTIVO**

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

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

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

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

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

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

### **Indici:**

- a) U.f. o U.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 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. 43 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. 43 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 a valle del centro abitato di Pregasina (pp.ff. 222/1 e 231/3 C.C. Pregasina), la pavimentazione dovrà essere in grigliato e terreno vegetale seminato a prato e ombreggiato da filari di latifoglie.
- 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:
  - 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**

#### **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. 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 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.

Non è ammesso alcun incremento di S.u.l. 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) U.f. o U.t. libero e così anche H max;
- b) Rc max 50%;
- c) parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;
- 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., 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 contermina.

## **ART. 37 TER** **ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE**

(norme *modificate* come da punto 5.5 della relazione, con testo coordinato e sostitutivo riportato a seguire)

*Testo modificato*

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;
- magazzini comunali;
- attrezzature collegate di servizio.

### **Indici:**

- a) U.f. max e H max:
  - per la Sede Fieristica, collocata ad est della viabilità esistente di III categoria: U.f. max = 3,00 mq/mq e H max = m. 28,00;
  - per le Altre attrezzature: U.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.u.n.;
- d) S. filtrante minima = 10%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili;
- e) Parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;
- 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.

**Norme particolari:**

*valide all'interno dell'area "Ex Sicom", in corrispondenza delle pp.edd. 2022, 2023/1 e 2024 C.C. Riva. In tali aree sono ammessi i seguenti parametri edilizi:*

- a) Superficie coperta max 80%;*
- b) S. filtrante minima = 10%;*
- c) H max = m 15.*

**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.u.n. 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. 37 TER** **ZONA F1 PER ATTREZZATURE FIERISTICHE**

*(Testo aggiornato)*

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;
- magazzini comunali;
- attrezzature collegate di servizio.

**Indici:**

- a) U.f. max e H max:
  - per la Sede Fieristica, collocata ad est della viabilità esistente di III categoria: U.f. max = 3,00 mq/mq e H max = m. 28,00;
  - per le Altre attrezzature: U.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.u.n.;
- d) S. filtrante minima = 10%, considerate anche le superfici pavimentate con materiali permeabili;
- e) Parcheggi: studio specifico, secondo le disposizioni regolamentari provinciali in materia;
- 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.

**Norme particolari:**

valide all'interno dell'area "Ex Sicom", in corrispondenza delle pp.edd. 2022, 2023/1 e 2024 C.C. Riva. In tali aree sono ammessi i seguenti parametri edilizi:

- a) Superficie coperta max 80%;
- b) S. filtrante minima = 10%;
- c) H max = m 15.

**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.u.n. 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

(norme *modificate* come da punti 3.4 e 7.1 della relazione, con testo coordinato e sostitutivo riportato a seguire)

#### *Testo modificato*

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

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

#### A) AREE PER STRADE

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

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

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

Le strade devono avere le caratteristiche tecniche illustrate nella tabella A allegata.

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, vale quanto riportato all'art. 23 delle presenti N.T.A.

*Per il sistema sentieristico alpino vanno osservate le specifiche norme che regolano la materia.*

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); devono inoltre essere progettate con riferimento alle "direttive tecniche" del Piano Generale dei percorsi ciclabili e ciclopedonali della P.A.T.; ove realizzabili, devono essere previste fasce laterali verdi opportunamente alberate. 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 non superiore ai 3,00 ml complessivi;
- i cul de sac di progetto sono obbligatori;
- gli "svincoli" evidenziati in cartografia sono punti nodali della viabilità per i quali è necessaria una specifica progettazione di dettaglio per un migliore controllo dei flussi di traffico;
- i ponti previsti sono obbligatori e devono prevedere la larghezza minima pari alla categoria della viabilità prevista, oltre ai relativi parapetti o altri elementi previsti dal progetto esecutivo.

*Con riferimento alle tavole di progetto del sistema "B" di Riva del Garda:*

- *le aree individuate in azionamento come "spazi a servizio della mobilità", sono destinate all'imbarco-sbarco dei passeggeri dei pullman turistici e di linea.*

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.

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

**TABELLA A**  
**DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (in metri)**

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE (mt.)	
	minima	massima
I CATEGORIA	10,50	18,60
II CATEGORIA	9,50	10,50
III CATEGORIA	7,00	9,50
IV CATEGORIA	4,50	7,00
ALTRE STRADE	4,50 *	7,00
RURALI E BOSCHIVE		3,00

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

**SCHEMA PIATTAFORMA STRADALE**



**B) PORTI**

Le aree portuali sono destinate a strutture di servizio al traffico lacustre.

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.

**ART. 38**  
**ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ**

*(Testo aggiornato)*

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

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

### **A) AREE PER STRADE**

La cartografia di progetto cui riferirsi è la tavola (in scala 1:5000) - sistema infrastrutturale "C". I tracciati eventualmente precisati sulle tavole del sistema "B" o nelle tavole in scala 1:500 relative ai nuclei (separazione di doppie corsie, ecc.) sono vincolanti. Il disegno dei relativi calibri è invece indicativo; valgono in tal senso solo le simbologie della tavola "C" con riferimento alle seguenti norme e tabelle. Gli interventi sulla viabilità esistente, individuati con apposita grafia nella tavola di riferimento in scala 1:5000, sono sempre ammessi sia in caso di comprovata difformità tra le indicazioni delle cartografie di P.R.G., 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.

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, vale quanto riportato all'art. 23 delle presenti N.T.A.

Per il sistema sentieristico alpino vanno osservate le specifiche norme che regolano la materia.

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); 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 non superiore ai 3,00 ml complessivi;
- i cul de sac di progetto sono obbligatori;
- gli "svincoli" evidenziati in cartografia sono punti nodali della viabilità per i quali è necessaria una specifica progettazione di dettaglio per un migliore controllo dei flussi di traffico;
- i ponti previsti sono obbligatori e devono prevedere la larghezza minima pari alla categoria della viabilità prevista, oltre ai relativi parapetti o altri elementi previsti dal progetto esecutivo.

Con riferimento alle tavole di progetto del sistema "B" di Riva del Garda:

- le aree individuate in azzonamento come "spazi a servizio della mobilità", sono destinate all'imbarco-sbarco dei passeggeri dei pullman turistici e di linea.

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

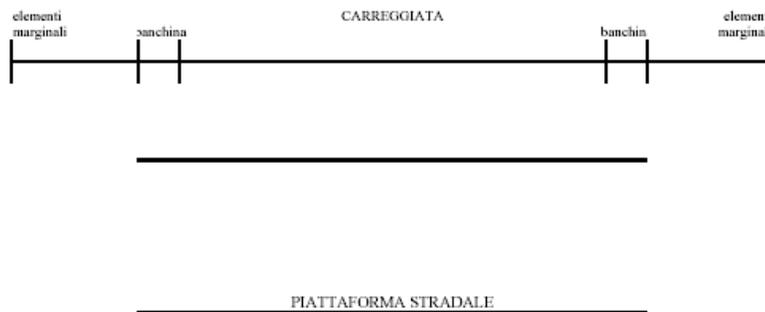
prevista in cartografia, entro la larghezza massima di 25,00 ml dal confine del lotto.  
Le aree per strade sono dotate di una fascia di rispetto la cui ampiezza è descritta dall'articolo 17 delle presenti N.T.A. (tabelle B e C).

**TABELLA A**  
**DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (in metri)**

CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE (mt.)	
	minima	massima
I CATEGORIA	10,50	18,60
II CATEGORIA	9,50	10,50
III CATEGORIA	7,00	9,50
IV CATEGORIA	4,50	7,00
ALTRE STRADE	4,50 *	7,00
RURALI E BOSCHIVE		3,00

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

### SCHEMA PIATTAFORMA STRADALE



### B) PORTI

Le aree portuali sono destinate a strutture di servizio al traffico lacustre.

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 CAVE E DISCARICHE**

Sono aree individuate dal P.R.G. 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 ed alle specifiche norme che regolano la materia (L.P. 24.10.2006, n. 7). 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.

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

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

#### **NORMA PARTICOLARE:**

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

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

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

### **ART. 40 ZONA G1 - AREE MILITARI**

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

Base logistica militare.

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

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

### **ART. 41 ZONA G2 - DISTRIBUTORI CARBURANTE**

#### **Destinazione:**

Distributori di carburante;

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

**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.

## **ART. 42 CORSI D'ACQUA**

**Descrizione:**

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

**Destinazione specifica:**

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

**Destinazioni ammesse:**

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

**Interventi consentiti:**

Opere idrauliche per la regimazione delle acque.

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

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

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

**Norme particolari:**

È vietata la copertura dei corsi d'acqua.

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

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

La richiesta per gli interventi consentiti deve essere corredata da:

- a) nullaosta all'esecuzione delle opere rilasciato dagli eventuali organismi sovracomunali preposti

al controllo delle acque;

b) relazione che consideri gli influssi che le opere realizzate apporteranno all'andamento della corrente e dimostri che, in caso di prelievo e scarico d'acqua, non si producano inquinamento o mutazioni ambientali.

## TITOLO QUARTO STRUMENTI ATTUATIVI

### ART. 43

### NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE

(norme *modificate* come da punto 5.4 della relazione, con testo coordinato e sostitutivo riportato a seguire)

*Testo modificato*

~~Testo eliminato~~

Il P.R.G. 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 per finalità specifiche (P.F.S.), di cui all'art. 10 N.T.A.;
- il piano di riqualificazione urbana (*R.U.*) (~~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. secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 49 della L.P. 15/2015.

Il Comune, ai sensi dell'art. 50 della L.P. 15/2015, può approvare specifici **piani guida**, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative di attuazione.

#### 1. PIANI ATTUATIVI

I contenuti e le finalità dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalla L.P. 15/2015, integrati e specificati mediante apposite convenzioni da stipulare fra gli interessati ed il Comune.

#### 1 bis. SERVIZI ED ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO

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

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

DA LOCALIZZARE IN LUOGO: 3 mq ogni 35 mq di S.u.n.

ZONE D3 (Commerciale-terziario):

a) Commercio (D3) - in luogo:

- al dettaglio: 0,1 mq/mq di S.u.n.;
- superfici commerciali oltre gli 800 mq: 0,2 mq/mq di S.u.n.;

- depositi: 0,2 mq/5 mq di S.u.n.;
- b) Terziario direzionale (D3) - in luogo (destinazione esclusiva ad uffici o altre attività terziarie non commerciali): 0,5 mq/1 mq di S.u.n.;

ZONE D4 (Lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici) - da reperire in luogo: 1 mq/1 mq di S.u.n. commerciale e per uffici;

ZONE HC (Ricettive): da reperire in luogo: 1 mq/30 mq di S.u.n.;

All'interno di queste destinazioni, è altresì necessario soddisfare la cessione degli spazi pubblici richiesti 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 non risulti possibile in luogo o non sia ritenuto opportuno dal Comune, i soggetti obbligati corrispondono una monetizzazione sostitutiva degli spazi richiesti e non garantiti dall'intervento realizzato.

## **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 disciplinati dalla L.P. 15/2015, art. 49, comma 2.

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

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

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

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

Per la durata e gli effetti dei piani attuativi si applicano le procedure previste dalla LP 15/2015. 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).

## **3. NORMA APPLICABILE AI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI**

A) Agli accordi urbanistici, alle convenzioni e agli accordi, comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati, approvati dopo il 7 giugno 2017 e prima dell'entrata in vigore della variante di adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.), continuano ad applicarsi le norme del P.R.G. previgente relative ad indici e parametri edilizi così come risultanti da detti piani, permessi di costruire convenzionati e titoli edilizi, ancora validi, rilasciati con riferimento a tali piani.

B) Per gli accordi urbanistici, le convenzioni e gli accordi, comunque denominati previsti da piani attuativi e da permessi di costruire convenzionati approvati prima del 7 giugno 2017 ed ancora in atto, fino alla loro scadenza, continua a valere la definizione degli indici urbanistici ed edilizi del

P.R.G. previgente, nel rispetto del comma 12 dell'art. 104 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

## **ART. 43**

### **NORME GENERALI E TERMINI PER L'ADOZIONE**

*(Testo aggiornato)*

Il P.R.G. 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 per finalità specifiche (P.F.S.), di cui all'art. 10 N.T.A.;
- il piano di riqualificazione urbana (R.U.);
- 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. secondo quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 49 della L.P. 15/2015.

Il Comune, ai sensi dell'art. 50 della L.P. 15/2015, può approvare specifici **piani guida**, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative di attuazione.

#### **1. PIANI ATTUATIVI**

I contenuti e le finalità dei piani attuativi sono quelli stabiliti dalla L.P. 15/2015, integrati e specificati mediante apposite convenzioni da stipulare fra gli interessati ed il Comune.

#### **1 bis. SERVIZI ED ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO**

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

ZONE RC1, RC2, RC3, RC4 e ZONA RB3 (Residenziale):  
DA LOCALIZZARE IN LUOGO: 3 mq ogni 35 mq di S.u.n.

ZONE D3 (Commerciale-terziario):

- a) Commercio (D3) - in luogo:
  - al dettaglio: 0,1 mq/mq di S.u.n.;
  - superfici commerciali oltre gli 800 mq: 0,2 mq/mq di S.u.n.;
  - depositi: 0,2 mq/5 mq di S.u.n.;
- b) Terziario direzionale (D3) - in luogo (destinazione esclusiva ad uffici o altre attività terziarie non commerciali): 0,5 mq/1 mq di S.u.n.;

ZONE D4 (Lavorazione, trasformazione e commercio prodotti agricoli, forestali e zootecnici) - da reperire in luogo: 1 mq/1 mq di S.u.n. commerciale e per uffici;

ZONE HC (Ricettive): da reperire in luogo: 1 mq/30 mq di S.u.n.;

All'interno di queste destinazioni, è altresì necessario soddisfare la cessione degli spazi pubblici richiesti 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 non risulti possibile in luogo o non sia ritenuto opportuno dal Comune, i soggetti obbligati corrispondono una monetizzazione sostitutiva degli spazi richiesti e non garantiti dall'intervento realizzato.

## **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 disciplinati dalla L.P. 15/2015, art. 49, comma 2.

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

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

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

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

Per la durata e gli effetti dei piani attuativi si applicano le procedure previste dalla LP 15/2015.

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).

## **3. NORMA APPLICABILE AI PIANI ATTUATIVI GIÀ APPROVATI**

A) Agli accordi urbanistici, alle convenzioni e agli accordi, comunque denominati, previsti dagli strumenti di pianificazione attuativa e dai permessi di costruire convenzionati, approvati dopo il 7 giugno 2017 e prima dell'entrata in vigore della variante di adeguamento al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.), continuano ad applicarsi le norme del P.R.G. previgente relative ad indici e parametri edilizi così come risultanti da detti piani, permessi di costruire convenzionati e titoli edilizi, ancora validi, rilasciati con riferimento a tali piani.

B) Per gli accordi urbanistici, le convenzioni e gli accordi, comunque denominati previsti da piani attuativi e da permessi di costruire convenzionati approvati prima del 7 giugno 2017 ed ancora in atto, fino alla loro scadenza, continua a valere la definizione degli indici urbanistici ed edilizi del P.R.G. previgente, nel rispetto del comma 12 dell'art. 104 del regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.).

## **ART. 43 BIS**

### **STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA**

(norme *modificate* come da punto 6.0 della relazione, con testo coordinato e sostitutivo riportato a seguire)

~~Testo eliminato~~

#### **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 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”, 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**

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 paleoscenico e relative attrezzature, per ricavare idonei spazi funzionali all'attività congressuale; tali nuovi volumi devono essere costruiti in ampliamento all'edificio esistente, con un progetto unitario che comprenda i seguenti obblighi:~~

- ~~la rimozione delle tensostrutture esistenti;~~
- ~~la realizzazione di parcheggi di uso pubblico e per le attività fieristico-congressuali, anche interrati (fatto salvo ove compatibile il mantenimento delle alberature importanti preesistenti), opportunamente dimensionati;~~
- ~~la sistemazione degli spazi aperti circostanti (area a parco, piazza, ecc.), che coinvolga il disegno del verde, dei percorsi e dell'arredo urbano;~~
- ~~le altezze dei nuovi interventi dovranno tenere in considerazione la delicatezza paesaggistica e non precludere le principali visuali panoramiche da e verso il lago.~~

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

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

**Destinazione:**

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

**Interventi su edifici diversi:**

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

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

**Destinazioni:**

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

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

**Interventi previsti:**

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

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

**Destinazione:**

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

**Operabilità:**

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

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

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

## 2) SUBAREA VIALE TRENTO

**Descrizione:**

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

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

**Obiettivi:**

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

Riqualificazione puntuale e coordinata dei singoli fatti insediativi, con interventi sugli spazi aperti (sistemazione del verde, arredo urbano, salvaguardia di aree agricole esterne). Realizzazione di parcheggi (P.F.G. 11).

Previsione della nuova sede dell'Associazione Agraria adiacente il Liberty Center.

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

### 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:

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.

### 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.u.l. 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 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.

### 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:
  - 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.u.n. 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:

- U.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. 43 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.u.l. 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:

U.f. max = 0,7 mq/mq;

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

S.u.n. 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)**

#### **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.u.n., 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.u.n. 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.

## **ART. 43 BIS**

### **STRUMENTI ATTUATIVI DI RIVA DEL GARDA**

*(Testo aggiornato)*

#### **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 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 norma che riguardano: percorsi di accesso all'area, parcheggi, spazi a verde.

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

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

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

provinciale.

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

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

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

**Destinazione:**

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

**Interventi su edifici diversi:**

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

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

**Destinazioni:**

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

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

**Interventi previsti:**

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

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

**Destinazione:**

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

**Operabilità:**

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

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

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

## 2) SUBAREA VIALE TRENTO

**Descrizione:**

È il sistema di edifici ed aree adiacenti il tracciato di viale Trento, che inizia da largo Inviolata, in pieno ambito urbano, e raggiunge il territorio di Arco con un lungo tracciato quasi rettilineo che attraversa gli spazi aperti della Busa e sul quale si sono attestati elementi insediativi con

caratteristiche anche molto differenti. Attualmente è un sistema “debole”, scarsamente caratterizzato, su cui diversi fatti insediativi si sono storicamente giustapposti in modo disordinato e con tipologie anche del tutto differenti. Ha tuttavia le potenzialità per importanti interventi di qualificazione, valorizzando puntualmente ambiti costruiti ed aree libere sui due lati del viale Trento; il sistema di incroci e connessioni è attualmente indifferenziato, con commistione di flussi di traffico intercomunale, locale e di servizio alle attività agricole.

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

**Obiettivi:**

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

Riqualficazione 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.

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

## **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:**

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.

### **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.u.l. 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 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.

### **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:

- 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.u.n. 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:**

- U.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. 43 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.u.l. 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:

U.f. max = 0,7 mq/mq;

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

S.u.n. 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)**

**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.u.n., 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.u.n. 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.

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

### **ART. 44**

#### **DISCIPLINA DEL SETTORE COMMERCIALE**

1. Il Comune, nell'esercizio delle funzioni di pianificazione si conforma a quanto previsto dalla Disciplina dell'attività commerciale in Provincia di Trento, contenuta nella legge provinciale sul commercio e nelle relative disposizioni attuative, a cui si rimanda ed adegua in via automatica.
2. Le successive disposizioni contengono le coerenti prescrizioni di natura urbanistica.

### **ART. 46**

#### **TIPOLOGIE COMMERCIALI**

1. Le tipologie fondamentali di esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono descritte nella legge provinciale sul commercio e nelle relative disposizioni attuative.
2. Il trasferimento di strutture di vendita al dettaglio già attivate equivale all'apertura di nuovi esercizi commerciali.

## ART. 47

### LOCALIZZAZIONE DELLE STRUTTURE COMMERCIALI

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. Entro al “perimetro nucleo storico” è ammessa la generale possibilità di insediamento di esercizi commerciali di qualsiasi tipologia e superficie, quindi anche di grandi strutture di vendita e di centri commerciali al dettaglio, rimanendo comunque fermo il rispetto delle categorie di intervento consentite e delle disposizioni in tema di tutela dei beni culturali ed ambientali, nonché in materia di valutazione di impatto ambientale (VIA), nei casi previsti.
3. All'esterno del “perimetro nucleo storico”, la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita al dettaglio è ammessa nelle seguenti zone del PRG:
  - a) nelle zone residenziali (**RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4**);
  - b) nelle zone ricettive (**HB, HC**), limitatamente al piano terra;
  - c) nelle zone commerciali (**D3**);
  - d) nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (**F1, F2, F3**).
4. Nelle zone agricole ed affini (**E1, E2, E3, E4, E6, E8**) e nelle zone produttive a servizio dell'agricoltura (**D4**), possono trovare insediamento le attività di vendita previste ai sensi delle leggi di settore.
5. Sono ammesse attività di vendita dei prodotti agricoli nel rispetto del piano urbanistico provinciale e nei limiti previsti dall'art. 2135 del Codice Civile (“Imprenditore agricolo”), e dal Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e ss.mm. (“Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001”).

## ART. 47 BIS

### ATTIVITÀ COMMERCIALE NELLE AREE PRODUTTIVE

1. Ai fini delle definizioni contenute nelle norme di attuazione del piano urbanistico provinciale in materia di aree produttive del settore secondario di livello provinciale e locale, le aree produttive corrispondono alle seguenti zone del PRG:
  - zone **D1-P** e zone **D2-P**, di livello provinciale;
  - zone **D1-L** e zone **D2-L**, di livello locale.
2. Nelle zone produttive (**D1, D2**), sono ammesse le attività commerciali sia al dettaglio che all'ingrosso previste in materia dal PUP e dalla legge urbanistica provinciale, nonché dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative, fermo restando che nelle aree produttive del settore secondario di livello locale aventi carattere multifunzionale, come individuate dall'art. 29 delle presenti N.T.A., sono ammessi inoltre esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio per ogni merceologia.

## ART. 48

### INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. L'attività di commercio all'ingrosso può trovare insediamento applicando gli standard a parcheggio, i parametri edilizi e tutte le altre disposizioni previste dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative, fatti salvi i contenuti dei successivi commi.
2. Tale tipologia commerciale è comunque ammessa qualora venga esercitata congiuntamente al

commercio al dettaglio.

3. Entro al “perimetro nucleo storico” e nelle zone residenziali (**RB1, RB2, RB3, RC1, RC2, RC3, RC4**), è escluso l’insediamento di attività di commercio all’ingrosso relativo a merci ingombranti e che comportano afflussi e movimentazione di mezzi anche pesanti.
4. L’insediamento di attività di commercio all’ingrosso non è ammesso nelle zone agricole ed affini (**E1, E2, E3, E4, E6, E8**), né in tutte le zone ricettive (**HB, HC**), fatto salvo quanto disposto dalle specifiche normative di settore.

## **ART. 49**

### **DOTAZIONI DI PARCHEGGI**

1. Deve essere assicurato il rispetto dello standard a parcheggio previsto dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative.
2. Gli standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio ricompresi entro al “perimetro nucleo storico” sono i seguenti:
  - a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
  - b) mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per esercizi con superficie di vendita al dettaglio inferiore a mq 2.500;
  - c) mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita con esclusione degli spazi di manovra per gli esercizi con superficie di vendita al dettaglio superiore a mq 2.500;
  - d) qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l’impossibilità di reperire i relativi spazi da destinare a parcheggio pertinenziale, gli interventi entro al “perimetro nucleo storico” sono esonerati dall’obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggi pertinenziali.
3. All’esterno del “perimetro nucleo storico”, gli standard a parcheggio degli esercizi commerciali al dettaglio, da intendersi con esclusione degli spazi di manovra, sono i seguenti:
  - a) 12,5 mq di superficie minima del posto auto;
  - b) per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del settore non alimentare: mq 0,5 per ogni mq di superficie di vendita;
  - c) per i locali destinati alle attività di farmacia, tabacchi ed edicole si applicano gli standard di parcheggio di cui al regolamento urbanistico-edilizio provinciale (R.U.E.);
  - d) per i locali destinati alle attività di acconciatori e di estetista ubicati al piano terra, si applicano gli standard di parcheggio minimi previsti per gli esercizi di vicinato;
  - e) per medie strutture di vendita del settore alimentare/misto: mq 1,0 per ogni mq di superficie di vendita;
  - f) i parcheggi pertinenziali delle medie strutture di vendita devono essere collocati preferibilmente, ed in ogni caso in misura non inferiore al 30%, in volumi interrati, evitando in ogni caso la sistemazione a parcheggio delle coperture degli edifici, salvo l’adozione di idonee soluzioni tecniche di mitigazione dei parcheggi, anche mediante adeguate sistemazioni a verde;
  - qualora il numero di parcheggi pertinenziali da realizzare in volumi interrati risulti uguale o inferiore a dieci, gli stessi potranno eventualmente essere realizzati anche in superficie;
  - nei casi in cui, per ragioni di natura ambientale concernenti lo stato del suolo e del sottosuolo secondo quanto rinvenibile in atti emessi dagli enti competenti in materia ambientale, fosse preclusa la possibilità di scavare nel sottosuolo al fine di realizzare i parcheggi in volumi interrati, gli stessi potranno essere eventualmente realizzati in superficie;

g) al fine della qualificazione degli insediamenti, del recupero paesaggistico e funzionale dei fronti urbani e degli spazi di relazione tra viabilità pubblica ed edifici commerciali, la sistemazione dei posti auto in superficie deve escludere di norma il fronte stradale e/o principale dei manufatti edilizi, trovando collocazione sul retro dei manufatti stessi.

4. L'estensione o la variazione del settore merceologico oppure la modifica della tipologia distributiva sono consentite solo nel caso in cui per l'intera superficie di vendita siano rispettate le dotazioni di parcheggi pertinenziali, stabilite dalla legge provinciale sul commercio e dalle corrispondenti disposizioni attuative, in relazione ai diversi settori merceologici in cui operano. Nei casi in cui tali variazioni non siano soggette né a permesso di costruire, né a presentazione di segnalazione certificata di inizio attività ai sensi della legge urbanistica provinciale, il rispetto delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è provato da certificazione di un tecnico abilitato a corredo della SCIA presentata al comune ai sensi della legge provinciale sul commercio. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici già destinati a commercio al dettaglio, per la medesima destinazione commerciale e nel rispetto della superficie commerciale preesistente, sono fatte salve le preesistenti dotazioni di parcheggi pertinenziali se, attraverso una specifica e documentata relazione tecnica, è dimostrata l'impossibilità di rispettare i parametri stabiliti al precedente comma 1.

5. Per le attività commerciali all'ingrosso esercitate non congiuntamente al commercio al dettaglio, si applicano le dotazioni minime di parcheggio previste dalle norme urbanistiche provinciali.

6. Per l'attività commerciale multiservizio in zone montane, è possibile applicare le esenzioni previste dalle norme urbanistiche provinciali, dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative in materia di quantità minime e monetizzazione degli spazi di parcheggio.

## **ART. 50**

### **ALTRE DISPOSIZIONI**

1. Gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a mq 250 devono garantire la presenza di servizi igienici a disposizione della clientela nella misura di almeno un servizio igienico riservato alle donne e uno riservato agli uomini; deve essere garantita in ogni caso l'accessibilità anche alle persone disabili secondo quanto stabilito dal D.M. 14 giugno 1989, n. 236 concernente "Prescrizioni tecniche necessarie per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche" e dagli articoli 4 e 5 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1 recante "Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento". Le deroghe sono ammesse nei casi e con le modalità stabiliti con l'articolo 6 della legge provinciale 7 gennaio 1991, n. 1.
2. All'esterno del "perimetro nucleo storico", il rilascio del titolo edilizio implicito od espresso per nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzione destinate all'apertura ed all'ampliamento di superficie entro il limite massimo corrispondente a 1.500 mq, di medie strutture di vendita al dettaglio con superficie di vendita superiore a 500 mq, è subordinato al rispetto dei seguenti criteri e parametri:
  - a) il rapporto tra la superficie di vendita totale e la superficie del lotto non può essere superiore al 50 per cento;
  - b) il rapporto massimo tra la superficie coperta complessiva edificata e la superficie del lotto non può essere superiore al 60 per cento;
  - c) almeno una quota non inferiore al 20 per cento della superficie del lotto deve essere sistemata a verde, senza l'impermeabilizzazione del suolo e senza la realizzazione di volumi interrati;
  - d) gli edifici destinati ad attività commerciale devono rispettare le caratteristiche costruttive corrispondenti almeno alla classe energetica "B+" secondo le disposizioni normative provinciali vigenti.

3. Nell'ambito delle zone miste contraddistinte dalla possibilità di insediare attività commerciali ed altre funzioni, subordinatamente all'approvazione di apposito piano attuativo, si può disporre motivatamente la deroga ai parametri edilizi di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 2 ed alle dotazioni di parcheggi stabilite dalle N.T.A. al comma 3, lettere e) ed f), dell'art. 49. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

### **ART. 50 BIS**

## **RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

1. All'esterno del "perimetro nucleo storico", nell'ottica del risparmio del consumo di territorio e di riqualificazione territoriale, paesaggistica, ambientale ed architettonica di contesti edificati esistenti, per gli interventi finalizzati all'apertura o ampliamento di medie strutture di vendita entro il limite massimo di 1.500 metri quadrati, in edifici esistenti e nel rispetto del loro originario volume lordo (fuori terra), è ammessa la deroga alle dotazioni di parcheggio di cui al precedente art. 49, comma 3 ed ai parametri edilizi di cui al precedente art. 50, comma 2, subordinatamente all'approvazione di un piano attuativo finalizzato a definire, mediante un rapporto convenzionale tra il soggetto promotore e l'amministrazione comunale, gli interventi di riqualificazione e le eventuali misure compensative più opportune, derivanti dall'impossibilità di soddisfare in termini plausibili gli standard ordinari ed acclaranti convenienza per l'amministrazione comunale. Per misure compensative si intendono le cessioni gratuite di aree/immobili all'amministrazione comunale, nonché l'eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico che potranno anche interessare ambiti disgiunti da quello oggetto dell'intervento. Deve essere in ogni caso assicurato il limite minimo di parcheggi pertinenziali di 0,5 mq per ogni mq di superficie di vendita.

2. I parcheggi da realizzare in volumi interrati come definiti al precedente art. 49, comma 3, lettera f), possono essere collocati all'interno degli edifici esistenti oppure in superficie all'interno del sedime preesistente di edifici e relative pertinenze oggetto di interventi anche parziali di sola demolizione; in tali casi, si prescinde dall'approvazione del piano attuativo di cui al comma 1.

### **ART. 50 TER**

## **APERTURA O AMPLIAMENTI DI ATTIVITÀ COMMERCIALI ENTRO I LIMITI DIMENSIONALI MASSIMI DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. La nuova apertura o l'ampliamento di attività commerciali nei limiti dimensionali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita al dettaglio, sia all'esterno che entro al "perimetro nucleo storico", sono subordinati al rispetto dello standard a parcheggio, dei parametri edilizi e di tutte le altre disposizioni previste dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative.
2. Sono ammesse le deroghe ai parametri di cui al precedente comma 1 nei casi previsti dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative.
3. Le zone miste per le quali è possibile applicare le riduzioni richiamate nelle norme provinciali di cui al precedente comma 1, sono quelle dove il PRG prevede anche l'insediamento di funzioni diverse da quella commerciale.

## **ART. 50 QUATER AMPLIAMENTI DI ATTIVITÀ COMMERCIALI OLTRE I LIMITI DIMENSIONALI MASSIMI**

1. L'ampliamento di superficie delle medie strutture di vendita esistenti oltre la soglia dimensionale massima e delle grandi strutture di vendita è consentito decorsi almeno cinque anni dalla data di attivazione dell'esercizio a seguito dell'apertura o dell'ultimo ampliamento ed entro il limite massimo per ciascun ampliamento del 20 per cento della superficie precedentemente autorizzata, prescindendo da localizzazioni preventive e nel rispetto dei criteri urbanistici stabiliti dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative.
2. Eventuali deroghe ai parametri edilizi ed urbanistici da rispettare possono riguardare esclusivamente il recupero di edifici dismessi da sottoporre ad interventi organici di riqualificazione, anche sotto il profilo tipologico ed architettonico, secondo quanto previsto dalla legge provinciale sul commercio e dalle relative disposizioni attuative.

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

### **ART. 51 L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

1. In coerenza con le disposizioni del secondo comma dell'art. 57 della LP 1/2008, 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 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 (a condizione che sia ammessa dalla normativa di zona), sono vincolate a residenza ordinaria nella misura del 50% del volume lordo (fuori terra).
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.u.l. 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.u.l. 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**

### **LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI ALLOGGI PER IL TEMPO LIBERO E VACANZE**

1. Gli alloggi per il tempo libero e vacanze sono stati individuati in n. di 106 che potranno essere realizzati nell'ambito delle zone RC ed RB del vigente PRGI nel numero, rispettivamente, di 53 alloggi nelle zone RC e di 53 alloggi nelle zone RB (50% nelle zone RC e 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.u.l. nelle zone RC e di uno ogni 400 mq di S.u.l. nelle zone RB, fermo restando il numero complessivo di 106 alloggi realizzabili per il tempo libero e vacanze.

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 lordo (fuori terra).