



Comune di Rabbi

Provincia di Trento

PIANO REGOLATORE GENERALE variante puntuale



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
Ufficio per la Pianificazione Urbanistica e il Paesaggio
**APPROVATO
CON MODIFICHE**
dalla Giunta Provinciale
con deliberazione
N° 1844 D.D. 10.11.2017

NORME DI ATTUAZIONE VARIATE

IL SINDACO

IL SINDACO
Lorenzo Cicolini

ALLEGATO AL VERBALE DI

DELIBERAZIONE N° 22 D.D. 24/05/2017

CON MODIFICHE DELLA GIUNTA PROVINCIALE



IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Aldo Costanzi

PROGETTISTA :

dott.arch. Gianluigi Zanutelli
via Trento, n° 78 - 38023 Cles (Tn)
tel. 0463/423200 - fax 0463/609434
e-mail gzanotelli@virgilio.it

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO**
dott.arch. GIANLUIGI ZANUTELLI
ISCRIZIONE ALBO N° 444

TITOLO 2

ZONE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI

ART. 6

NORME GENERALI PER LE ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI

1. Esse comprendono le aree parzialmente o totalmente edificate, zone esistenti sature o quelle destinate ai nuovi complessi insediativi, non aventi le caratteristiche di cui alle zone di conservazione (Centro Storico) e manufatti sparsi.
2. In queste zone al fine di evitare una troppo rigida zonizzazione e specializzazione funzionale e di consentire la formazione di un ambiente abitativo integrato, sono ammessi gli insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti.

Sono anche consentite le seguenti destinazioni non contrastanti con la prevalente destinazione residenziale:

- a) Studi professionali e commerciali.
- b) Laboratori artigianali e magazzini (qualora non molesti o nocivi per rumori, odori o fumi), escluse officine meccaniche, depositi di lavorazioni ferrose, depositi e magazzini di materiali per l'edilizia, depositi e laboratori di vernici, etc.
- c) Negozi, bar, ristoranti, alberghi, rivendite di giornali e tabacchi, etc. e tutte quelle attività di servizio, come aziende di Credito, che sono compatibili con il carattere residenziale della zona.
- d) Sono vietate stalle, concimaie, pollai, conigliere ed in generale tutte le strutture non compatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. Debbono intendersi peraltro escluse le industrie, i macelli, le stalle, le scuderie e tutti gli edifici che ospitano attività in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Non sono ammesse, per i fabbricati ad uso residenziale, coperture piane.

3. Sono consentite modeste costruzioni in legno, come pertinenza-accessorio al fabbricato principale, ad uso ricovero attrezzi o legnaia o garage in tutte le zone per gli insediamenti abitativi per una volumetria massima di mc. 70 per manufatti relativi ad una singola unità abitativa e di mc. 300 nel caso di manufatti relativi a più unità abitative da realizzarsi secondo gli schemi tipologici allegati.

La realizzazione dei volumi destinati a garage è consentita solamente per le unità abitative esistenti che ne siano sprovviste e che ricadano nelle aree residenziali sature e di completamento. Se la volumetria ammessa è interamente destinata a garage non è possibile realizzare altri manufatti accessori.

È altresì vietata la trasformazione d'uso e l'ampliamento con funzione residenziale degli edifici destinati a garage e deposito legnaia realizzati nel rispetto delle previsioni del Piano Generale di Zona.

La possibilità di realizzazione dei volumi accessori implica la demolizione delle eventuali superfetazioni o ricoveri auto precari presenti sul lotto.

Il volume accessorio dovrà essere costruito nel rispetto dell'art. ~~58 della L.P. 04 marzo 2008, n. 1~~ ~~59 della L.P. 04 agosto 2015, n. 15~~ ~~(Delibera della Giunta Provinciale n. 2879 del 31 ottobre 2008).~~

Al fine di riqualificare il tessuto urbano degradato, le costruzioni precarie esistenti alla data del 1942 certificate con idoneo atto notorio o legittimate da regolare

provvedimento concessionatorio/autorizzativo, nel rispetto dei diritti di terzi e del volume esistente, potranno uniformarsi alla tipologia adottata.

È possibile ricompattare i volumi precari esistenti, anche con traslazioni di sedime, a seguito di una ricomposizione volumetrico-tipologica che si rendesse necessaria per un più corretto inserimento paesaggistico delle costruzioni secondo quanto indicato negli schemi allegati relativi ai volumi accessori.

Tali schemi sono da ritenersi indicativi, consentendo una variazione delle dimensioni lineari nelle misure indicate negli schemi grafici allegati.

4. Per gli insediamenti abitativi esistenti le aree di pertinenza degli edifici destinate ad orti, giardini, parcheggi esterni, percorsi pedonali, etc., dovranno mantenere preferibilmente la destinazione d'uso attuale.

Sono possibili:

- ⇒ di sistemazione del verde con modifiche dell'andamento attuale del terreno, da realizzarsi mediante scarpate o muretti di contenimento in pietra a vista;
- ⇒ recinzioni da realizzarsi preferibilmente in legno o con siepi di essenza sempreverde;
- ⇒ la realizzazione di spazi a parcheggio esterno e percorsi pedonali di accesso e di servizio pavimentate in lastre o cubetti in pietra o in piastrelle in cemento colorato o asfalto;
- ⇒ a dimensione degli alloggi, nelle zone per gli insediamenti abitativi saturi, di completamento e di nuova espansione non possono avere superfici minime nette inferiori a:
 - 1) alloggi destinati a residenza ordinaria mq. 35,00
 - 2) alloggi destinati a residenza per il tempo libero mq. 50,00;
- ⇒ la posa a dimora di alberature a foglie caduche ad alto o medio fusto nelle posizioni che non riducano il soleggiamento ottimale alle proprietà vicine;
- ⇒ la realizzazione dei manufatti accessori così come definiti al punto 3.

5. All'interno delle zone degli insediamenti abitativi vale inoltre quanto stabilito all'art. 2bis (Norme generali per la disciplina degli alloggi destinati a residenza).

La Concessione edilizia e l'inizio dei lavori possono essere rinnovati sempre se le volumetrie proposte rientrano in quelle destinate alla residenza per il tempo libero previste dal P.R.G. al momento del rinnovo.

❖ **VARIANTE N. 23 norma puntuale**

E' consentita la demolizione totale della p.ed. 320/3 e lo spostamento del suo volume, senza possibilità di aumento dello stesso e con il vincolo di prima casa, sulla p.fond. 1453/1 nell'area ricadente in "insediamenti esistenti saturi". L'edificazione dovrà seguire i canoni dell'edilizia tradizionale con uso prevalente del legno di larice. La superficie di sedime della p.ed. 320/3 è ceduta gratuitamente al comune per consentire l'allargamento della viabilità pubblica p.fond.5509/1.

TITOLO 19

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 76

MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE AREE LIBERE

1. I criteri per il recupero e la sistemazione delle aree libere sono i seguenti:

a) **Aree private, cavedi, corti, cortili**

Per essi è prescritta la sostanziale conservazione funzionale.

Per dette aree è prescritto il mantenimento, il ripristino e la realizzazione della pavimentazione in pietra (lastricato o acciottolato), o cubetti di porfido o a verde ornamentale.

Una sistemazione delle aree private diversa da quella attuale (cavedi, corti, cortili, etc.) dovrà essere richiesta mediante presentazione di un progetto che riproponga l'uso di materiali tradizionali, quali lastricato o acciottolato, cubetti in porfido o verde ornamentale e giustificata da precise scelte funzionali.

Nelle posizioni meno visibili e di valore storico perduto è consentita la pavimentazione in piastrelle di cemento a disegno semplice dai colori simili a quelli delle pietre naturali (mattoni, grigio).

È consentita la possibilità di realizzare locali di servizio completamente interrati con creazione di accessi esclusivamente pedonali anche nelle aree a verde, purché venga previsto un sufficiente strato di terra vegetale che consenta la realizzazione e manutenzione del verde.

b) **Aree private a verde o giardino**

Tali aree sono vincolate al mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Una destinazione delle aree diversa da quella prevista dovrà essere richiesta con apposito progetto giustificato da precise esigenze funzionali e relative all'ampliamento dei cortili o parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni.

Sono consentite modeste alterazioni dell'andamento orografico attuale in particolare per le aree a terrazzamenti i quali dovranno essere evidenziati e delimitati con muretti da realizzarsi in pietra locale faccia a vista e recinzioni tradizionali in legno di modesta elevazione.

È consentita la realizzazione di locali di servizio interrati solamente nelle aree di modesto valore paesaggistico ambientale con la creazione di accessi veicolari, purché venga previsto un sufficiente strato di terra vegetale che consenta la realizzazione e manutenzione del verde nel rispetto dell'andamento attuale del terreno.

c) **Aree private ad orto e prato**

Tali aree sono vincolate al sostanziale mantenimento della destinazione d'uso attuale.

Sono consentite modeste variazioni al livello del terreno attuale giustificate da esigenze di tipo funzionale.

Una destinazione delle aree diversa da quella prevista dovrà essere richiesta mediante presentazione di un progetto giustificato da esigenze funzionali e relative all'ampliamento dei cortili o parcheggi di pertinenza delle costruzioni.

d) **Aree pubbliche e spazi pubblici da riqualificare con progetti d'arredo**

⇒ **Aree pubbliche**

In queste aree, rappresentate in generale dalla viabilità pubblica si propone il mantenimento delle pavimentazioni esistenti (asfalto, porfido, etc.).

⇒ **Spazi pubblici da riqualificare con progetti di arredo**

In queste aree, evidenziate nelle tavole di progetto delle aree libere in scala 1: 500, si propone una riqualificazione funzionale e paesaggistica da attuarsi con specifici progetti di arredo urbano che individuino gli spazi da destinare al verde e a parcheggio pubblico.

e) **Parcheggi Pubblici e privati**

Nelle tavole di Piano in scala 1: 10.000 e 1: 2.000 del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale e 1: 500 dei nuclei storici sono indicate le aree sulle quali possono essere realizzati parcheggi pubblici e privati.

Nelle aree destinate a parcheggio pubblico potranno trovare collocazione anche parcheggi interrati privati per i quali dovrà essere necessariamente prevista una quota almeno pari al 50% dei posti macchina ad uso pubblico.

Nel caso che la realizzazione del parcheggio sia di iniziativa privata la destinazione ad uso pubblico e la sua relativa quantificazione dovrà essere regolamentata con apposita convenzione da stipularsi con l'Amministrazione comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia.

Negli edifici esistenti all'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria senza variazione d'uso.

Oltre che nelle aree specificatamente previste dalle tavole di Piano per la realizzazione di parcheggi pubblici anche interrati, è sempre consentita la costruzione di garage anche ad uso privato secondo le seguenti modalità:

- ⇒ nel caso di garage previsti all'interno di aree inedificate la costruzione dovrà essere completamente interrata, fatto salvo la parte relativa alla rampa di accesso che comunque dovrà avere una larghezza non superiore a ml. 3,00;
- ⇒ nel caso di garage realizzati a livello strada, all'interno di rilevati anche sostenuti da muri, questi dovranno essere ripristinati salvo che per i punti di accesso, onde mantenere la continuità dell'andamento del terreno e delle murature stesse; in tali casi l'altezza lorda del vano così ricavato (da pavimento all'estradosso del solaio) non dovrà essere maggiore di ml. 3,50 ed il solaio di copertura dovrà essere ricoperto con un manto di terra da inerbirsi.
- ⇒ portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno e avere una larghezza netta non superiore a ml. 2,60.

f) **Volumi interrati**

Ove tecnicamente possibile e fatta salva la salvaguardia dei beni archeologici è consentita la realizzazione di nuovi volumi interrati.

I volumi interrati esistenti o recuperati da locali attualmente interrati ovvero realizzati ex novo possono essere utilizzati:

- ⇒ per ospitare eventuali servizi tecnologici;
- ⇒ per ospitare vani accessori, garage compresi;
- ⇒ come ampliamento per le attività di vendita eventualmente situate nell'edificio contiguo a condizione che siano convenientemente aerati (naturalmente e/o meccanicamente).

In ogni caso l'altezza minima per detti locali dovrà essere di almeno ml. 2,20.
La realizzazione di locali interrati negli spazi destinati ad orto o giardino dovrà prevedere anche la formazione di un consistente strato di terra vegetale necessaria per il mantenimento della destinazione d'uso prevista nel Piano.

g) **Costruzione di volumi accessori (legnaie, garage, etc.)**

È ammessa la realizzazione di costruzioni ausiliarie da destinare a legnaie, garage, etc., nelle dimensioni massime e secondo le indicazioni tipologiche allegate alle presenti Norme.

Soluzioni tipologiche diverse potranno essere adottate [ed assentite, a giudizio vincolante della Commissione Edilizia Comunale](#), in relazione [ad un migliore inserimento nell'ambiente circostante e/o](#) alla qualità formale ed alle caratteristiche estetiche ~~e dei materiali~~ dell'edificio principale, [fermi restando il volume massimo consentito ed i materiali e le tecniche legate alla tradizione costruttiva locale](#).

La distanza minima dai confini e dalle costruzioni è quella definita dal codice Civile.

È ammessa la costruzione a confine previo consenso dei proprietari finitimi debitamente intavolato.

La realizzazione dei nuovi manufatti accessori è subordinata alla completa demolizione di eventuali strutture esistenti quali tettoie, baracche, box, etc. sorte sulle pertinenze di riferimento, spesso a carattere provvisorio e comunque incongrue alla struttura degli insediamenti.

TITOLO 13 ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ

ART. 57

STRADE

TABELLA C

LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri) All'interno dei centri abitati e delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 4)				
Categoria	Strade Esistenti	Strade Esistenti da Potenziare	Strade di Progetto	Raccordi e/o Svincoli
Autostrade	([“]) 60	-----	-----	150
I Categoria	([*]) 15	40	60	90
II Categoria	([*]) 15	35	45	60
III Categoria	([*]) 10	25	35	([*])
IV Categoria	([*]) 5	15	25	([*])
Altre strade	([*]) 5	10 (^{**})	15 (^{**})	([*])

([“]) Per le autostrade esistenti la fascia di rispetto è determinata ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 24 luglio 1961, n. 729

(^{*}) Valgono le fasce di rispetto previste dagli strumenti urbanistici locali

(^{**}) Ove non diversamente specificato dagli strumenti urbanistici locali

ART. 24

AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO

1. Sono aree agricole di interesse primario quelle, dove per l'accertata qualità dei suoli, per le rese attuali e potenziali e per l'entità degli investimenti operati, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole vanno considerati come esigenze di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale.

Le aree agricole di interesse primario sono individuate nella cartografia in scala 1: 10.000 e 1: 2.000 del sistema insediativo e produttivo del P.R.G. e sono disciplinate con riferimento diretto all'art. 37 delle Norme di attuazione del P.U.P.

2. Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole esercitate professionalmente con i relativi impianti, strutture e infrastrutture, con l'esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.

L'agriturismo è ammesso come funzione complementare ed è regolato dalle Leggi vigenti in materia. In ogni caso i volumi adibiti a residenza nelle strutture agrituristiche non possono superare il 50% del volume totale delle strutture edilizie. In particolare l'attività agrituristica deve svolgersi nell'ambito di edifici e strutture esistenti, anche attraverso il loro recupero e ampliamento. La realizzazione di nuovi edifici da destinare ad esercizi agrituristici è ammessa nel rispetto dei requisiti e dei criteri stabiliti dalla Giunta Provinciale e, comunque, purché siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a. il richiedente deve svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni da un periodo non inferiore a tre anni, salvo il caso di giovani imprenditori;
 - b. non è ammessa l'offerta ricettiva in appartamenti e l'ospitalità in camere deve comprendere almeno la prima colazione;
 - c. i nuovi edifici da destinare ad attività agrituristica devono essere realizzati, di norma, nei pressi degli edifici costituenti il centro aziendale e della residenza dell'imprenditore agricolo se essa non coincide con il centro aziendale;
 - d. i precedenti requisiti, la complementarietà e la connessione con l'esercizio dell'attività agricola ai sensi delle Norme vigenti devono essere preventivamente verificate dall'organo deputato della Provincia.
3. Vi sono consentiti esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:
 - a) manufatti e infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività produttive agricole e zootecniche, strade poderali, canali, etc.;
 - b) fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi utili residenziali, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - a. carattere di eccezionalità e soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi aziendali;
 - b. funzionalità alle caratteristiche e alle dimensioni dell'azienda agricola;
 - c. previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati dalla Giunta Provinciale;

- d. l'unità residenziale, se richiesta contemporaneamente all'edificio agricolo, dovrà essere realizzata assieme o in fase successiva alla realizzazione dell'edificio stesso.
4. Per l'edificazione in tali zone la Concessione edilizia comunale è subordinata al possesso, da parte del richiedente, dei seguenti requisiti:
- a) svolgere l'attività agricola a titolo principale ai sensi delle Norme provinciali vigenti;
 - b) avere la disponibilità di un lotto agricolo minimo di 20.000 mq., di cui almeno 10.000 in proprietà, formato da particelle fondiarie anche non contigue, purché siano ubicate nel territorio comprensoriale, risultino, sulla base dei fogli di possesso, terreni agrari (esclusi quindi i terreni qualificati come bosco, improduttivo, palude e stagno, zona edificata e sue pertinenze, etc.) e siano all'interno di aree nelle quali gli strumenti urbanistici non prevedono destinazioni incompatibili con l'uso agricolo dei terreni;
 - c) la richiesta di Concessione edilizia, nel caso in cui ai sensi della lett. b) precedente, il richiedente non sia proprietario dell'intero lotto agricolo minimo, dovrà essere sottoscritta dai terzi proprietari.

Il rilascio delle Concessioni concernenti la realizzazione delle opere di cui alle lettere a) e b) è subordinato al parere, in ordine alla congruità delle opere medesime rispetto alle esigenze dell'imprenditore agricolo e di quelle relative alla conduzione dei fondi, da esprimersi da parte del Servizio provinciale competente.

5. Per i medesimi fini il Comune cui è rivolta la richiesta di Concessione edilizia dovrà preliminarmente provvedere all'accertamento presso gli altri Comuni territorialmente interessati alle particelle fondiarie che concorrono alla formazione del lotto agricolo minimo, che tali particelle fondiarie siano suscettibili di essere computate per la realizzazione degli interventi programmati. Ai medesimi Comuni territorialmente interessati dovrà essere poi data comunicazione dell'avvenuto rilascio della Concessione edilizia ai fini di iscrivere negli appositi registri comunali le particelle fondiarie che sono state utilizzate nel computo del lotto agricolo minimo.
6. Le caratteristiche delle zone agricole primarie sono le seguenti:

Lotto agricolo minimo	20.000 mq.
Lotto minimo in area agricola di interesse primario sul quale si intende costruire il fabbricato o complesso di fabbricati rurali	1.500 mq.
Lotto minimo in area agricola di interesse primario sul quale si intende costruire soltanto depositi rurali interrati	1.000 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria massima, da calcolarsi sulla superficie del lotto agricolo disponibile: per fabbricati destinati alla conduzione aziendale, stalle, fienili, etc.	0,10 mc./mq.
Parte del volume da adibire ad abitazione del conduttore: non oltre	400 mc.
Altezza massima	8,60 ml.
Nel caso di fienili sovrapposti a stalla	10,60 ml.

Distanza minima dalle strade	quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica.
------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

7. La distanza dai confini per il volume emergente dal terreno, non può essere inferiore a:

- 5,00 ml. per costruzioni di altezza fino a 10,00 ml.
- 5,15 ml. nel caso di fienili sovrapposti alla stalla.

Per il volume interrato la distanza dai confini non può essere inferiore a 1,50 ml.

Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quelle sopradette, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati prevista dalle Norme di zona.

8. Per gli edifici costruiti in tali aree dopo l'adozione del P.R.G. è vietato il cambio di destinazione d'uso.
9. Per gli edifici e manufatti storici sparsi esistenti numerati nelle tavole del P.R.G. in scala 1: 2.000, rurali e non, ricadenti in tali zone alla data di adozione del P.R.G. è ammesso il cambio di destinazione e le modificazioni volumetriche d'uso, con esclusione della sopraelevazione, purché la nuova destinazione, nel rispetto della situazione ambientale, non peggiori la compatibilità con la destinazione di zona, al fine di tutelare le attività agricole stesse e gli spazi necessari al loro mantenimento e salvo quanto previsto nelle disposizioni di cui alle relative schede ed elenchi riportati nella parte seconda delle presenti Norme.
10. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di spazi parcheggio richiesti a seguito della variazione d'uso contenendo al massimo le modificazioni ambientali e realizzando le eventuali murature di contenimento in pietra locale faccia a vista.
11. È consentita la costruzione di serre anche con opere murarie stabilmente infisse al suolo ed il cui uso è legato al periodo di una cultura. Il volume di tali serre non viene computato ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità. Qualora il lotto su cui avviene tale edificazione confini con una zona residenziale, dovrà essere rispettata, da tale confine, una distanza minima di ml. 5,00.
12. Per la costruzione di strutture per gli allevamenti di tipo minore (pollame, etc.) il lotto agricolo minimo è ridotto a mq. 8.000 (a disposizione) e l'indice di fabbricabilità è di mc./mq. 0,20.
13. In queste aree è consentita la ricostruzione e la realizzazione di opere stradali di infrastrutturazione del territorio nel rispetto delle tipologie e dimensioni di quelle esistenti.
14. Oltre a quanto previsto nei paragrafi precedenti, nelle zone asteriscate è possibile effettuare interventi specifici, nei termini e nei modi così descritti:
- Nella zona asteriscata indicata con il n. 1 gli interventi dovranno essere subordinati ad una relazione indicante speciali verifiche sulla pericolosità da crollo o caduta massi.
 - Nella zona asteriscata indicata con il n. 3 l'edificazione non potrà essere effettuata all'esterno del sedime dell'edificio esistente corrispondente al garage seminterrato.

E' consentita, in funzione dell'attività ricettiva esistente, la realizzazione di un piano e di un sottotetto abitabile.

- L'area contornata e asteriscata trasformata in area agricola di pregio contraddistinta dal n. 9, è destinata alla compensazione ai sensi dell'art. 38 comma 6/7 delle Norme di Attuazione del P.U.P..
- Nella zona asteriscata contraddistinta dal n. 16 è ammesso il deposito di materiali edili all'aperto con relativa pavimentazione con elementi di copertura in legno liberi sui quattro lati per un massimo di 100 mq. ed altezza massima di 4,00 ml, fatta salva la zona ricadente in pericolosità relativa al torrente Rabbies. E' vietata l'edificazione e l'area dovrà essere opportunamente recintata e dotata di barriera verde di mascheramento con piante di media altezza.
- Nell'area asteriscata contraddistinta con il n. 22, all'esterno dell'area ad elevata pericolosità, possono essere realizzate delle struttura a servizio quali parcheggi a raso, area giochi e ricreativa. Non è consentita la realizzazione di manufatti edilizi.
- Nell'area asteriscata contraddistinta dal n. 25 è consentita la realizzazione di un garage interrato a servizio dell'attività esistente. La sistemazione esterna dovrà prevedere almeno il 30 % della superficie a verde. E' prescritta la redazione di specifica perizia idraulica.
- Nell'area asteriscata contraddistinta con il n. 32, in quanto ricadente in zona ad elevata pericolosità valanghiva ed in fascia di pericolosità determinata dal torrente Rabbies, è ammessa soltanto la destinazione a pesca sportiva da effettuarsi stagionalmente e comunque priva di strutture stabili.

Per qualsiasi intervento ricadente in queste zone astericate, oltre a quanto previsto dal presente articolo, dovrà essere redatta apposita perizia circa eventuali impedimenti determinati dall'elevata pericolosità del torrente Rabbies, dalla eventuale pericolosità da crollo o caduta massi e dalle situazioni valanghive introdotte dalla nuova Carta di Sintesi e di Pericolosità del P.U.P.. Dette perizie, sottoposte all'approvazione dagli specifici Servizi della PAT, risulteranno vincolanti circa gli interventi che si intendono effettuare sul territorio

ART. 18

AREE ALBERGHIERE ESISTENTI E DI NUOVA FORMAZIONE

1. Riguardano le aree in cui vanno mantenute e razionalizzate le attrezzature alberghiere, **ricettive e di ristorazione** esistenti, dove è possibile insediarne di nuove attraverso intervento edilizio diretto, salvo diverse indicazioni degli elaborati planimetrici del P.R.G.

In tali zone, per gli edifici esistenti a destinazione diversa da quella prevista dal presente articolo, è consentita la variazione di destinazione d'uso.

2. Nel caso di fabbricati alberghieri **ricettivi e di ristorazione** esistenti o a destinazione edilizia diversa nei quali venga proposta una destinazione d'uso alberghiera la cui volumetria e superficie attuale non consentano di rispettare la dimensione massima del lotto, il rapporto di densità edilizia fondiaria e il rapporto massimo di copertura previsti nelle seguenti Norme, è consentito derogare da tali indici per ampliamenti funzionali.
3. Per gli edifici a destinazione diversa è consentito il mantenimento d'uso **con** aumento del **30 %** del volume esistente.
4. Le caratteristiche architettoniche degli edifici da realizzare in queste zone sono le seguenti:
- a) Tipologia a blocco variamente articolata planivolumetricamente da svilupparsi fino ad un massimo di tre piani fuori terra, più l'eventuale sottotetto.
 - b) La tipologia costruttiva dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche delle preesistenze con uso di materiali, muratura e parti lignee da realizzarsi con tecniche di lavorazione tradizionale.
 - c) Forma del tetto a due falde con possibilità di inserimento di timpani a due falde su alcune fronti dell'edificio con pendenza massima del 100% per garantire una corretta illuminazione dei locali nel sottotetto.
5. Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti Norme:

Densità edilizia fondiaria	3,00 mc./mq.
Superficie minima del lotto	700 mq.
Rapporto massimo di copertura	50%
Distanza minima dalle strade	Quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica
Pendenza delle falde	40-50%
Distanza minima dai fabbricati Per altezze superiori ai 10,00 ml. la distanza dei fabbricati è pari all'altezza massima	10,00 ml.

6. La distanza dai confini, per il volume emergente dal terreno, non può essere inferiore a:
- 5,00 ml. per costruzioni di altezza fino a 10,00 ml.

- 1/2 dell'altezza massima di zona per costruzioni di altezza superiore ai 10,00 ml. Per il volume interrato la distanza dai confini non può essere inferiore a 1,50 ml.

Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quelle sopradette, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati prevista dalle Norme di zona.

7. Deve essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla delibera n. 1559 della Giunta Provinciale del 17 febbraio 1992.
- . L'idoneità degli ampliamenti e delle nuove costruzioni deve essere confermata dal visto di corrispondenza alla L.P. n. 23/1981 e s. m. rilasciato dall'Assessorato Provinciale al Turismo.
9. La destinazione d'uso è quella alberghiera e pertanto l'uso delle singole camere è riservato esclusivamente al pubblico tranne l'alloggio del proprietario che non potrà superare la volumetria di mc. 400 utili residenziali da realizzarsi all'interno della struttura.
10. All'interno delle aree potranno essere previste attrezzature di servizio (ricreative, sportive, culturali, etc.), verde attrezzato.