



# COMUNE DI RABBI

(Provincia di Trento)

## ***PIANO REGOLATORE GENERALE***

### **Norme di attuazione**

ORDINE DEGLI INGEGNERI  
DELLA PROV. DI TRENTO

**dott. ing. SERGIO GUERRI**  
ISCRIZIONE ALBO N° 1286

Dimaro, 07 gennaio 2010

sergio guerri - ingegnere  
frazione san bernardo, 57/a 38020 rabbi (tn)  
telefono/fax 0463/985389 - cellulare 335/6627096 - E-mail [sergio.guerri@alice.it](mailto:sergio.guerri@alice.it)

# INDICE

## PARTE I NORME DI ATTUAZIONE GENERALI

### TITOLO 1 NORME RELATIVE ALLE AREE

Art. 1	Finalità del P.R.G.	Pag.	1
Art. 2	Norme generali	Pag.	1
Art. 2 bis	Norme generali per la disciplina degli alloggi destinati a residenza	Pag.	3
Art. 2 ter	Accordi con soggetti privati	Pag.	5
Art. 3	Applicazione e contenuti del P.R.G.	Pag.	5
Art. 4	Descrizione e caratteristiche edilizie delle zone	Pag.	7
Art. 5	Destinazioni d'uso e vincoli del territorio comunale	Pag.	8
Art. 5 bis	Invarianti	Pag.	10
Art. 5 ter	Siti di importanza comunitaria (S.I.C.)	Pag.	10

### TITOLO 2 ZONE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI

Art. 6	Norme generali per le zone degli insediamenti abitativi	Pag.	12
Art. 7	Insediamenti abitativi – Zone esistenti sature	Pag.	13
Art. 8	Insediamenti abitativi – Zone di completamento	Pag.	30
Art. 9	Insediamenti abitativi di nuova espansione	Pag.	36

### TITOLO 3 AREE PRODUTTIVE

Art. 10	Norme generali per le zone produttive	Pag.	41
Art. 11	Aree produttive di livello locale esistenti e di progetto	Pag.	41
Art. 11bis	Aree produttive speciali per interventi pubblici	Pag.	42
Art. 11ter	Aree produttive speciali per interventi pubblici	Pag.	44
Art. 12	Aree produttive di livello locale di progetto con Piano attuativo a fini speciali	Pag.	45
Art. 13	Discariche e depositi di materiali inerti	Pag.	49

**TITOLO 4 AREA COMMERCIALE**

Art. 14	Norme generali per le zone commerciali	Pag.	50
Art. 15	Aree commerciali di livello locale esistenti e di progetto	Pag.	50

**TITOLO 5 AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TURISTICI**

Art. 16	Aree per attrezzature termali	Pag.	53
Art. 17	Aree per attrezzature ricettive e alberghiere	Pag.	53
Art. 18	Aree alberghiere esistenti e di nuova formazione	Pag.	53
Art. 19	Aree alberghiere di nuova formazione con Piano di lottizzazione	Pag.	55
Art. 20	Aree a campeggio	Pag.	56

**TITOLO 6 AREA PER IMPIANTI ZOOTECNICI E PER LA TRASFORMAZIONE, LAVORAZIONE E STOCCAGGIO DEL LETAME**

Art. 21	Area per impianti zootecnici esistenti	Pag.	58
Art. 22	Area per la trasformazione, lavorazione e stoccaggio del letame	Pag.	60

**TITOLO 7 AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO, IMPRODUTTIVO**

Art. 23	Norme generali per le aree agricole, bosco, pascolo e improduttivo	Pag.	61
Art. 24	Aree agricole di interesse primario	Pag.	61
Art. 25	Aree agricole di interesse primario con ambiti di protezione paesaggistica	Pag.	72
Art. 26	Aree agricole di interesse secondario	Pag.	73
Art. 27	Aree agricole di interesse secondario con ambiti di protezione paesaggistica	Pag.	83
Art. 27bis	Aree agricole di pregio	Pag.	84
Art. 28	Aree boschive e forestali	Pag.	84
Art. 29	Aree a pascolo	Pag.	85
Art. 30	Aree improduttive	Pag.	86

## **TITOLO 8 AREE A PROTEZIONE DI MANUFATTI E SITI O BENI DI INTERESSE CULTURALE, NATURALE E PAESAGGISTICO**

Art. 31	Aree a protezione di manufatti e siti o beni di interesse culturale, naturale e paesaggistico	Pag.	87
---------	---	------	----

## **TITOLO 9 AREE DI RISPETTO**

Art. 32	Norme generali	Pag.	88
Art. 33	Aree di rispetto cimiteriale	Pag.	88
Art. 34	Aree di rispetto dei depuratori	Pag.	88
Art. 35	Aree di protezione di pozzi e sorgenti selezionati	Pag.	89
Art. 36	Aree di tutela ambientale	Pag.	89
Art. 37	Aree di protezione dei corsi d'acqua	Pag.	89
Art. 38	Zone a rischio geologico e idrogeologico	Pag.	89
Art. 39	Aree a controllo geologico e valanghivo	Pag.	90
Art. 40	Aree di protezione delle strade	Pag.	90

## **TITOLO 10 AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

Art. 41	Norme comuni alle zone per attrezzature e servizi pubblici	Pag.	91
Art. 42	Aree per attrezzature civili, amministrative, scolastiche e culturali esistenti e di progetto	Pag.	91
Art. 43	Aree per attrezzature sportive esistenti e di progetto	Pag.	92
Art. 44	Aree a verde pubblico attrezzato	Pag.	93
Art. 45	Aree per parcheggi pubblici e privati	Pag.	94
Art. 46	Percorsi pedonali urbani di progetto e percorsi pedonali esistenti da potenziare	Pag.	94

## **TITOLO 11 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Art. 47	Modalità di attuazione del P.R.G.	Pag.	96
Art. 48	Piani attuativi	Pag.	96
Art. 49	Intervento edilizio diretto	Pag.	96
Art. 50	Piano attuativo a fini generali	Pag.	96
Art. 51	Piano attuativo a fini speciali	Pag.	97

Art. 52	Piani di recupero	Pag.	97
Art. 53	Piani di lottizzazione	Pag.	98
Art. 54	Ambiti territoriali dei piani attuativi	Pag.	98
Art. 55	Edifici esistenti	Pag.	99

## **TITOLO 12 AREE A PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO**

Art. 56	Parco Nazionale dello Stelvio	Pag.	100
---------	-------------------------------	------	-----

## **TITOLO 13 ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÁ**

Art. 57	Strade	Pag.	101
Art. 58	Viabilità di montagna esistente e di progetto	Pag.	106
Art. 59	Impianti a fune esistenti	Pag.	106

## **TITOLO 14 AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE URBANE**

Art. 60	Aree per impianti tecnologici ed attrezzature urbane	Pag.	107
---------	--	------	-----

## **TITOLO 15 NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO**

Art. 61	Norme generali di carattere geologico	Pag.	108
---------	---------------------------------------	------	-----

## **PARTE II NORME DI ATTUAZIONE ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO**

### **TITOLO 16 DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 62	Contenuto e finalità del Piano	Pag.	109
Art. 63	Zone interessate dal Piano	Pag.	109
Art. 64	Elaborati costitutivi del Piano	Pag.	110

### **TITOLO 17 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Art. 65	Attuazione del Piano	Pag.	111
Art. 66	Intervento edilizio diretto	Pag.	111
Art. 67	Unità minima di intervento	Pag.	112
Art. 68	Progetti di riqualificazione degli spazi pubblici	Pag.	112
Art. 69	Definizioni relative agli aspetti edilizi	Pag.	113

### **TITOLO 18 NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITÁ DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI**

Art. 70	Modalità di intervento sui manufatti edilizi esistenti	Pag.	115
	Manutenzione ordinaria	Pag.	115
	Manutenzione straordinaria	Pag.	116
	Restauro	Pag.	117
	Risanamento conservativo	Pag.	119
	Ristrutturazione edilizia	Pag.	123
	Demolizione - Ricostruzione	Pag.	133
Art. 71	Destinazioni d'uso	Pag.	134
Art. 72	Deroghe ai sensi dell'art. 104 e 105 L.P. n. 22/1991 e dell'art. 4 L.P. n. 44/1978	Pag.	134

### **TITOLO 19 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Art. 73	Disciplina degli interventi ammessi sulle singole unità edilizie e manufatti sparsi	Pag.	135
---------	---	------	-----

Art. 74	Modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici	Pag.	136
	Criteri per la valutazione della quota dei solai e dell'altezza complessiva dell'edificio	Pag.	140
	Caratteri costruttivi tradizionali del tetto, delle strutture lignee principali portanti, delle murature esterne, dei graticci, balconi e poggioli in legno	Pag.	147
	Schemi progettuali tipo	Pag.	157
	Schemi progettuali tipo per la riqualificazione architettonica di edifici degradati	Pag.	166
Art. 75	Disciplina degli interventi ammessi sulle aree libere	Pag.	169
Art. 76	Modalità di intervento nelle aree libere	Pag.	169
Art. 77	Riqualificazione spazi pubblici con progetti di arredo urbano	Pag.	171
	Schemi progettuali tipo	Pag.	173
Art. 78	Segnaletica, insegne, tende	Pag.	187

## **TITOLO 20 DISPOSIZIONI FINALI**

Art. 79	Norme igienico-edilizie	Pag.	189
Art. 80	Superficie minima degli alloggi	Pag.	189
Art. 81	Modalità di presentazione dei progetti e relativa documentazione	Pag.	189
Art. 82	Verifiche in corso d'opera	Pag.	190
Art. 83	Reperimenti archeologici	Pag.	191
Art. 84	Concessione e autorizzazione di edificazione	Pag.	191

### **PARTE III INDICI URBANISTICI ED EDILIZI - ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI GENERALI**

Art. 85	Indici di fabbricazione	Pag.	192
Art. 86	Utilizzazione degli indici	Pag.	192
Art. 87	Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici	Pag.	193
Art. 88	Volumi tecnici ed attrezzature tecnologiche	Pag.	199

**PARTE I****NORME DI ATTUAZIONE GENERALI****TITOLO 1****NORME RELATIVE ALLE AREE****ART. 1****FINALITÀ DEL P.R.G.**

1. L'Amministrazione Comunale di Rabbi esercita le proprie funzioni in materia di pianificazione del territorio disciplinando, con il presente P.R.G. e gli strumenti urbanistici di attuazione in esso previsti, la tutela ed il controllo dell'uso del suolo e gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio a scopi insediativi, produttivi e infrastrutturali con le seguenti finalità:
  - a) la difesa attiva del suolo, delle risorse naturali ed ambientali nonché dei beni culturali, storici ed artistici, anche ai fini di garantirne la fruizione pubblica;
  - b) il recupero e piena razionale utilizzazione delle risorse e degli investimenti già effettuati del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente, nonché la riqualificazione dei tessuti urbanistici, edilizi ed ambientali degradati o inadeguati;
  - c) la valorizzazione del territorio aperto, preservandone la funzione agricola e silvo-pastorale, sia come risposta produttiva che come garanzia per la conservazione delle prerogative ambientali;
  - d) il controllo qualitativo e quantitativo degli insediamenti abitativi e produttivi, della rete infrastrutturale e dei trasporti, degli impianti ed attrezzature pubblici o di interesse pubblico;
  - e) la promozione di interventi di edilizia abitativa pubblica e privata;
  - f) la equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sociali pubblici sul territorio e negli insediamenti, anche ai fini di una efficace organizzazione e gestione.
2. L'Amministrazione Comunale, al fine di realizzare le previsioni del P.R.G.:
  - a) attua una responsabile gestione dei processi di trasformazione della città e del territorio chiamando tutte le forze produttive ed i singoli privati a partecipare alla realizzazione delle opere previste, di concerto con l'Amministrazione, nel rispetto dell'interesse generale della comunità e subordinando ad esso ogni interesse particolare e settoriale;
  - b) programma e coordina gli investimenti e la spesa pubblica sul territorio;
  - c) coordina i propri strumenti di gestione urbanistica con quelli di altri Enti ed istituzioni operanti nel territorio, ed in particolare con quelli predisposti dalla Provincia Autonoma di Trento.

**ART. 2****NORME GENERALI**

1. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli sono generalmente ammesse soltanto nelle aree specificatamente destinate dal P.R.G. all'insediamento, conformemente alla destinazione d'uso e con le caratteristiche stabilite dalle presenti Norme.
2. Le aree ricadenti all'esterno del Centro Storico e quelle esterne agli edifici storici sparsi, numerati nelle tavole in scala 1:2000, sono disciplinate dagli articoli elencati nella parte prima delle presenti Norme di Attuazione.

3. Per le aree ricadenti nel Centro Storico e per gli edifici storici sparsi, numerati nelle tavole in scala 1:2000, si fa riferimento agli articoli contenuti nella parte seconda delle presenti Norme di Attuazione.
4. I criteri di tutela paesaggistico-ambientale contenuti nella Relazione del P.R.G. sono parte integrante delle presenti Norme e pertanto vanno scrupolosamente osservati ogni qualvolta si intende intervenire per modificare, a qualsiasi titolo, il territorio.
5. Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, previsti dalle specifiche Norme che regolano la materia (Legge 09 gennaio 1989, n. 13 – Legge Provinciale 07 gennaio 1991, n. 1) possono essere realizzate in deroga alle distanze stabilite dalle presenti Norme, fatto salvo l'obbligo di rispettare le distanze del Codice Civile.
6. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli deve essere supportata da adeguati accertamenti geologici, come stabilito dalle specifiche Norme che regolano la materia (Legge 02 febbraio 1974, n. 64, art. 1 – D.M. 21 gennaio 1981).
7. L'entità degli accertamenti è definita dalla cartografia di sintesi della Relazione Geologica, redatta dall'ufficio geologico della Provincia in occasione della 1<sup>a</sup> variante al P.R.G., che costituisce a tutti gli effetti elaborato di Piano.  
A questo riguardo si precisa che nelle aree con penalità leggera la relazione geotecnica, per scavi di modesta entità o edifici di modeste dimensioni, potrà essere firmata da un professionista di confermata esperienza ed esperto in campo geotecnico.
8. Sul territorio comunale, indipendentemente dalla destinazione urbanistica, è ammessa, dove sia resa necessaria, la costruzione di opere d'arte idonee a prevenire e/o a bloccare azione franose-valanghive; la progettazione dovrà essere corredata da specifica perizia idrogeologica.
9. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi, come stabilito dalle specifiche Norme che regolano la materia (Legge 24 marzo 1989, n. 122 – Deliberazione della Giunta Provinciale 17 febbraio 1992, n. 1559).
10. In aggiunta a quanto stabilito dalla delibera della Giunta Provinciale, nelle nuove costruzioni e negli edifici ricadenti nei nuclei storici sia sparsi che aggregati, i 2/3 degli spazi destinati a parcheggio dovranno essere interrati.  
Negli edifici ricadenti nei nuclei storici, sia sparsi che aggregati, è consentito derogare dall'obbligo dei posti macchina coperti e scoperti qualora ne sia documentata l'impossibilità di realizzazione per motivi di ordine statico funzionale, o di difficoltà di accesso e nel caso di destinazione d'uso commerciale del piano terra.
11. Nelle planimetrie 1:2000 e 1:500 dei Centri Storici del Sistema Insediativo e Produttivo sono indicati, oltre ai parcheggi pubblici, anche gli eventuali spazi parcheggio privati esistenti o di progetto.
12. L'Amministrazione Comunale, indipendentemente dalle previsioni del P.R.G., può eseguire, nell'ambito delle aree specificatamente destinate all'insediamento, interventi di qualificazione o razionalizzazione del sistema viabilistico rotabile e pedonale ed individuare spazi per i cassonetti dei rifiuti solidi urbani.
13. Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di rilevante interesse pubblico.
14. In caso di difformità fra la cartografia in scala 1:10000, 1:200 e 1:500 prevalgono le indicazioni delle tavole a scala 1:2000 e 1:500 per quanto riguarda i centri storici, mentre in caso di divergenza fra il R.E. e la Tabella riassuntiva delle Norme urbanistiche prevalgono le indicazione del R.E.

15. In tutte le zone per gli insediamenti vale la disciplina in materia di distanze tra gli edifici e dai confini di proprietà stabilita dall'art. 87 delle presenti Norme.
16. Inoltre il volume esistente legittimamente realizzato, in tutti i fabbricati residenziali, può essere utilizzato con destinazione abitativa anche qualora superi gli indici di zona.

## ART. 2 bis

## NORME GENERALI PER LA DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI DESTINATI A RESIDENZA

### A. Definizioni

Ai fini dell'applicazione del presente titolo valgono le seguenti definizioni:

1. **Edificio residenziale:** si definisce edificio residenziale quello destinato ad abitazione, compresi i volumi e i locali accessori strettamente connessi alla residenza (sottotetto, cantine, garage, ripostigli, locali tecnici, etc.), con l'esclusione di locali destinati ad altre attività (laboratori artigianali, negozi, uffici, etc.).
2. **Alloggi per il tempo libero e vacanze – alloggi destinati a residenza ordinaria:** per i fini di cui alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16 l'edilizia residenziale è distinta nelle seguenti categorie d'uso:
  - alloggi per il tempo libero e vacanze;
  - alloggi destinati a residenza ordinaria.
 Tali categorie sono definite dalla Legge sopracitata.
 La categoria d'uso fa riferimento alle modalità di utilizzo dell'alloggio e non al titolo di possesso. Gli alloggi di cui alla lettera b), pertanto, non coincidono necessariamente con la cosiddetta "prima casa", bensì con gli alloggi utilizzati in via permanente da soggetti non necessariamente residenti, ma che vi dimorano anche per motivi di lavoro, di studio, di salute, etc.
3. **Edificio residenziale esistente:** ai fini della L.P. 11 novembre 2005, n. 16 per edificio residenziale esistente s'intende quella costruzione che, alla data di entrata in vigore della Legge (16 novembre 2005), aveva destinazione residenziale (sia ordinaria che per il tempo libero e vacanze), compresi gli spazi accessori alla residenza di qualsiasi natura, ma di stretta pertinenza. Per i medesimi fini è inoltre considerato edificio residenziale nella totalità del suo volume anche quell'immobile, ubicato normalmente all'interno degli insediamenti storici, che, secondo la tradizione locale, presenta, oltre che una parte destinata a residenza, anche una parte adibita a piccola stalla al piano terreno e fienile nel sottotetto.
4. **Volume:** per volume s'intende il volume urbanistico lordo, comprensivo cioè dei muri, dei solai e del tetto, così come definito dalla disciplina urbanistica o Regolamento edilizio. In caso di immobili con destinazioni plurime, o composti da diverse unità abitative, gli elementi di separazione fra le varie destinazioni o unità (muri divisorii, solai, etc.) si considerano a metà, mentre le parti comuni (scale, disbrighi, locali tecnici, etc.) sono contabilizzate ed attribuite ai volumi cui sono a servizio secondo criteri di proporzionalità rispetto ai volumi stessi.

### B. Disciplina delle nuove costruzioni residenziali

1. Nel rispetto del P.R.G. la realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza ordinaria è sempre ammessa ed è subordinata all'iscrizione di tale destinazione nel libro fondiario salvo i casi di cui alla lettera C., punto 1.
2. La realizzazione di nuovi alloggi destinati alla residenza per il tempo libero e

vacanze non può superare sul territorio comunale, entro la data di validità del dimensionamento residenziale (2013), la dimensione massima di mc. 3.600 nonché il numero massimo di 12 alloggi.

3. Le opere effettuate sugli alloggi residenziali, realizzati dopo l'entrata in vigore della Legge, che non comportino aumento del numero delle unità abitative, sono sempre possibili. L'eventuale incremento del numero di alloggi è soggetto all'applicazione della Legge.
4. I nuovi alloggi destinati a residenza per il tempo libero e vacanze possono essere realizzati esclusivamente nelle aree residenziali di cui agli articoli 6, 7, 8 e 9 delle Norme di attuazione e alle condizioni stabilite dai medesimi articoli.

#### **C. Disciplina degli edifici residenziali esistenti**

1. Gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore della L.P. 11 novembre 2005, n. 16 (16 novembre 2005), nonché le domande di concessione ad edificare ed i piani di lottizzazione presentati prima della data del 26 agosto 2005, non sono soggetti all'applicazione della Legge medesima e pertanto non può applicarsi alcuna limitazione relativa al numero ed alla tipologia di alloggio od obbligo di notazione al libro fondiario della residenza ordinaria, fatte salve le precisazioni di cui al seguente punto 2.
2. In caso di ampliamento del volume di edifici residenziali esistenti e contestuale aumento del numero delle unità abitative esistenti, queste ultime sono soggette alla disciplina di cui alla Legge n. 16/2005 (notazione al libro fondiario della residenza ordinaria – utilizzo del contingente per la residenza per il tempo libero e vacanze). Tale disposizione non si applica in caso di ampliamento del sottotetto per una quantità massima del 15% del volume totale dell'edificio residenziale esistente, oppure in caso di ampliamento del volume senza incremento del numero delle unità abitative esistenti.

#### **D. Cambio di destinazione d'uso di edifici non residenziali**

1. Le trasformazioni d'uso di edifici esistenti non residenziali in residenza ordinaria sono sempre consentite nel rispetto del P.R.G.
2. Le trasformazioni d'uso di edifici non residenziali, con o senza opere, in alloggi per il tempo libero e vacanze sono soggette alle seguenti prescrizioni:
  - a) il volume destinato ad alloggi per il tempo libero e vacanze non potrà essere superiore al 50% del volume totale e la restante parte dovrà essere destinata alla residenza ordinaria. Tale volume di alloggi per vacanze non rientra nella contabilizzazione del contingente assegnato al Comune, ai sensi dell'art. 57 della L.P. 04 marzo 2008, n. 1 (ex art. 18 sexies della L.P. 05 settembre 1991, n. 22), salvo quanto specificato nelle eccezioni regolate dai criteri della Giunta Provinciale di cui al provvedimento n. 2336 di data 26 ottobre 2007 richiamato alla seguente lettera E.
  - b) In caso di cambio d'uso con aumento di volume, fermo restando quanto stabilito alla precedente lettera a), il volume in aumento, qualora non venga destinato a residenza ordinaria, è soggetto all'applicazione della Legge e pertanto gli alloggi eventualmente destinati al tempo libero e vacanze vanno considerati parte del contingente assegnato al Comune ai sensi dell'art. 57 della L.P. 04 marzo 2008, n. 1 (ex art. 18 sexies della L.P. 05 settembre 1991, n. 22).

#### **E. Eccezioni**

1. In ragione delle limitate dimensioni volumetriche, o della localizzazione degli edifici esistenti, in caso di cambio d'uso in residenza per il tempo libero e vacanze, si applicano le eccezioni stabilite dai criteri fissati dalla Giunta

Provinciale con provvedimento 2336 di data 26 ottobre 2007.

2. Le Tavole 2 e 3 in scala 1.2000 e 1:500 individuano a solo titolo indicativo gli edifici esistenti aventi i requisiti (dimensione e localizzazione) per l'applicazione di dette eccezioni. Tali requisiti vanno comunque verificati in sede di concessione del titolo autorizzativo.
3. La destinazione residenziale per il tempo libero e vacanze può essere estesa all'intero volume richiesto nella concessione edilizia. In tal caso il Comune, prima del rilascio, dovrà verificare che il volume richiesto rientri nel contingente stabilito dal P.R.G. per la residenza turistica di cui alla precedente lettera B., punto 2.
4. Le eccezioni si applicano solamente agli edifici esistenti o porzioni materiali degli stessi antecedenti l'entrata in vigore della L.P. n. 16/2005. Se il volume esistente risultasse suddiviso in porzioni materiali successivamente all'entrata in vigore della L.P. n. 16/2005 le eccezioni trovano applicazione con riferimento all'intero volume esistente indipendentemente dall'intervenuta suddivisione materiale.

#### **ART. 2 ter**

#### **ACCORDI CON SOGGETTI PRIVATI**

1. Nelle aree assoggettate a vincolo espropriativo contrassegnate da apposita simbologia nelle tavole 1: 2.000 è possibile procedere ad accordi tra l'Amministrazione Comunale e soggetti privati, ai sensi dell'art. 30 della Legge Urbanistica Provinciale 04 marzo 2008, n. 1.
2. In particolare per le Aree per attrezzature Civili, Amministrative, Scolastiche e Culturali esistenti e di progetto (SC) e quelle adiacenti adibite a Aree per parcheggi pubblici e privati (P) e Aree per Attrezzature Sportive esistenti e di progetto (CS) poste nella frazione di Pracorno (Scuola dell'Infanzia) sono previste le seguenti prescrizioni particolari:
  - in alternativa alla procedura espropriativa le aree o parti di esse potranno essere cedute gratuitamente al Comune dai proprietari;
  - l'Amministrazione Comunale trasferirà, a titolo di credito edilizio, i diritti edificatori risultanti, in relazione a quanto ceduto, sulla p.f. 4697/1 in C.C. Rabbi, sulla quale potrà essere eretto un nuovo edificio residenziale, realizzato in conformità alle particolari disposizioni di cui all'art. 9 delle presenti Norme;
  - l'accordo avverrà sulla base del riferimento di proporzionalità tra i valori di mercato delle distinte aree, quelle da acquisire e quelle dove potrà avvenire l'edificazione;
  - i rapporti tra il Comune ed i proprietari interessati, senza pregiudizio dei diritti di terzi, sono regolati mediante accordi stipulati secondo la disciplina dettata dall'art. 43 della Legge Regionale 04 gennaio 1993, n. 1, parte integrante dello strumento di pianificazione.

#### **ART. 3**

#### **APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL P.R.G.**

1. Il Piano Regolatore Generale è lo strumento attuativo del Piano Urbanistico Provinciale e si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni e le

indicazioni degli elaborati di cui all'articolo delle presenti Norme.

2. Il P.R.G. è integrato da una Perizia Geologica generale le cui indicazioni sono prevalenti in materia di:
  - rischio geologico, idrogeologico e valanghivo;
  - controllo geologico, idrogeologico e valanghivo;
  - protezione delle acque.
3. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette, area per area, alla disciplina delle presenti Norme e, per quanto non in contrasto con esse o non esplicitamente considerato, alle Leggi vigenti e alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
4. Nel rispetto delle Leggi vigenti il P.R.G. e la Perizia Geologica generale hanno valore cogente per tutti gli operatori pubblici e privati che compiono interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale.
5. Si può eccezionalmente derogare alle indicazioni del P.R.G. solo per l'esecuzione di opere pubbliche e di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 104 della Legge Provinciale 05 settembre 1991, n. 22 (Deliberazione della Giunta Provinciale 21 settembre 1992, n. 12469) che individua le categorie di edifici e opere qualificate di interesse pubblico ai fini dell'esercizio del potere di deroga.

**ELENCO DELLE STRUTTURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO AI FINI DELL'ESERCIZIO DEL POTERE DI DEROGA:**

**A. Attività turistico-sportive:**

- Esercizi alberghieri esistenti, ad esclusione degli alberghi residenziali: l'intervento proposto in deroga dovrà essere finalizzato a garantire una effettiva riqualificazione dei medesimi in modo tale da raggiungere un rapporto servizi/ricettività ottimale, anche in relazione al rapporto domanda-offerta della zona. L'eventuale aumento della ricettività proposto dovrà essere tale da costituire, nel suo insieme, un nuovo intervento rispetto alla qualificazione della struttura esistente.
- Rifugi alpini esistenti situati in zone isolate di montagna, aventi un minimo di attrezzatura per il pernottamento e comunque per il ricovero degli alpinisti e che necessitino di riqualificazione. L'intervento da autorizzare in deroga non dovrà essere tale da snaturare le caratteristiche del rifugio.
- Impianti di risalita: qualora l'intervento riguardi la ristrutturazione di impianti esistenti.
- Strutture sportive da destinare ad uso pubblico, purché l'intervento in deroga non stravolga la zonizzazione definita dagli strumenti di pianificazione.

**B. Attività economiche di interesse generale:**

qualora si tratti di derogare agli indici edilizi, ovvero qualora l'intervento in deroga riguardi il potenziamento di strutture esistenti:

- Complessi industriali.
- Complessi artigianali con un processo lavorativo di tipo industriale ed un consistente numero di dipendenti o comunque aventi notevole rilevanza nella realtà economica locale.
- Istituti di credito ordinario aventi notevole rilevanza nella realtà economica locale.
- Cooperative per la conservazione e commercializzazione di prodotti alimentari e prodotti agricoli locali aventi notevole rilevanza nella realtà economica locale.

**C. Attività culturali di servizio pubblico:**

qualora si tratti di derogare agli indici edilizi ovvero qualora l'intervento riguardi il potenziamento di strutture esistenti:

- Teatri.
- Biblioteche.

- Cinema.
  - Auditorium.

D. Attività di carattere sociale, assistenziale o religioso:  
qualora si tratti di derogare agli indici edilizi ovvero qualora l'intervento riguardi il potenziamento di strutture esistenti:

  - Strutture di carattere religioso.
  - Centri servizi sociali.
  - Case di riposo.
  - Ostelli della gioventù.
  - Comunità terapeutiche.

E. Servizi:  
qualora si tratti di derogare agli indici edilizi ovvero qualora l'intervento riguardi il potenziamento di strutture esistenti:

  - Strutture a servizio del trasporto pubblico.
  - Caserme dei VV.FF.
  - Servizi per la protezione civile.
  - Ospedali, case di cura, cliniche, centri termali.

F. Parcheggi:  
in deroga possono essere realizzati i parcheggi nel sottosuolo degli immobili, ovvero nei locali situati al piano terreno dei fabbricati e costituenti pertinenze delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi devono essere posti al servizio degli immobili esistenti alla data di entrata in vigore della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e destinati alla soddisfazione degli standard fissati dalla Giunta Provinciale con provvedimento n. 1559 di data 17 febbraio 1992.

G. Opere di infrastrutturazione:

  - Impianti di produzione e distribuzione energia.
  - Impianti telefonici e telegrafici.
  - Acquedotti.
  - Impianti distribuzione gas.
  - Impianti di depurazione.

H. Opere ed impianti necessari per l'eliminazione delle barriere architettoniche:  
nel rispetto dei diritti di terzi.

6. Sulle richieste di deroga si esprime il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta e sentito il parere della Commissione Edilizia.  
Le prescrizioni del P.R.G. in materia di uso del suolo sono escluse dalla possibilità di deroqa.

## **ART. 4 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE ZONE**

1. Le caratteristiche edilizie e l'utilizzazione delle diverse zone, in relazione alla loro destinazione urbanistica, sono definite dai seguenti articoli in corrispondenza con la cartografia del P.R.G.
  2. La tabella riassuntiva delle Norme urbanistiche riporta le prescrizioni relative alla densità edilizia, superficie del lotto, indice di copertura, altezza dei fabbricati, distanza dai confini, distanza tra i fabbricati e alcune informazioni generali.

1. L'organizzazione delle Norme è articolata secondo due sistemi territoriali:
  - a) Sistema Ambientale.
  - b) Sistema Insediativo, Produttivo e Infrastrutturale.

**a) Sistema Ambientale**

La cartografia del Sistema Ambientale stabilisce il “regime autorizzatorio”, relativo ad un determinato intervento sul territorio, inteso come necessità di conseguire autorizzazioni, nulla osta o pareri specialistici preliminari alla concessione edilizia e comunque antecedenti l'inizio dei lavori (es.: autorizzazione paesaggistico-ambientale, parere geologico); oppure le pratiche che debbano avere procedure autorizzative specifiche o particolari (zone di rispetto di sorgenti termali, etc.).

Esso individua:

- AREE DI TUTELA AMBIENTALE
- GHIACCIAI
- LAGHETTI DI MONTAGNA
- RETI IDRAULICHE – TORRENTI
- SINTESI GEOLOGICA (grado di penalità dei suoli): la sintesi geologica è contenuta nelle apposite cartografie che formano la PERIZIA GEOLOGICA estesa a tutto il territorio comunale
- POZZI E SORGENTI (captate e non captate, etc.)
- BIOTOPI
- AREE A PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO
- CONFINI COMUNALI
- ZONA DI RISPETTO SORGENTI ACQUE TERMALI

**b) Sistema Insediativo, Produttivo ed Infrastrutturale**

Il Sistema Insediativo, Produttivo ed Infrastrutturale stabilisce la “destinazione d'uso e le modalità d'intervento” sul territorio in relazione alla funzione, alla densità, ai dati stereometrici, al rapporto con l'ambiente ed il paesaggio, alla localizzazione delle infrastrutture che comportano vincoli diretti nell'utilizzo dei suoli.

Esso individua:

- PERIMETRI CENTRI STORICI E MANUFATTI STORICI SPARSI  
Categorie d'intervento
- ELEMENTI STORICI SUL TERRITORIO  
Antiche segherie
- INSEDIAMENTI ABITATIVI
  - Esistenti saturi
  - Di completamento A
  - Di completamento B
  - Di nuova espansione
- AREE PRODUTTIVE
  - Di livello locale esistenti e di progetto
  - Speciali per interventi pubblici
  - Di livello locale con Piano Attuativo a Fini Speciali (P.A.)
- DISCARICHE DI MATERIALI INERTI

- AREA COMMERCIALE
  - Di livello locale esistenti e di progetto
  - ZONA A
  - ZONA B
- AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TURISTICI
  - Aree per attrezzature termali
  - Aree per attrezzature ricettive e alberghiere:
    - 1) esistenti e di nuova formazione
    - 2) di nuova formazione con Piano di lottizzazione
- AREA A CAMPEGGIO
- AREA PER IMPIANTI ZOOTECNICI E PER LA TRASFORMAZIONE-LAVORAZIONE E STOCCAGGIO DEL LETAME
  - Aree per impianti zootecnici esistenti
  - Aree per la trasformazione-lavorazione e stoccaggio del letame
- AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO, IMPRODUTTIVO
  - Area agricola di interesse primario
  - Area agricola di interesse primario con ambiti di protezione paesaggistica
  - Area agricola di interesse secondario
  - Area agricola di interesse secondario con ambiti di protezione paesaggistica
  - Area a bosco
  - Area a pascolo
  - Area improduttiva
- AREE A PROTEZIONE DI MANUFATTI E SITI O BENI DI INTERESSE CULTURALE, NATURALE E PAESAGGISTICO
- AREE DI RISPETTO
  - Rispetto cimiteriale
  - Rispetto dei depuratori
  - Area di protezione delle strade
- AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
  - Civili amministrative esistenti
  - Civili amministrative di progetto
  - Scolastiche e culturali esistenti
  - Scolastiche e culturali di progetto
  - Sportive esistenti e di progetto
  - Aree a verde pubblico attrezzato
- PARCHEGGI PUBBLICI
- PARCHEGGI PRIVATI
- PARCHEGGI MULTIPIANO
- PERCORSI PEDONALI URBANI DI PROGETTO
  - Percorsi pedonali esistenti da potenziare
- MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.
  - A. INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO
  - B. PIANI ATTUATIVI
    - Piani Attuativi a Fini Speciali per insediamenti produttivi
    - Piano di lottizzazione
- AMBITI TERRITORIALI DEI PIANI ATTUATIVI
- AREE A PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO

- SISTEMA INFRASTRUTTURALE
- ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITÀ
  - Strada di terza categoria esistente
  - Strada di terza categoria da potenziare
  - Strada di quarta categoria esistente
  - Strada di quarta categoria da potenziare
  - Viabilità locale esistente
  - Viabilità locale di progetto o da potenziare
  - Viabilità di montagna esistente
  - Viabilità di montagna di progetto
  - Impianti a fune esistenti
- AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI E ATTREZZATURE URBANE

<b>ART. 5 bis</b>	<b>INVARIANTI</b>
<b>1.</b> Sono invarianti ai sensi dell'art. 8 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale gli elementi territoriali che costituiscono le caratteristiche distintive dell'ambiente e dell'identità territoriale, in quanto di stabile configurazione o di lenta modificazione, e che sono meritevoli di tutela e di valorizzazione al fine di garantire lo sviluppo equilibrato e sostenibile nei processi evolutivi previsti e promossi dagli strumenti di pianificazione territoriale.	
<b>2.</b> L'esecuzione degli interventi ammessi dovrà avvenire secondo modalità compatibili con l'obiettivo di assicurarne la tutela e la valorizzazione in ottemperanza alla vigente normativa di settore.	
<b>3.</b> Sul territorio del Comune di Rabbi sono individuate le seguenti invarianti:	
⇒ Aree agricole di pregio	
⇒ Campisol	
⇒ Lavina rossa	
⇒ Monte Saleci	
⇒ Saent	
⇒ Sternai	
⇒ Malga Garbela	
⇒ Ghiacciaio del Careser	
⇒ Ghiacciaio di Saent	
⇒ Giacciaio di Sternai	
⇒ Via dei masi di Valorz	
⇒ Nucleo di Stablum	
⇒ Siti di Importanza Comunitaria di cui al successivo art. 5 ter.	

<b>ART. 5 ter</b>	<b>SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (S.I.C.)</b>
<b>1.</b> Nei Siti di Importanza Comunitaria si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario,	
10	

conformemente alle direttive 92/43/CEE e 409/79/CEE, nonché al D.P.R. n. 357/1997.

2. Qualsiasi piano all'interno del territorio comunale e tutti i progetti che abbiano incidenza significativa sui Siti di Importanza Comunitaria, ovvero ogni intervento al di fuori dei Siti che possa incidere su di essi in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione di incidenza secondo le procedure previste dalla normativa provinciale vigente.
3. Sul territorio del Comune di Rabbi sono individuati i seguenti Siti di Importanza Comunitaria, secondo la direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali della flora e della fauna selvatiche:
  - ⇒ Alta Val di Rabbi
  - ⇒ Alta Val la mare
  - ⇒ Parco Nazionale dello Stelvio.

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. Per tali volumi è vietata la variazione di destinazione d'uso.

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 (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:

- ⇒ lavori 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;
- ⇒ la 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 n. 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.

## ART. 7

## INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE ESISTENTI SATURE

1. Le aree del territorio di Rabbi definite "Insediamenti abitativi esistenti saturi" si caratterizzano per la presenza di edifici a prevalente uso residenziale sorti ai margini dei nuclei di antica origine creando forme insediative senza un disegno urbano ordinato di riferimento.

In queste aree l'edificazione si è sviluppata in maniera spesso casuale e disgregata anche sotto il profilo delle tipologie edilizie, spesso contrastanti con quelle prevalenti in zona, caratterizzate dall'uso di materiali quali legno e pietra, e tecniche costruttive tradizionali che hanno contribuito alla creazione di un paesaggio urbanizzato tra i più significativi del Trentino.

Le recenti forme insediative presentano comunque una marcata immagine di recupero degli aspetti tipologici tradizionali anche se la destinazione prevalente non è più quella agricola originaria ma prettamente residenziale.

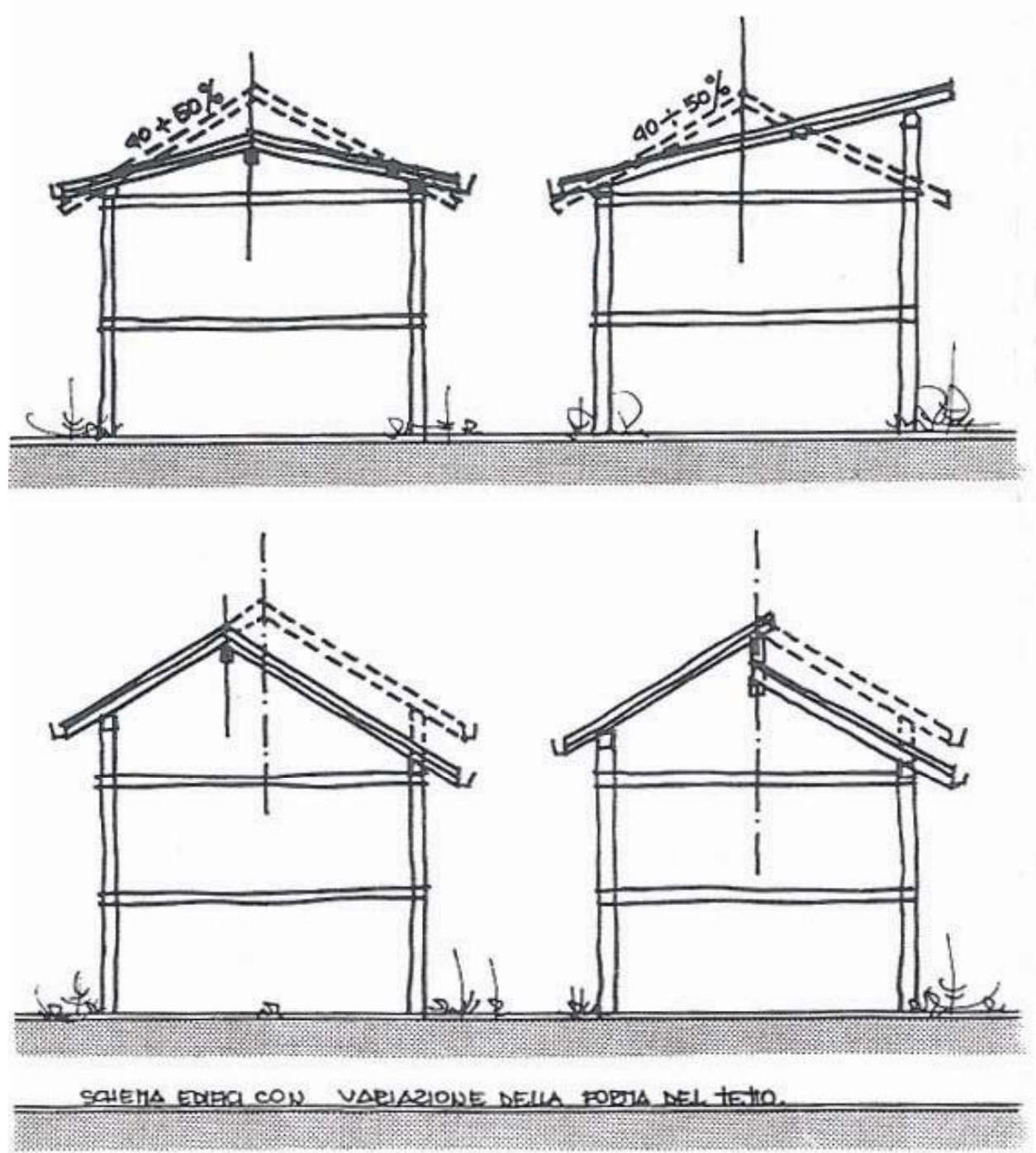
L'uso casuale del territorio, iniziato ancora in un momento nel quale il Comune era completamente privo di strumenti urbanistici guida, ha determinato in alcuni casi

uno sfruttamento eccessivo delle possibilità edificatorie dei lotti con realizzazione di edifici di notevoli dimensioni, mentre in altri casi il parziale sfruttamento edilizio ha creato dei vuoti urbani privi di qualità urbanistica e paesaggistica.

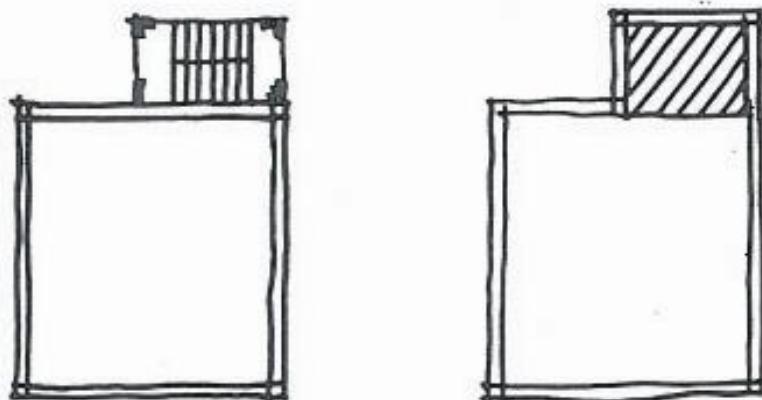
Queste unità ambientali necessitano pertanto di interventi di riqualificazione architettonica e paesaggistico-ambientale da attuarsi mediante congelamento delle possibilità edificatorie nei lotti di pertinenza delle costruzioni esistenti indicando criteri e Norme che favoriscano la riqualificazione architettonica e funzionale degli edifici e del verde pertinenziale, prevedendo anche modificazioni planivolumetriche non legate al rispetto di indici urbanistici.

2. Per le zone degli insediamenti abitativi esistenti sono consentiti:
  - a) interventi di ristrutturazione edilizia rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso;
  - b) modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei e alle strutture lignee principali esterne riproponendone le tradizionali aggregazioni strutturali;
  - c) demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali esterni in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con le tipologie più caratteristiche della zona;  
demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi dei collegamenti verticali interni;
  - d) demolizione e nuova costruzione di sporti e di collegamenti orizzontali esterni in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche coerenti con la tipologia tradizionale del luogo;
  - e) realizzazione di isolazione a cappotto purché le facciate vengano trattate in modo unitario; realizzazione di isolamento termico interno nei sottotetti o altre parti delle strutture verticali e orizzontali;
  - f) demolizione completa e rifacimento di solai anche a quote diverse;
  - g) demolizione completa e rifacimento delle murature interne ed esterne principali anche in posizione e con materiali diversi con possibilità di modifica della distribuzione interna dell'intero edificio;
  - h) rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale, riproponendo le pendenze tradizionali nell'ordine del 40-50% e, se possibile, anche una diversa articolazione delle falde e strutture lignee principali e secondarie;
  - i) inserimento di abbaini e timpani o finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti in numero sufficiente a garantire il rispetto del rapporto di illuminazione dei locali abitabili;
  - j) realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico;
  - k) sono consentiti ampliamenti di volume per esigenze igienico-sanitarie, funzionali e di adeguamento alle vigenti normative edilizie purché l'ampliamento non superi il 20% per volumetrie fino ai 1.000 mc., il 10% per il volume eccedente i 1.000 mc. e fino a 2.000 mc., il 5% per il volume rimanente oltre i 2.000 mc.;
  - l) per quanto riguarda il rispetto dei contenuti dell'art. 18 sexies della L.P. 05 settembre 1991, n. 22 e s.m. e i. è consentita la destinazione d'uso residenziale per il tempo libero solamente per l'aumento del 15% del volume esistente;
  - m) all'interno delle zone residenziali esistenti sature vale inoltre quanto stabilito al titolo 2, art. 6, delle presenti Norme di attuazione;
  - n) nell'area situata in località il "Mas" è consentita la realizzazione della volumetria così come definita nella cartografia in scala 1: 2.000 e secondo quanto previsto nel Piano di ricostruzione.

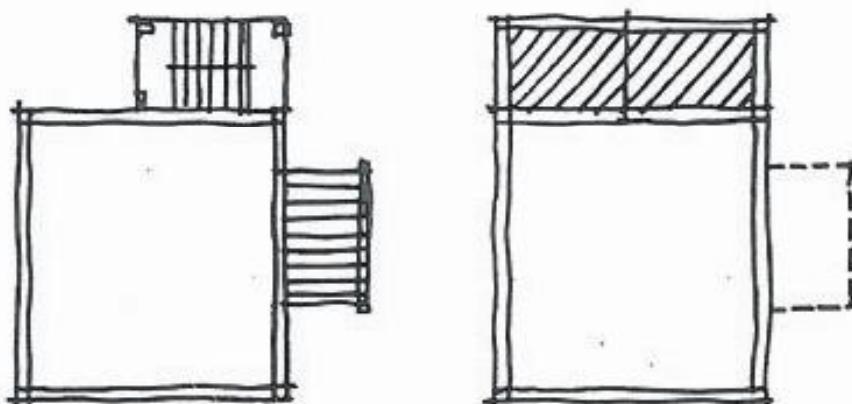
3. Gli ampliamenti previsti possono essere realizzati sia per aggiunte laterali che per sopralzo, secondo i seguenti criteri da intendersi in ordine di priorità:
- a) sopraelevazione per consentire il recupero funzionale del sottotetto; l'altezza complessiva non dovrà superare i ml. 11,00;



- b) accorpamento e/o completamento di corpi di fabbrica aggiunti, in tempi successivi, all'organismo edilizio (tipo vani scala esterni in c.a. di ampie dimensioni chiusi o meno al piano terra);

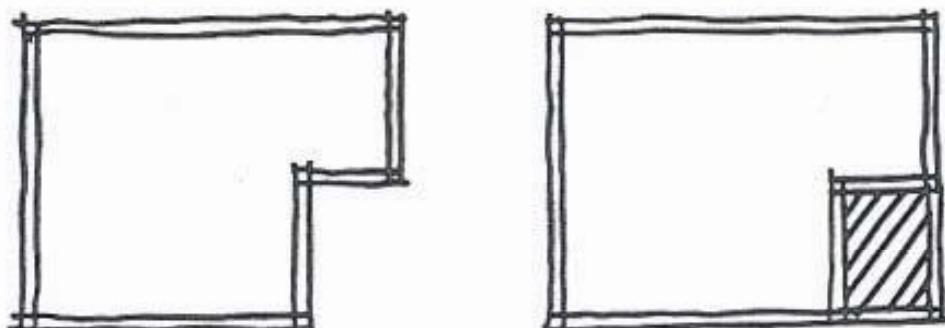


SCHEMA DI ACCOPPIAMENTO VOLUMETRICO

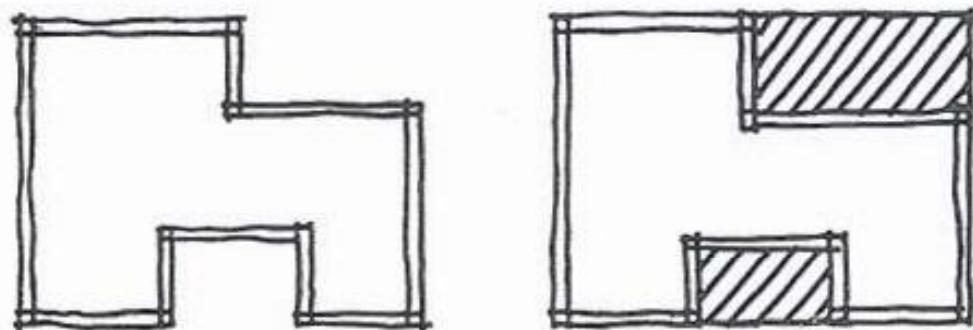


SCHEMA DI COMPLETAMENTO E ACCOPPIAMENTO VOLUMETRICO

- c) completamento con forma geometrica chiusa della pianta dell'organismo edilizio esistente.

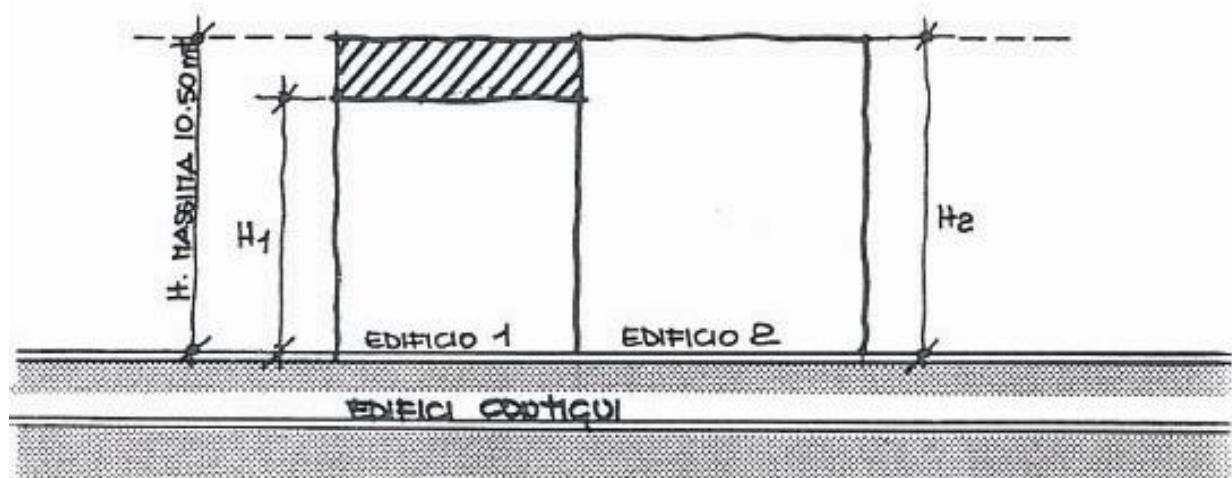


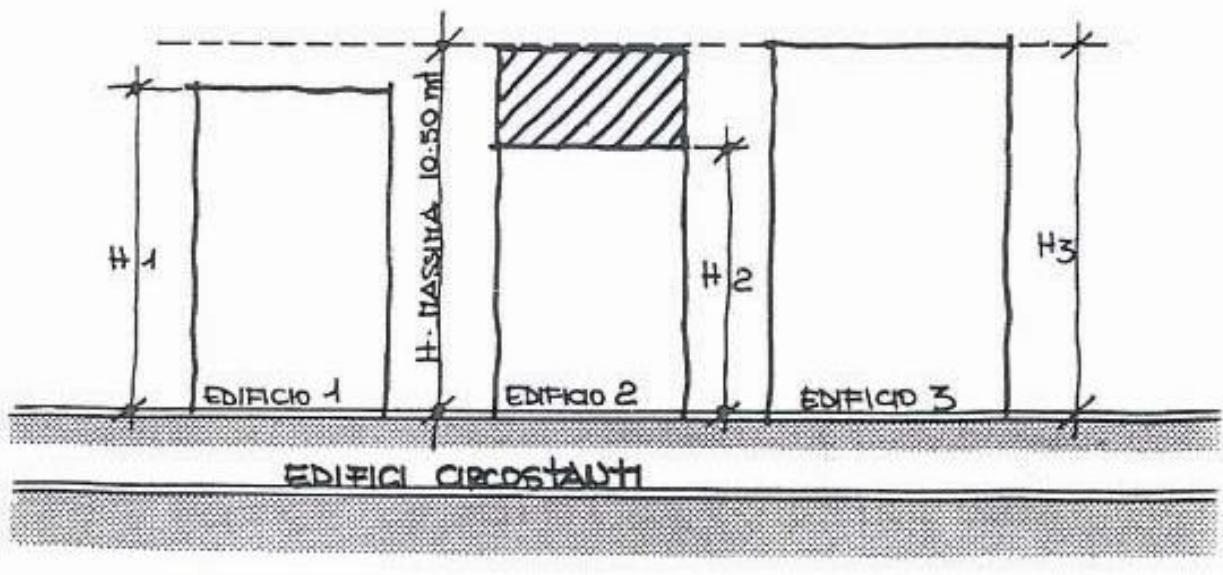
COMPLETAMENTI VOLUMETRICI CON FORMA GEOMETRICA CHIUSA.



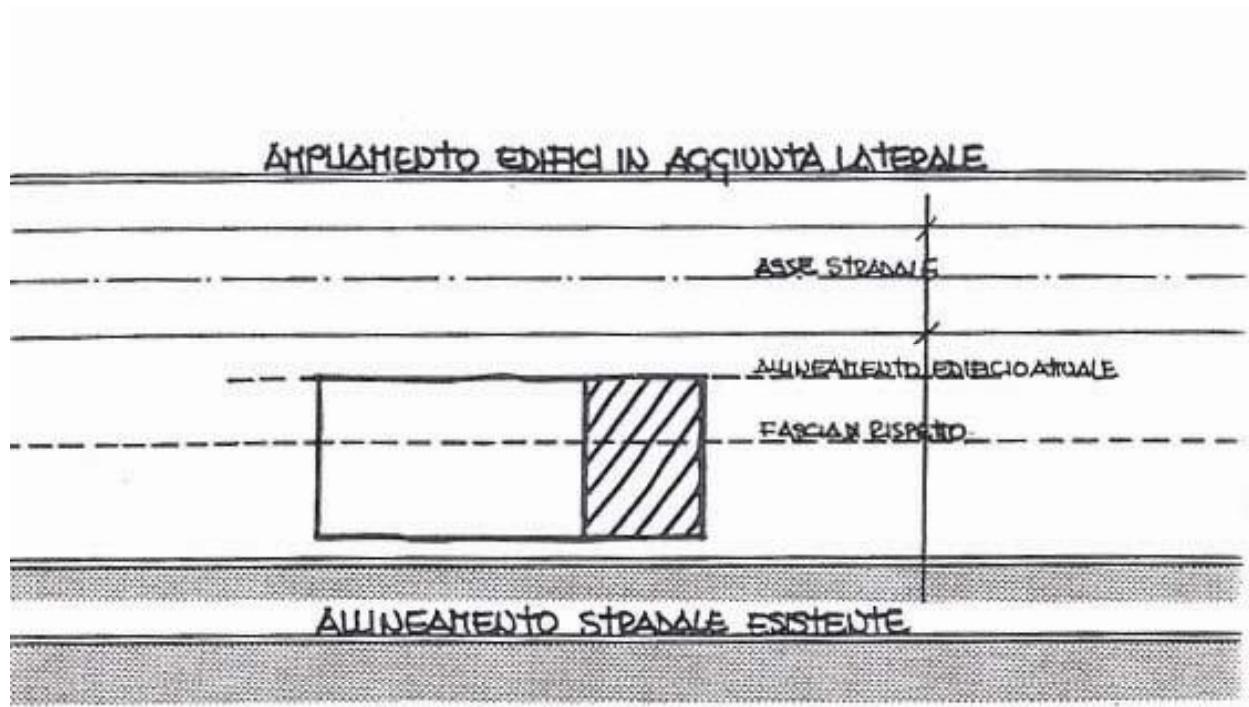
4. Gli ampliamenti previsti dal presente articolo, oltre che a dover rispondere a caratteristiche formali e compositive compatibili con il corretto inserimento dell'ampliamento previsto nel contesto edificato circostante, sono vincolati alle seguenti prescrizioni:
- a) l'ampliamento in elevazione non potrà comunque avere un'altezza superiore a quella del più alto degli edifici contigui o, in assenza di edificazione in adiacenza, l'altezza del più alto degli edifici circostanti, purché non superi ml. 11,00;

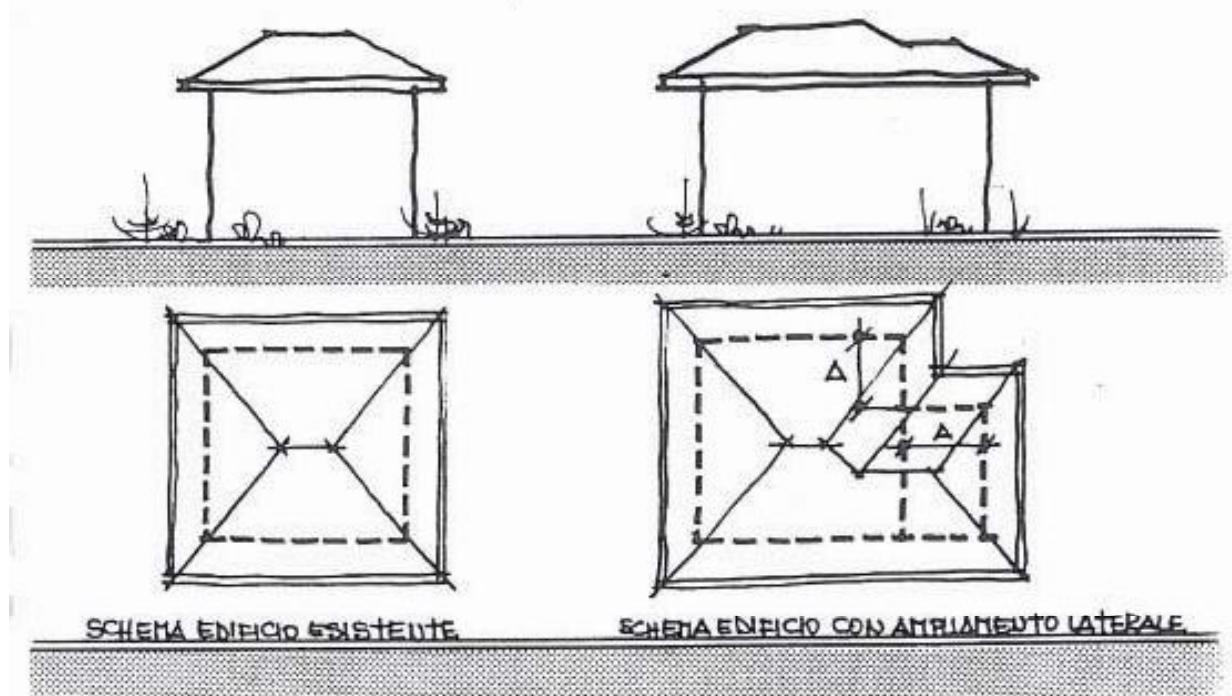
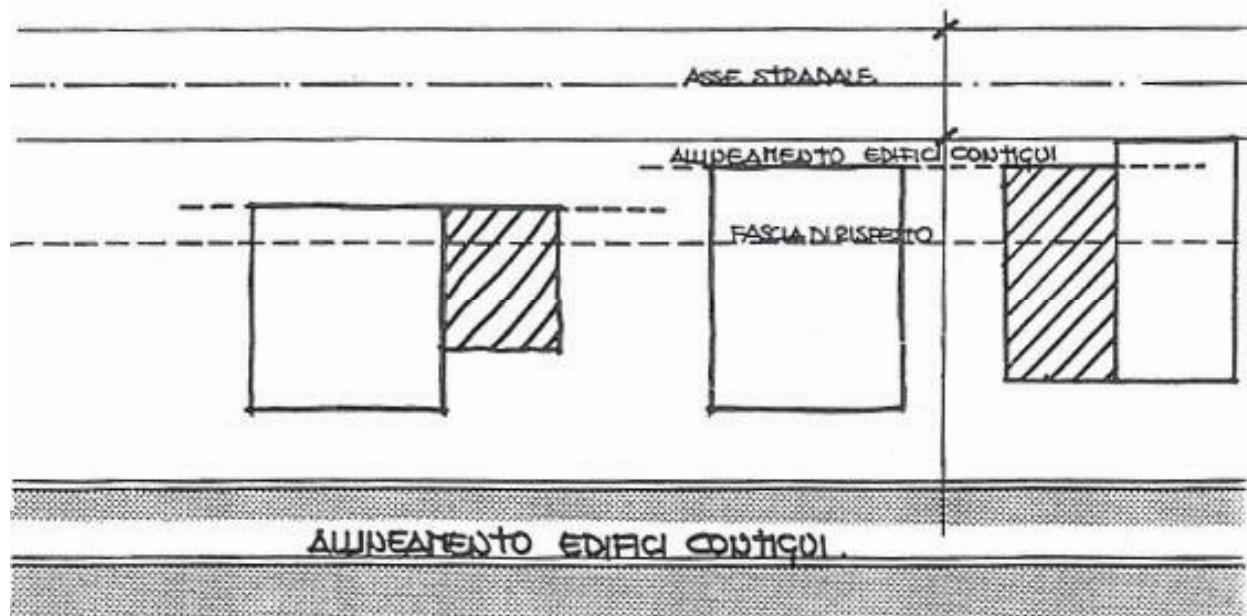
#### AMPLIAMENTO EDIFICI IN ELEVAZIONE

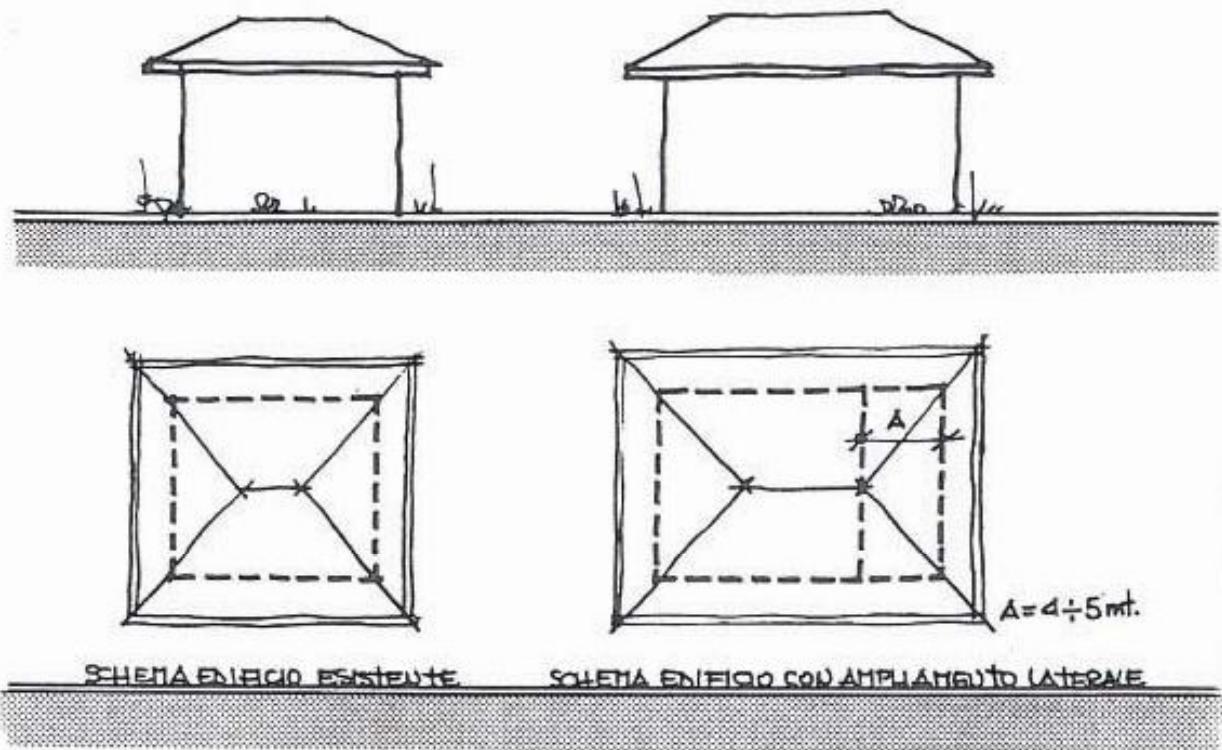
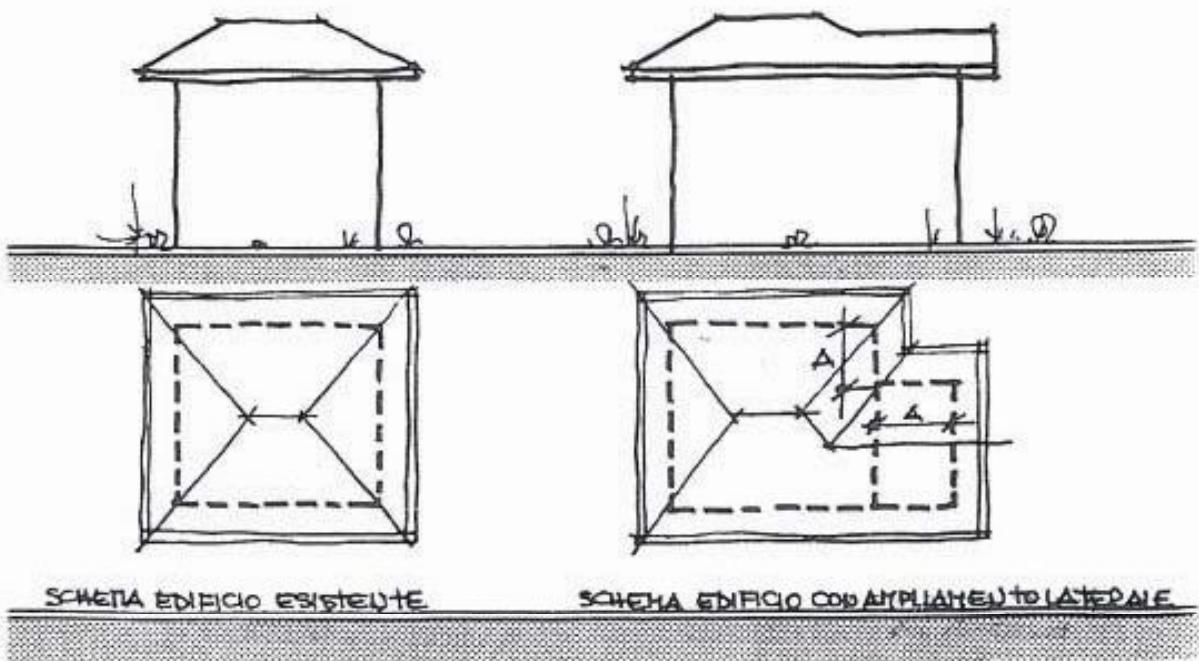


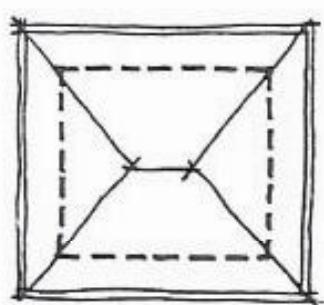
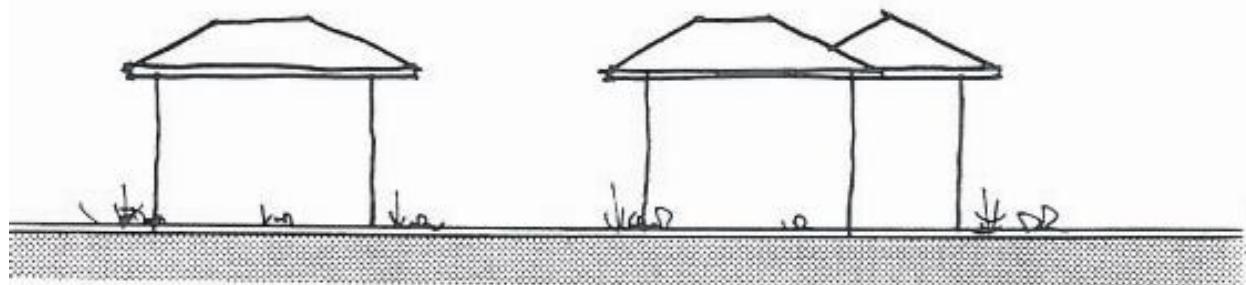


- b) l'ampliamento in aggiunta laterale, se previsto in continuità con il prospetto fronte strada, dovrà rispettare l'allineamento stradale attuale o quello eventualmente indicato dagli edifici contigui;

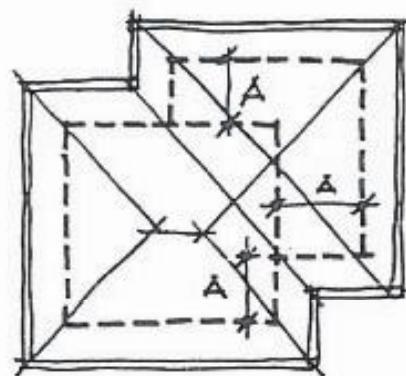




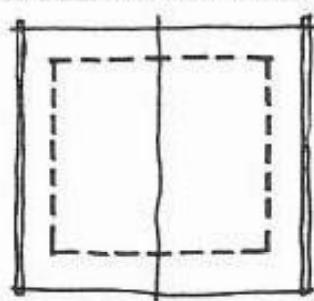
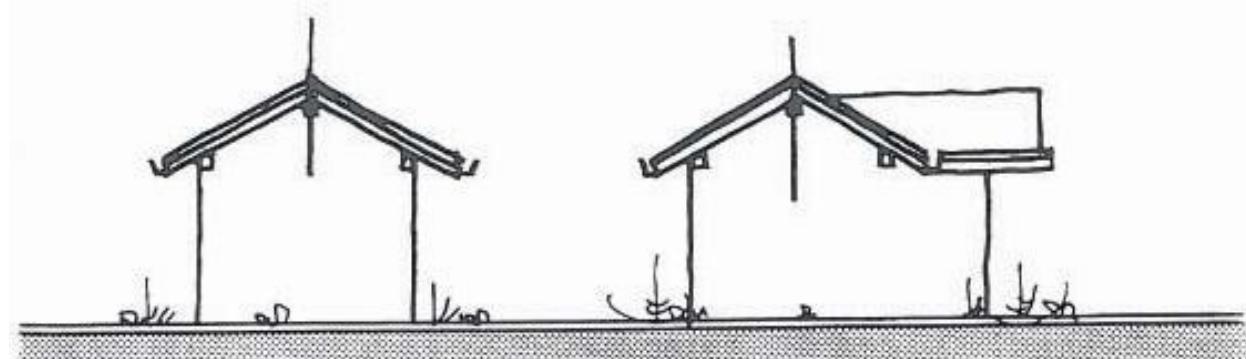




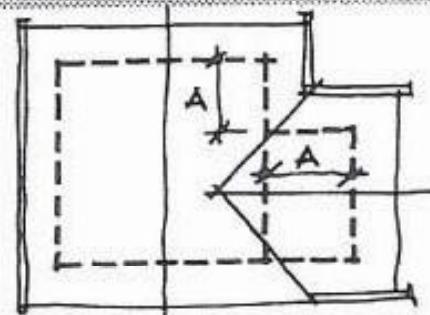
SCHEMA ENERGICO ESISTENTE



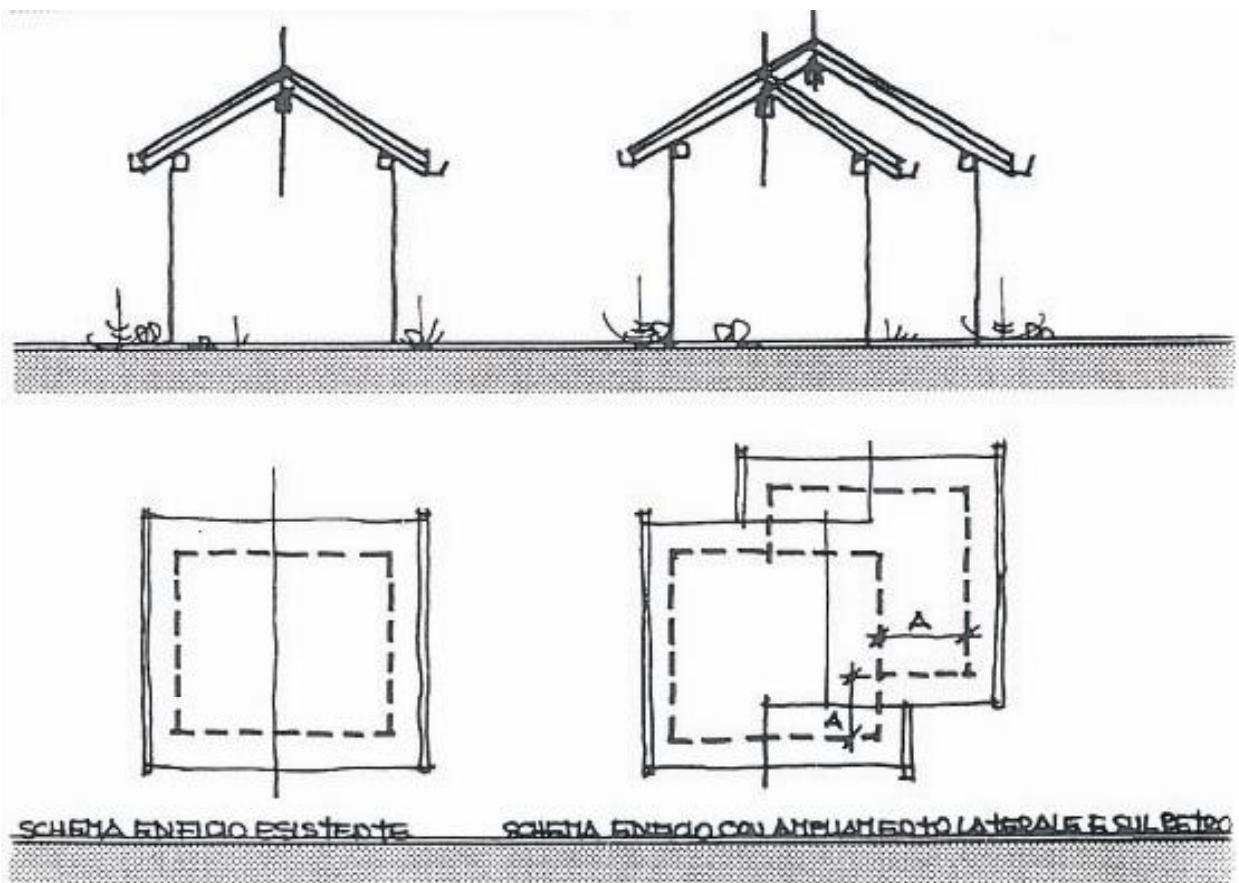
SCHEMA ENERGICO CON AMPLIAMENTO LATERALE ESISTENTE



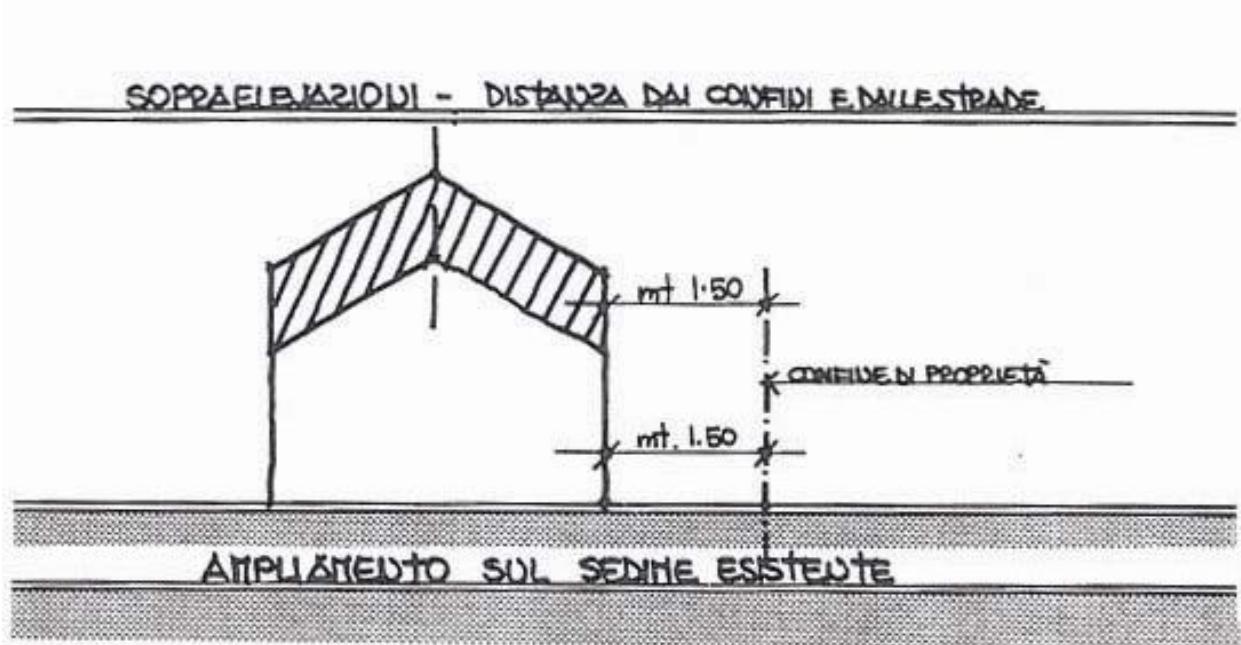
SCHEMA ENERGICO ESISTENTE



SCHEMA ENERGICO CON AMPLIAMENTO LATERALE



- c) nel caso di sola sopraelevazione (ampliamento sul sedime) si devono osservare dai confini e dalle strade le distanze previste dagli artt. 57 e 87 delle presenti Norme.



5. È consentita inoltre la demolizione e ricostruzione degli edifici, ferme restando le

disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per i volumi residenziali esistenti demoliti e ricostruiti con la stessa destinazione d'uso non si applica la disciplina prevista dall'art. 18 sexies della L.P. 05 settembre 1991, n. 22 e s.m. e i.

6. Sono consentite modeste costruzioni in legno come pertinenza accessorio al fabbricato principale ad uso ricovero attrezzi, legnaia o garage, 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 al presente articolo.

Per tali volumi è vietata la variazione di destinazione d'uso.

La realizzazione dei volumi destinati a garage è consentita solamente per le unità abitative esistenti che ne siano sprovviste. Se la volumetria è interamente destinata a garage non è consentito realizzare altri volumi accessori.

È altresì vietata la trasformazione d'uso e l'ampliamento con funzione residenziale degli edifici esistenti 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 esistenti sul lotto che potranno essere recuperati anche in ampliamento dell'edificio principale.

Il volume accessorio dovrà essere costruito nel rispetto di quanto stabilito al Titolo 2, art. 6, delle presenti Norme di attuazione.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico degradato le costruzioni precarie esistenti alla data del 1942 certificate con idoneo atto notorio o legittimate da regolare provvedimento concessionario/autorizzativo, nel rispetto dei diritti di terzi e del volume esistente, potranno uniformarsi alla tipologia adottata

È possibile ricompattare i volumi 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.

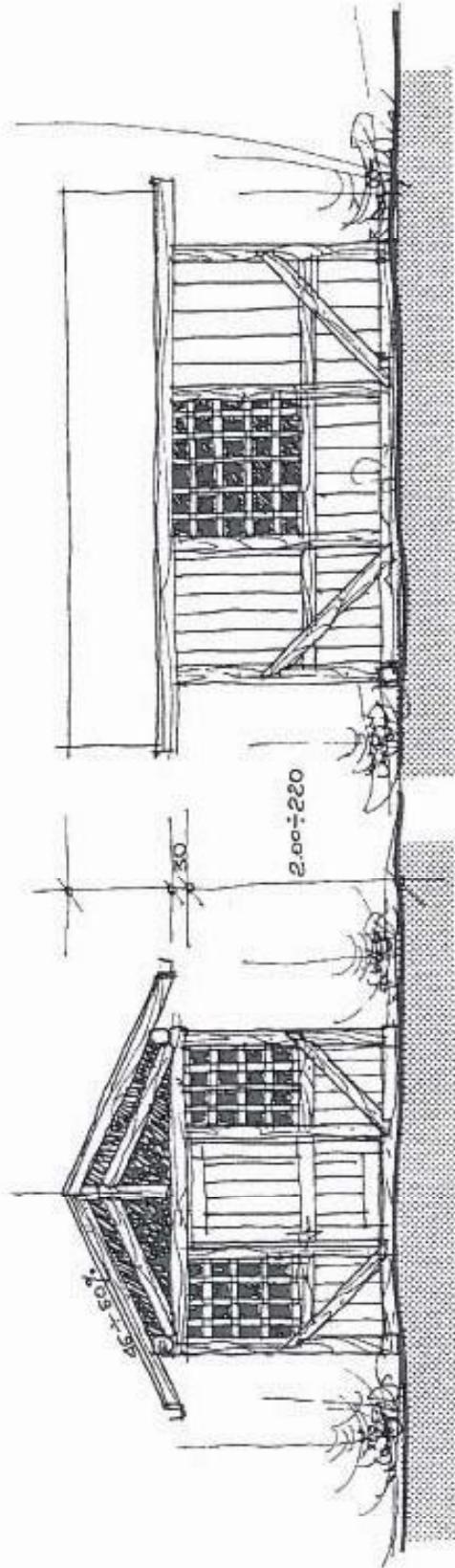
Tali schemi sono da ritenersi indicativi consentendo una variazione delle dimensioni lineari in misura indicata negli schemi stessi.

7. 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.

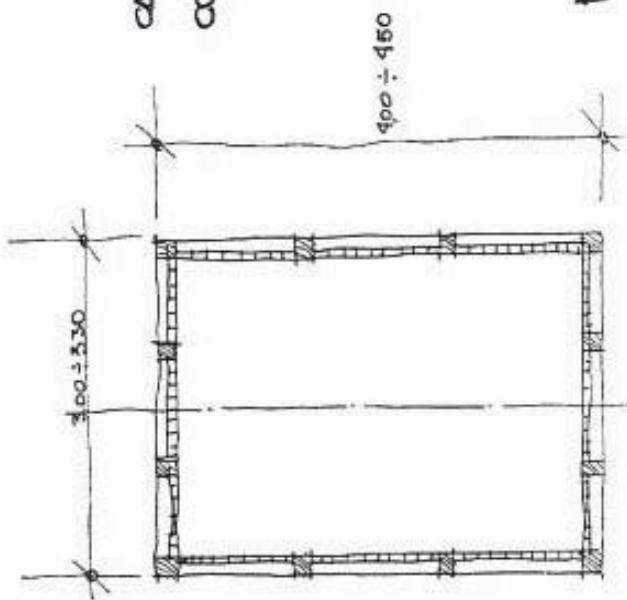
Sono possibili:

- lavori 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 in siepe di essenza sempreverde;
- la realizzazione di spazi a parcheggio esterno e percorsi pedonali di accesso e di servizio pavimentati in lastre o cubetti di pietra, in piastelle in cemento colorato o asfalto;
- 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.

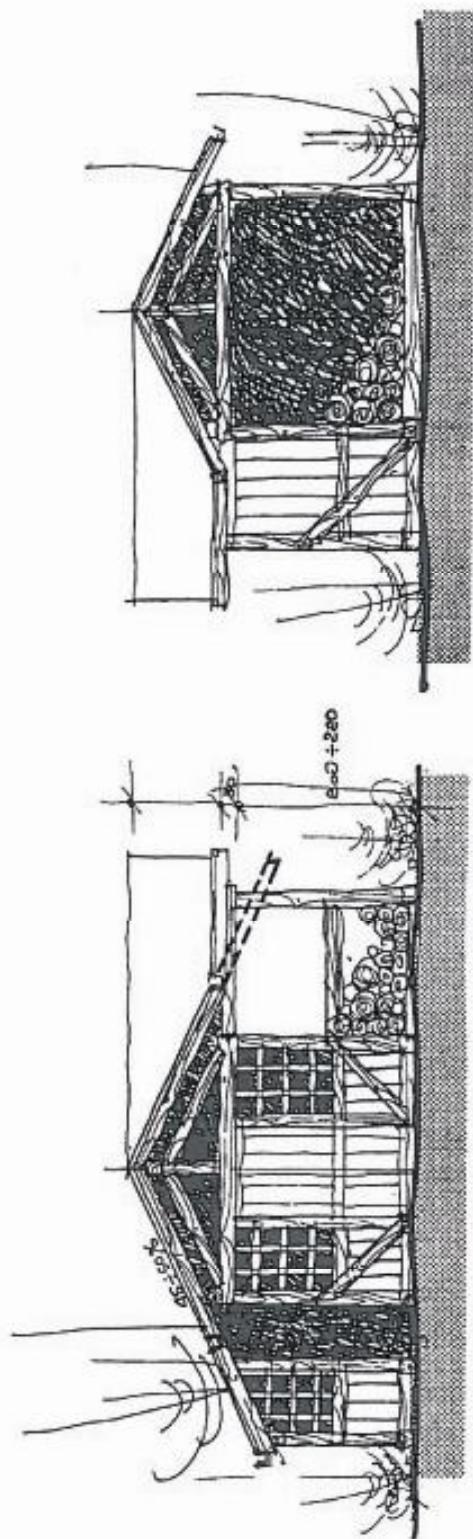
<



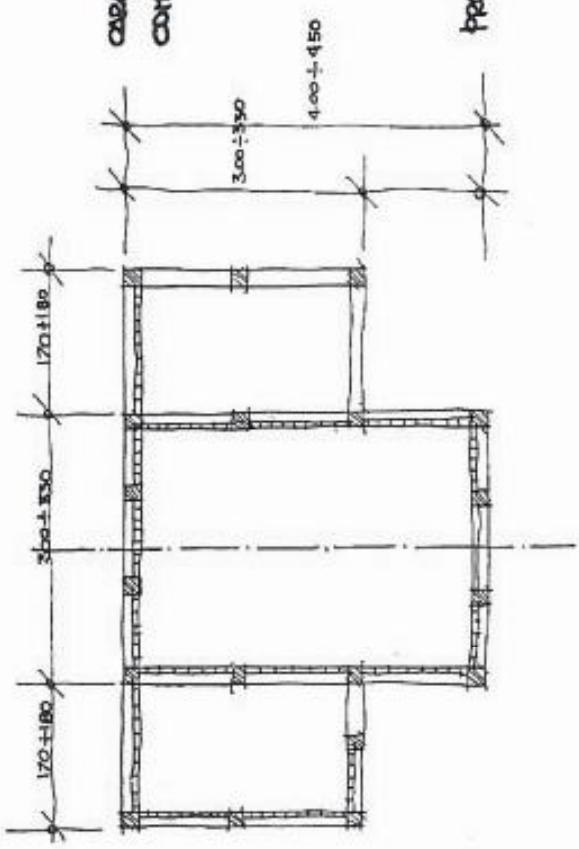
CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAME ecc.)  
COMPONENTI TIPLOGICHE



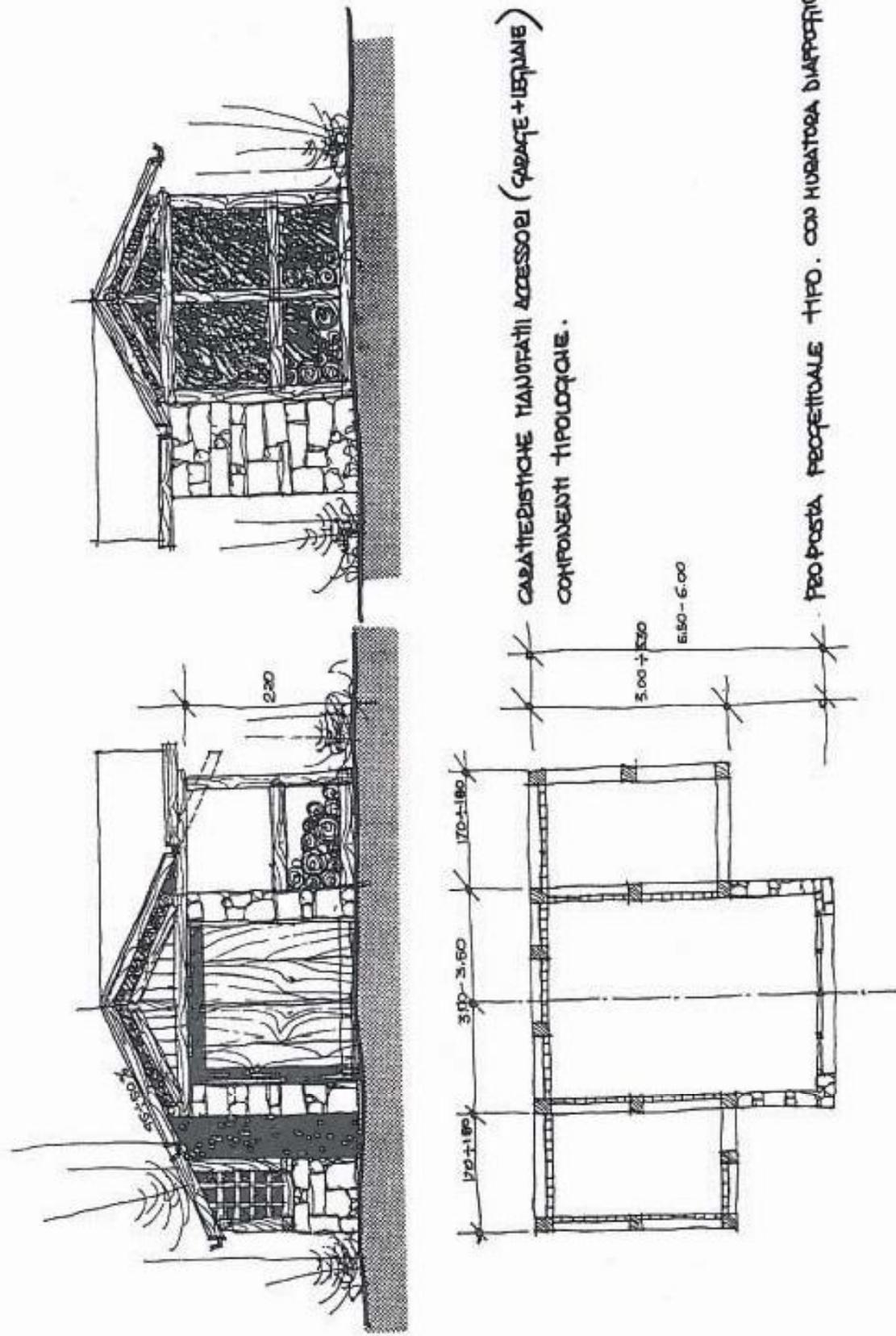
PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.



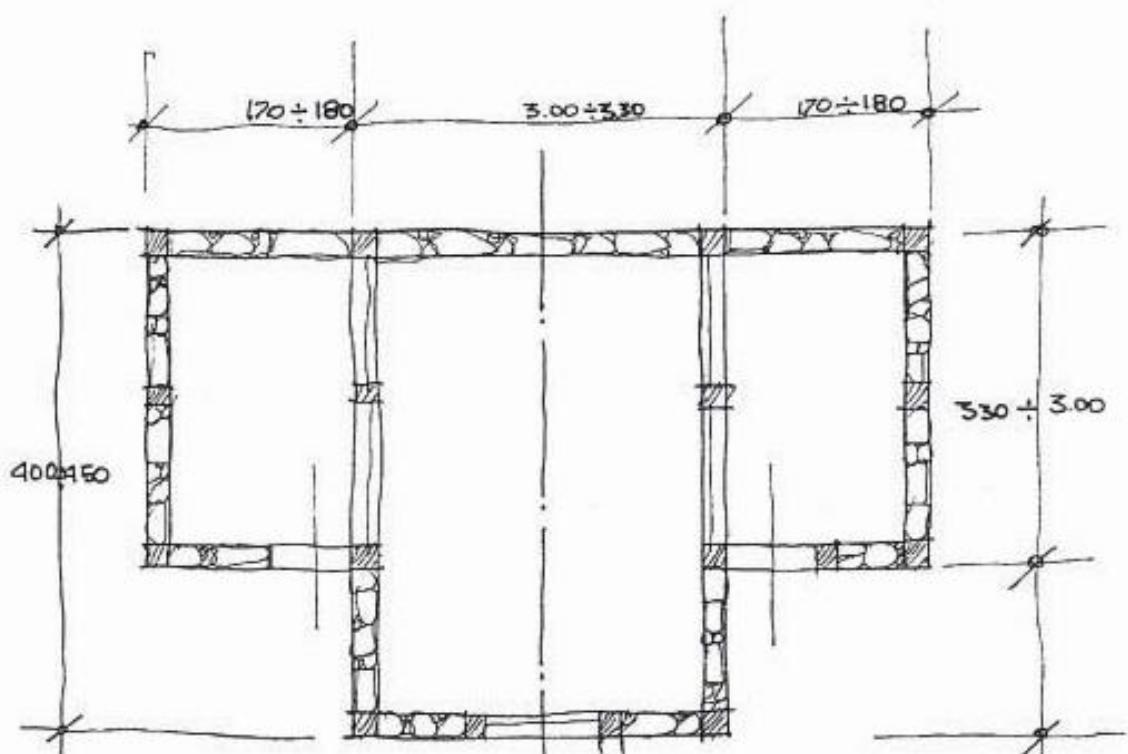
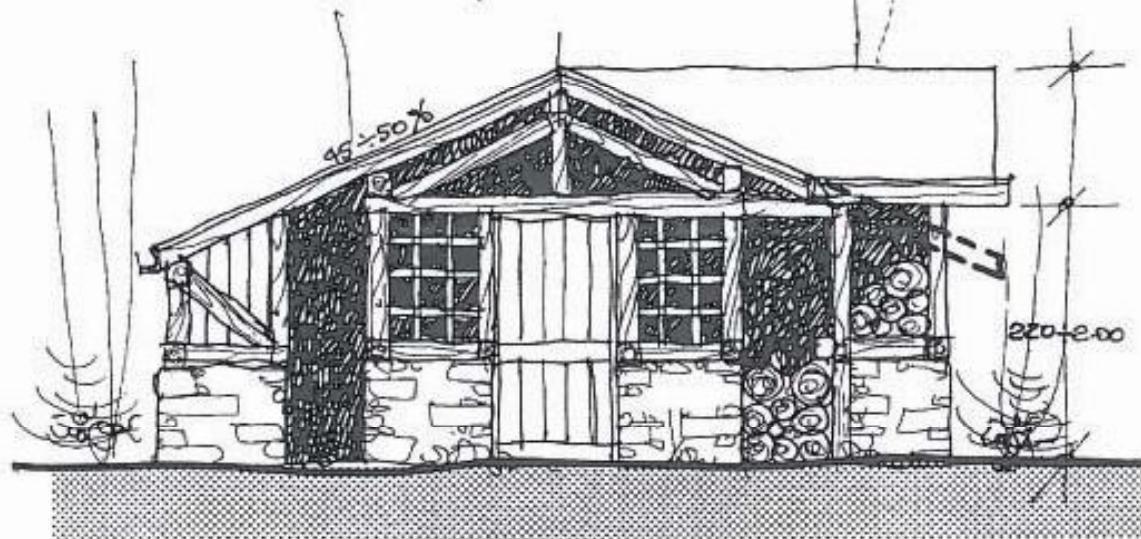
area destinata dei manufatti accessori (legname-ferro,)  
componimenti tipologiche



PROPOSTA PROGETTALE TIPO.

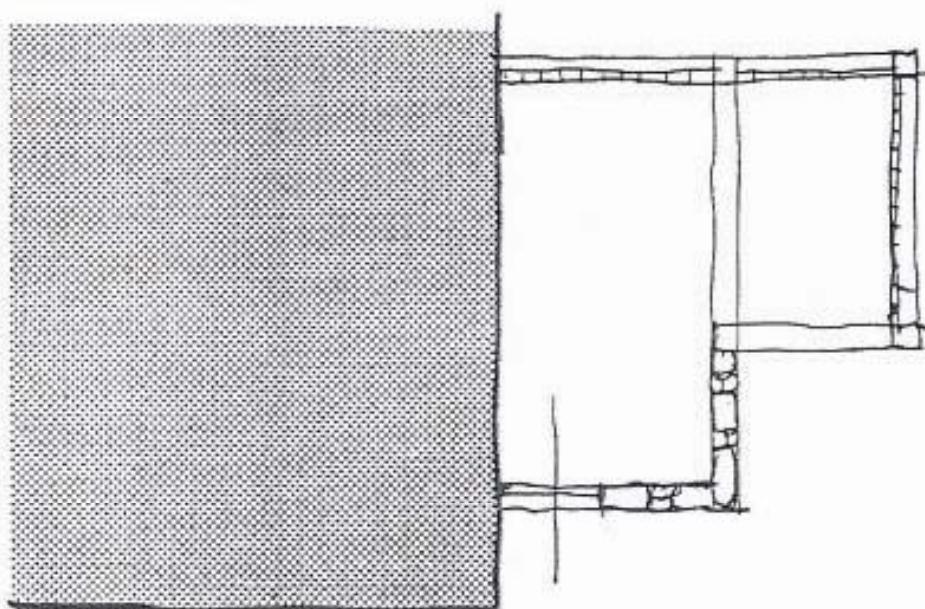
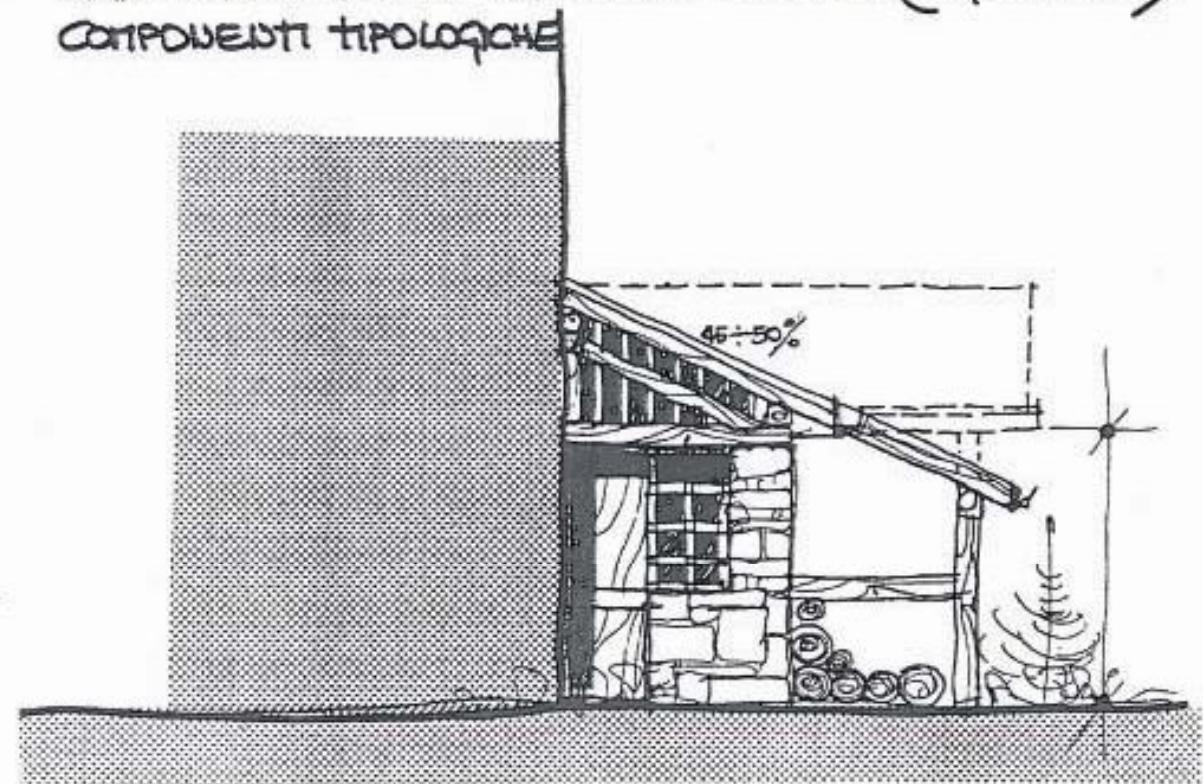


CARATTERISTICHE dei manufatti accessori (legname ecc).  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

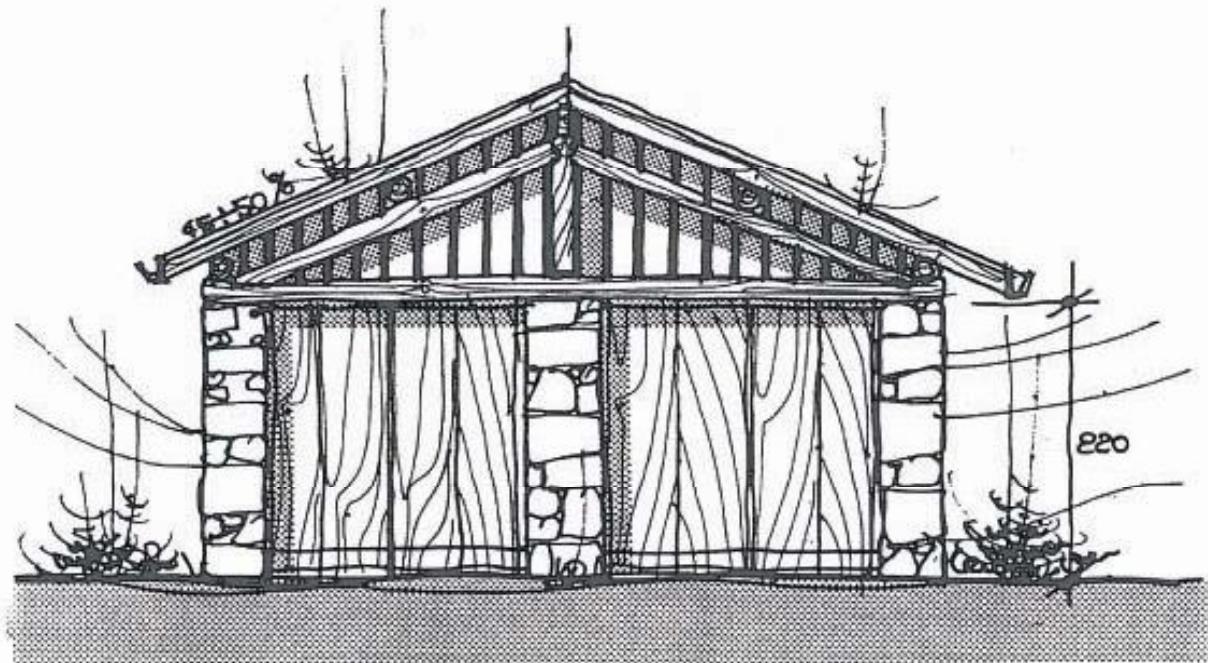


PROPOSTA PROGETTALE TIPO con appoggi in HORATORA.

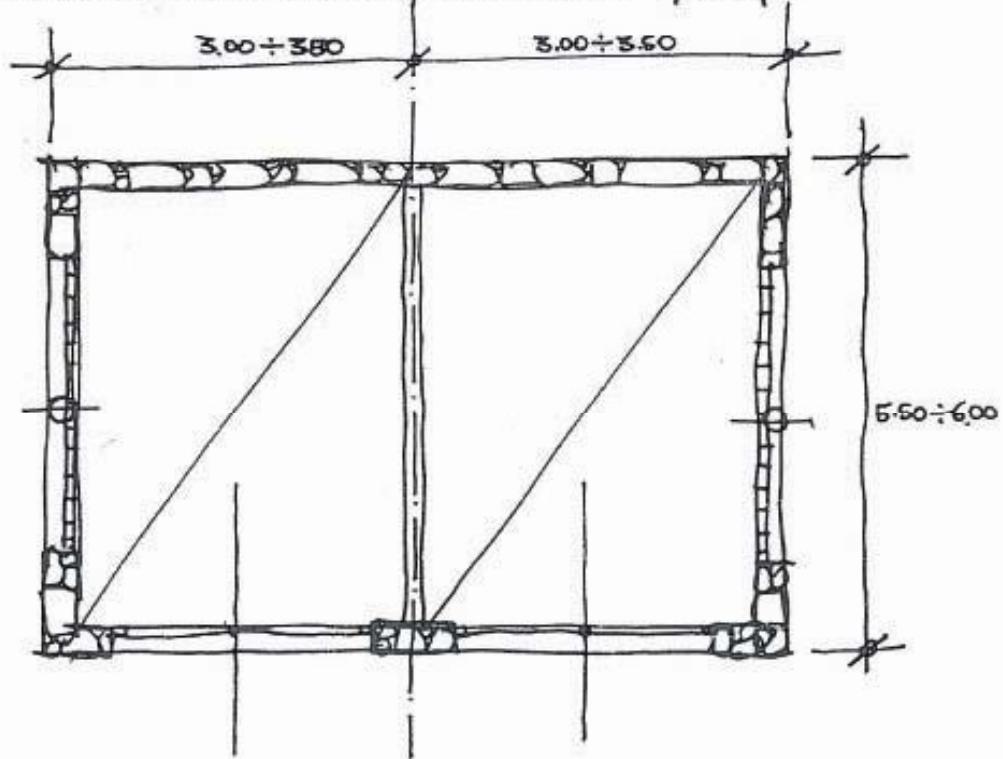
CARATTERISTICHE dei MADORATI ACCESSORI (LEGNAIE ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

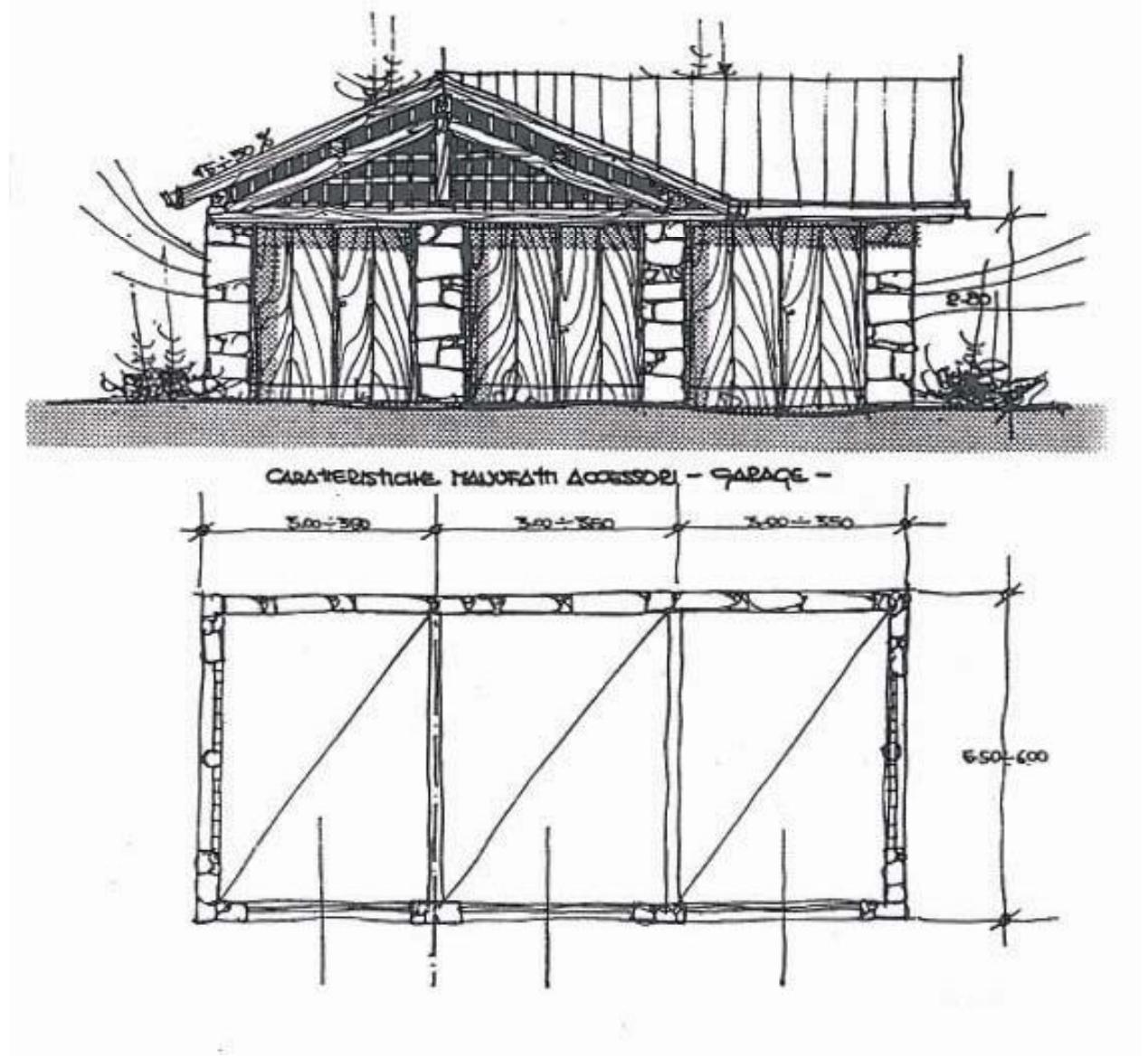


PROPOSTA PROGETUALE TIPO.



CARATTERISTICHE MANUFATTI ACCESSORI - GARAGE -





## ART. 8

## INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE DI COMPLETAMENTO

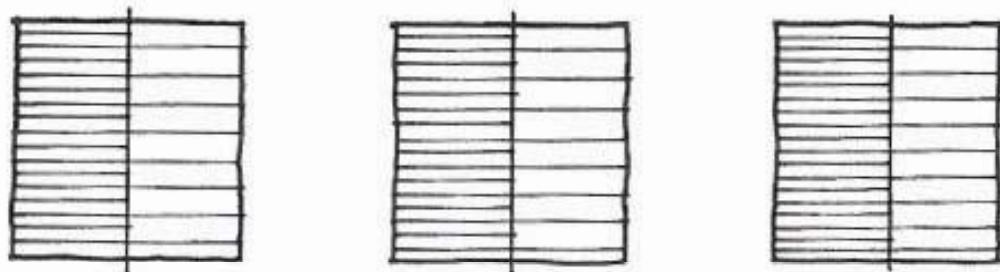
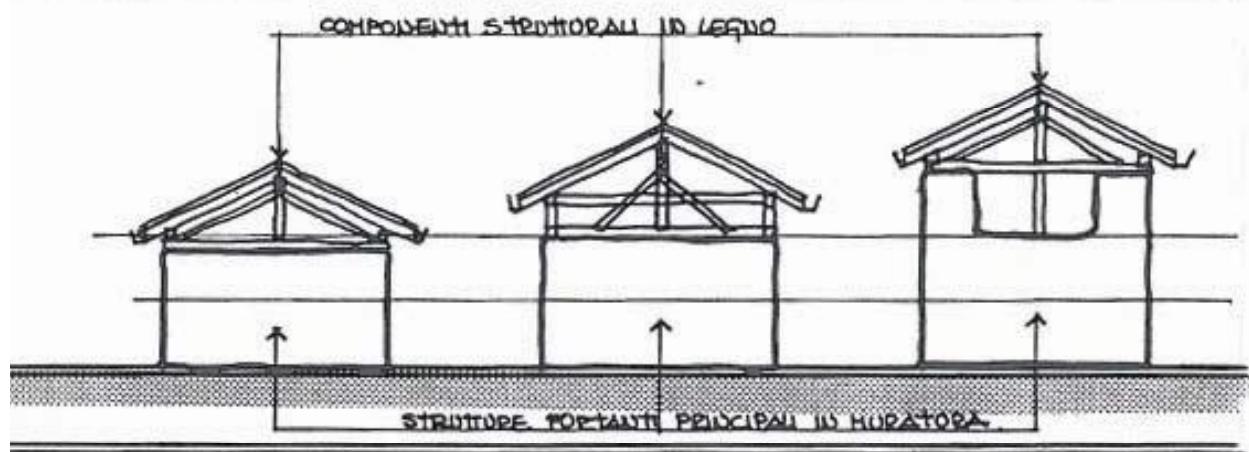
1. Le aree del territorio di Rabbi definite "Insediamenti abitativi di completamento", normalmente dotate di opere di urbanizzazione primaria, sono state individuate all'interno del contesto edilizio determinato dagli insediamenti abitativi esistenti e si caratterizzano per essere parzialmente libere da costruzioni ma potenzialmente utilizzabili per uso residenziale con edifici che, in forme, dimensioni e tipologie, siano di completamento del tessuto edilizio esistente.
2. Nell'individuazione di queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero anche a fini residenziali delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine ubicati lungo tutta la valle nei versanti più soleggiati.
3. Le caratteristiche architettoniche degli edifici realizzabili all'interno di dette aree dovranno avere:
  - a) volumetrie contenute entro un volume minimo e massimo per consentire un

- omogeneo inserimento dell'edificio nel contesto edificato;
- b) tipologia a blocco da svilupparsi su almeno due piani fuori terra, con l'introduzione di elementi strutturali in legno e in muratura intonacata con precisi riferimenti alle caratteristiche strutturali delle preesistenze più significative e agli schemi tipologici allegati alle presenti Norme da intendersi come elementi di riferimento nella predisposizione degli interventi diretti;
  - c) i volumi accostati alla matrice tipologica principale potranno avere altezze minime inferiori a quelle stabilite nelle Norme;
  - d) forma del tetto a due falde con fronti principali verso valle con possibilità di inserimento di timpani su alcune fronti dell'edificio aventi pendenze delle falde fino ad un massimo del 100%;
  - e) l'inserimento dell'edificio nel lotto dovrà rispettare l'orientamento con gli edifici esistenti nei lotti contermini e l'allineamento con gli stessi lungo le strade esistenti e di progetto.
7. Le zone degli insediamenti abitativi di completamento in considerazione della loro particolare ubicazione in vicinanza di strutture edilizie fortemente caratterizzate dal punto di vista volumetrico e di sviluppo in altezza sono state suddivise in due categorie:
- ⇒ Zone di completamento tipo A
  - ⇒ Zone di completamento tipo B.
8. Valgono, in corrispondenza alla suddivisione delle zone, le seguenti Norme:

	<b>ZONA A</b>	<b>Zona B</b>
<b>Tipo edilizio</b>	a blocco	a blocco
<b>Densità edilizia fondiaria</b>	1,50 mc./mq.	1,50 mc./mq.
<b>Volume massimo</b>	1.400 mc.	1.400 mc.
<b>Volume minimo</b>	750 mc.	750 mc.
<b>Superficie minima del lotto</b>	500 mq.	500 mq.
<b>Altezza massima</b>	9,00 ml.	11,00 ml.
<b>Distanza dalle costruzioni</b>	10,00 ml	10,50 ml
<b>Distanza dalle strade</b>	Quanto stabilito dall'Art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione normativa e cartografica	Quanto stabilito dall'Art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione normativa e cartografica
<b>Pendenza delle falde</b>	40 - 50%	40 - 50%

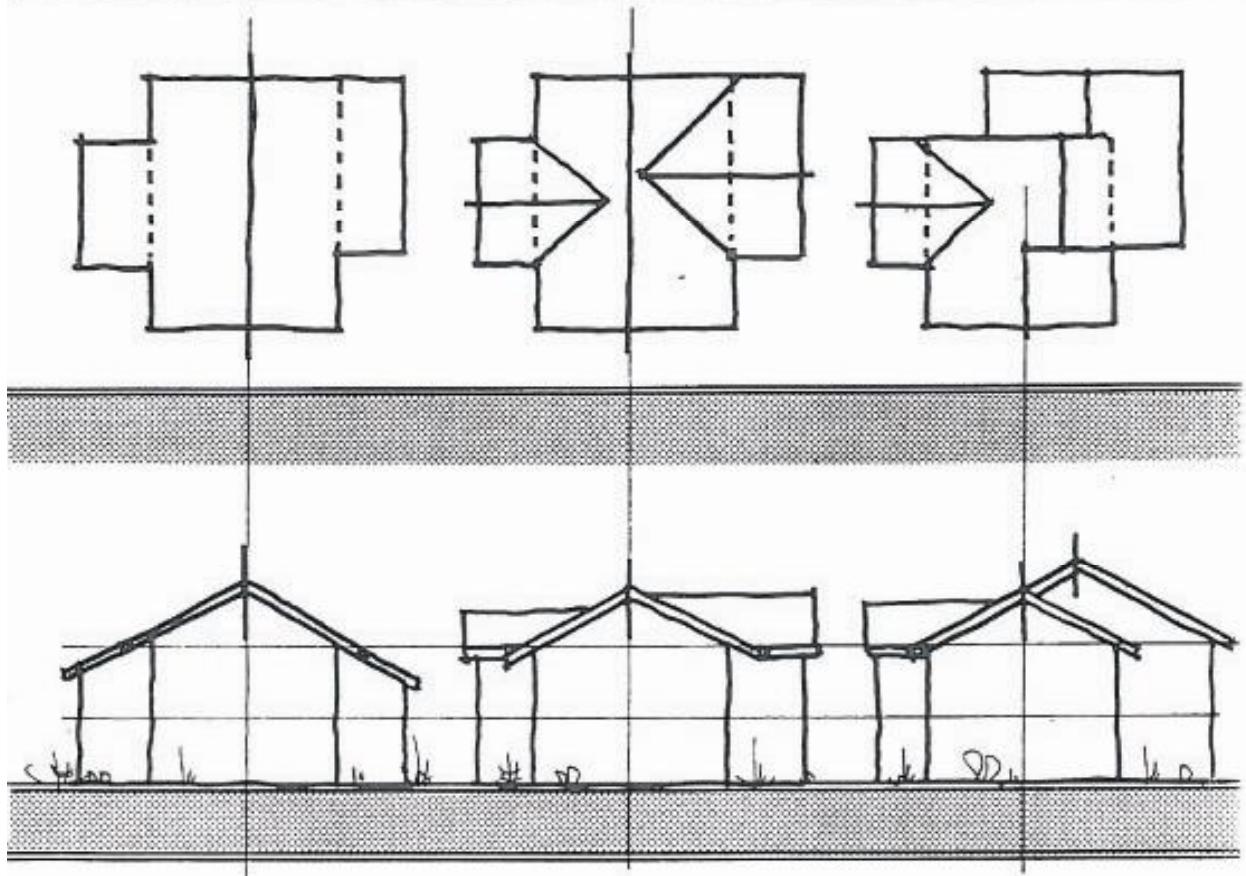
9. Per quanto riguarda le distanze minime tra gli edifici e dai confini di proprietà vale quanto stabilito dall'art. 87 delle presenti Norme.
10. Per quanto riguarda gli edifici esistenti all'entrata in vigore del P.R.G. sono consentiti tutti gli interventi comprendendo anche i manufatti accessori e i garage previsti per gli edifici ricadenti nelle aree per insediamenti abitativi esistenti e sature, prescindendo dagli indici specifici relativi alle aree di completamento A e B.
11. All'interno delle zone residenziali di completamento vale inoltre quanto stabilito al Titolo 2, art. 6, delle Norme di attuazione.

## SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO

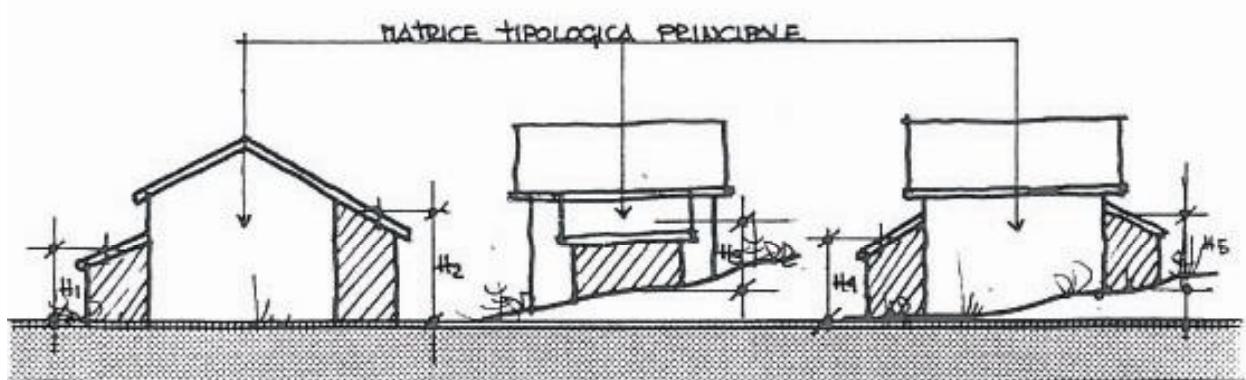


## ESEMPI DI MATERIE TIPOLOGICHE PRINCIPALI

ESEMPI DI ARTICOLAZIONI PLANIVOLUMETRICHE

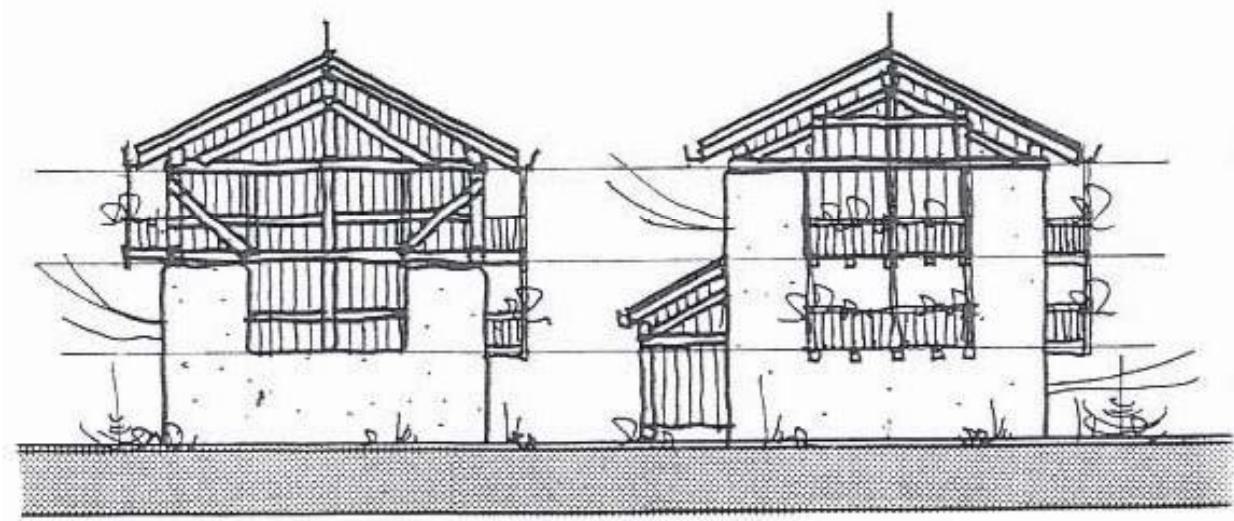
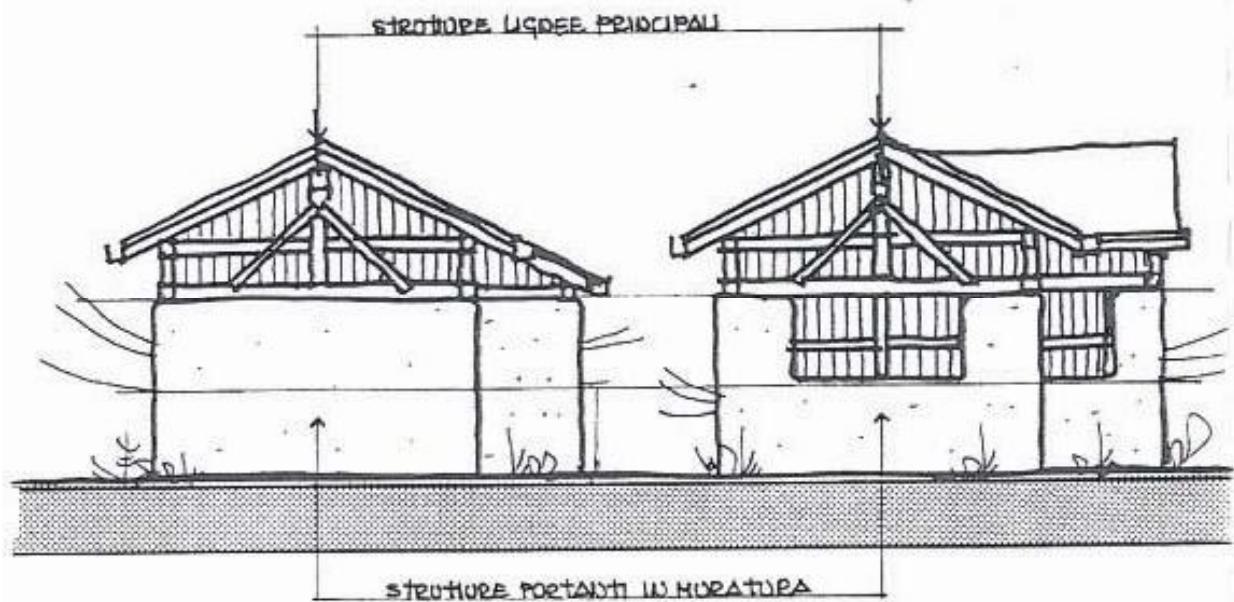


ESEMPI DI VOLUMI ACCOSTATI ALLA MATERICE TIPOLOGICA PRINCIPALE



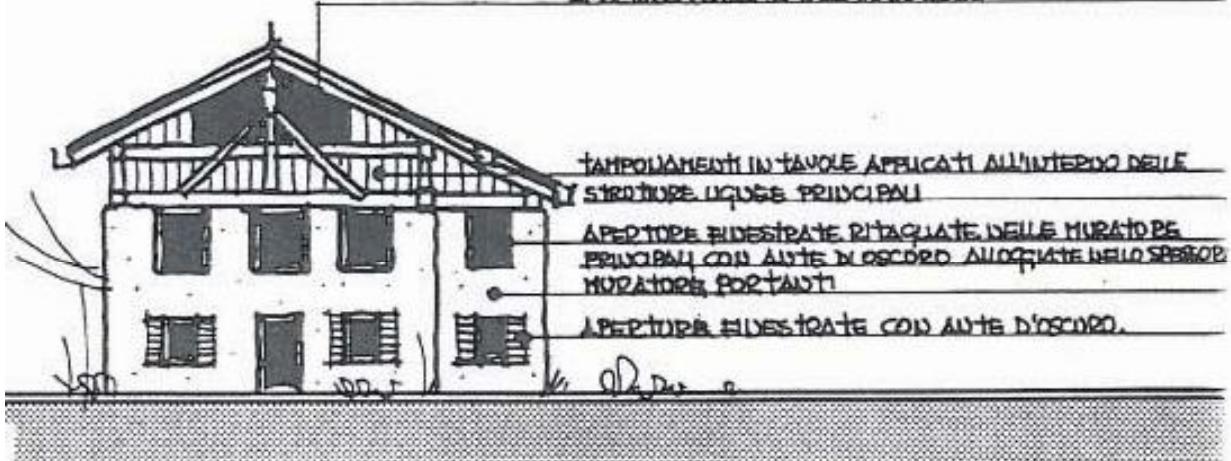
$H_1 - H_2 - H_3 - H_4 - H_5 < \text{di } H_{\text{MINIMA STABILITA}}$

## COMPONENTI STRUTTURALI IN LEGNO E MURATURA.

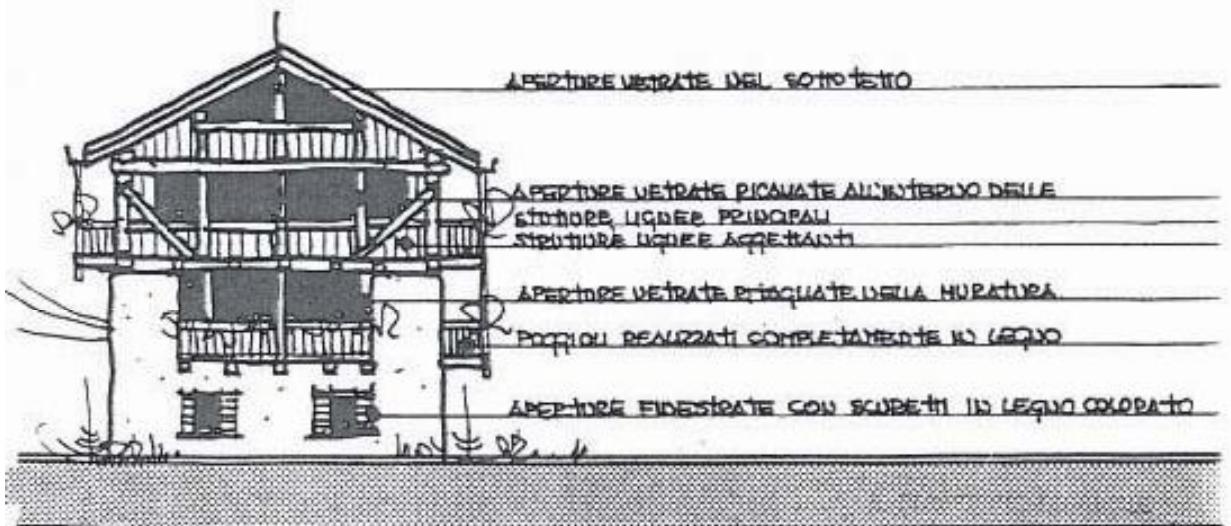


## SCHEMA delle APERTURE FINESTRATE con ANTE d'OSCURO

### APERTURE VETRATE NEL SOTTOETTO



### APERTURE VETRATE NEL SOTTOETTO



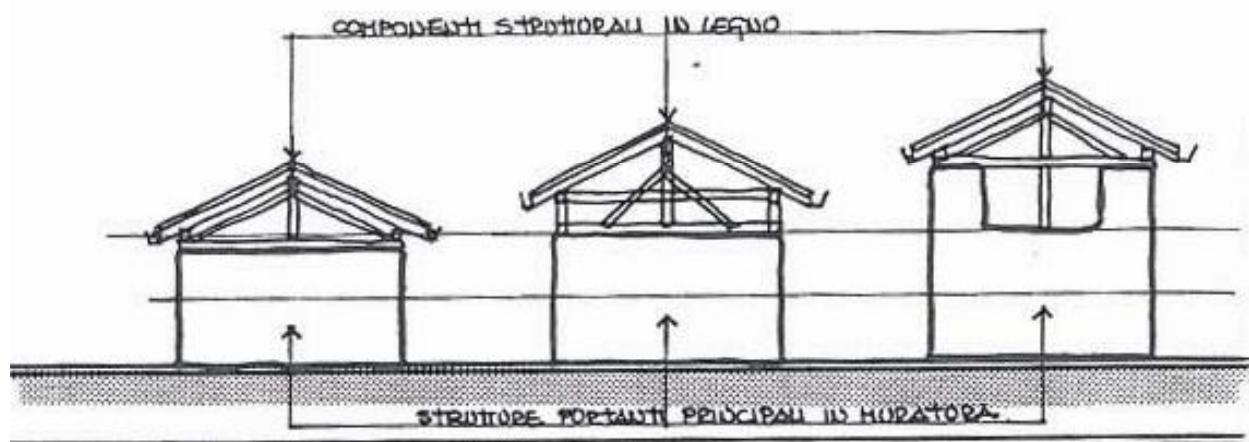
1. Le aree del territorio di Rabbi definite "Insiamenti abitativi di nuova espansione" sono state individuate, nella quasi totalità dei casi, in ampliamento delle zone per insediamenti esistenti e di completamento non soggette a rischio geologico e valanghivo e nelle quali non si è ancora inserito il processo di urbanizzazione. Si caratterizzano per la loro forma compatta e lineare e per la presenza nelle immediate vicinanze delle opere di infrastrutturazione del territorio. Nell'individuazione di queste aree si è operato nella direzione di contenere al massimo la loro estensione per favorire il recupero delle volumetrie esistenti nei nuclei compatti di antica origine ubicati lungo tutta la valle nei versanti più soleggiati.
2. Le caratteristiche architettoniche degli edifici realizzabili in queste zone sono le seguenti:
  - a) Volumetrie contenute entro un volume minimo e massimo per consentire la realizzazione di una visione d'insieme omogenea del nuovo spazio edificato in rapporto alle preesistenze del nucleo principale.
  - b) Tipologia a blocco o a schiera da svilupparsi su almeno due piani fuori terra, con l'introduzione di elementi strutturali in legno e in muratura intonacata con precisi riferimenti alle caratteristiche strutturali delle preesistenze più significative e agli schemi tipologici allegati alle presenti Norme da intendersi come elementi di riferimento nella predisposizione degli interventi diretti.
  - c) I volumi accostati alla matrice tipologica principale potranno avere altezze minime inferiori a quelle stabilite nelle Norme.
  - d) Forma del tetto a due falde con fronti principali verso valle e con possibilità di inserimento di timpani a due falde su alcune fronti dell'edificio con pendenza fino ad un massimo del 100%.
  - e) L'inserimento dell'edificio nel lotto dovrà rispettare l'orientamento con gli edifici esistenti nei lotti contermini e l'allineamento con gli stessi lungo le strade esistenti e di progetto.
3. Per le zone degli insediamenti abitativi di nuova espansione valgono le seguenti Norme:

Tipo edilizio	a blocco o a schiera
Densità edilizia fondiaria	1,50 mc./mq.
Volume massimo	1.400 mc.
Volume minimo per gli edifici	750 mc.
Superficie minima del lotto	500 mq.
Altezza massima	9,00 ml.
Altezza minima	7,50 ml.
Distanza dalle strade	quanto stabilito dall'Art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione normativa e cartografica
Pendenza delle falde	40-50%

4. Per quanto riguarda le distanze minime tra gli edifici e dai confini di proprietà vale quanto stabilito dall'art. 87 delle presenti Norme.

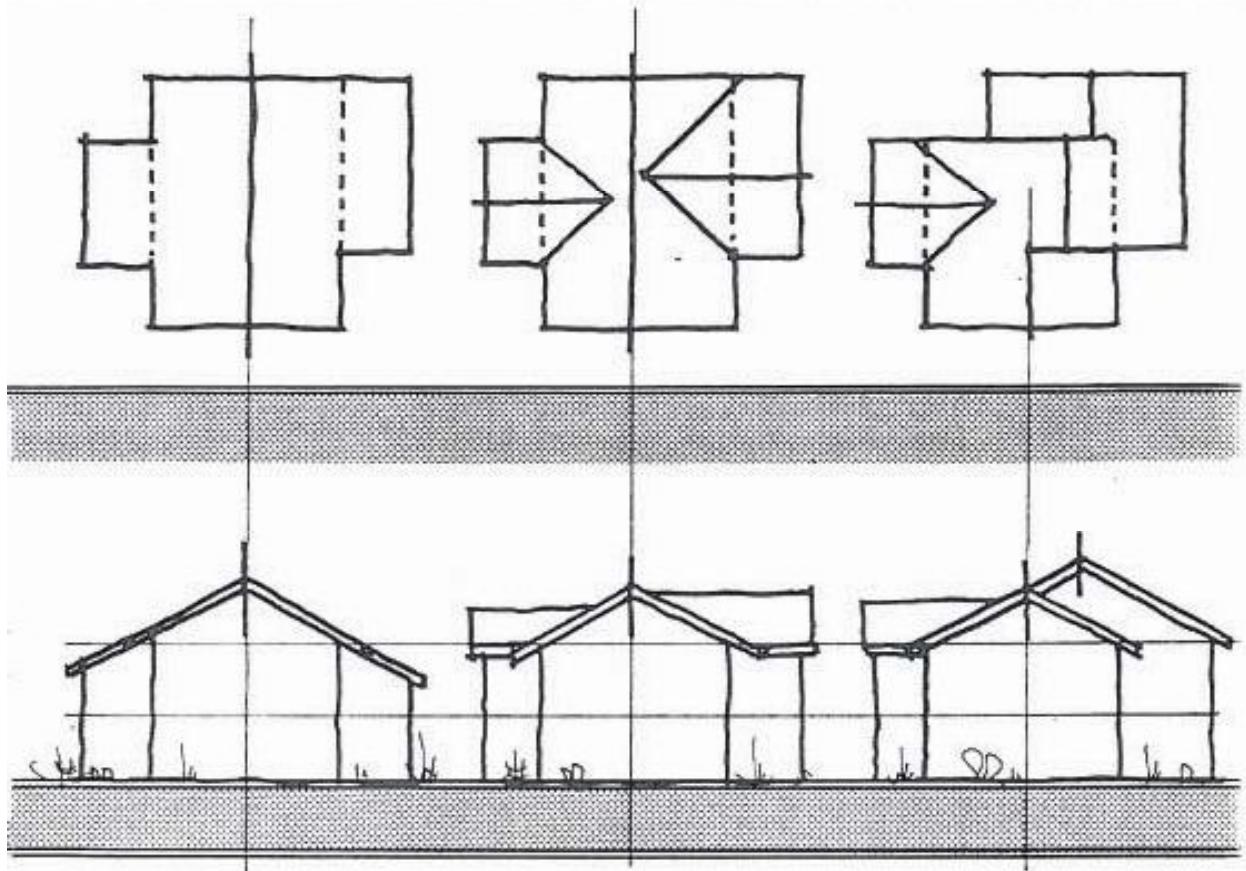
5. All'interno delle zone residenziali di nuova espansione vale inoltre quanto stabilito al Titolo 2, art. 6, delle Norme di attuazione.

### SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO

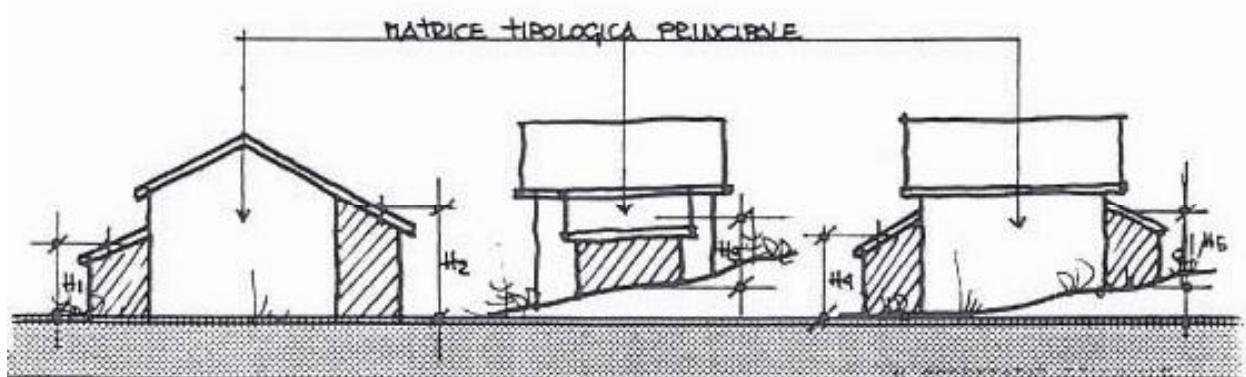


### ESEMPI DI MATRICI TIPOLOGICHE PRINCIPALI

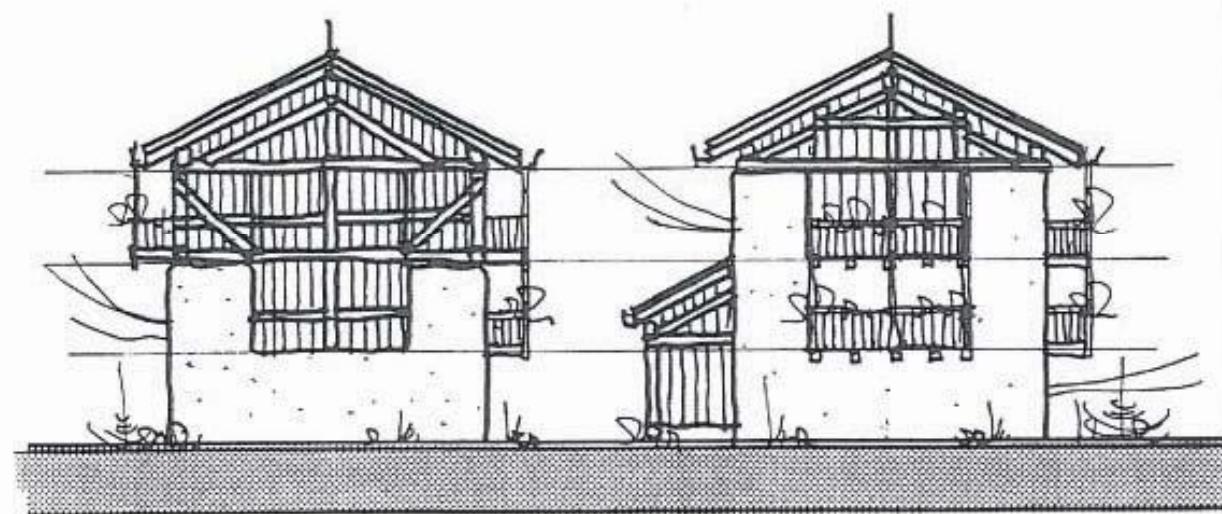
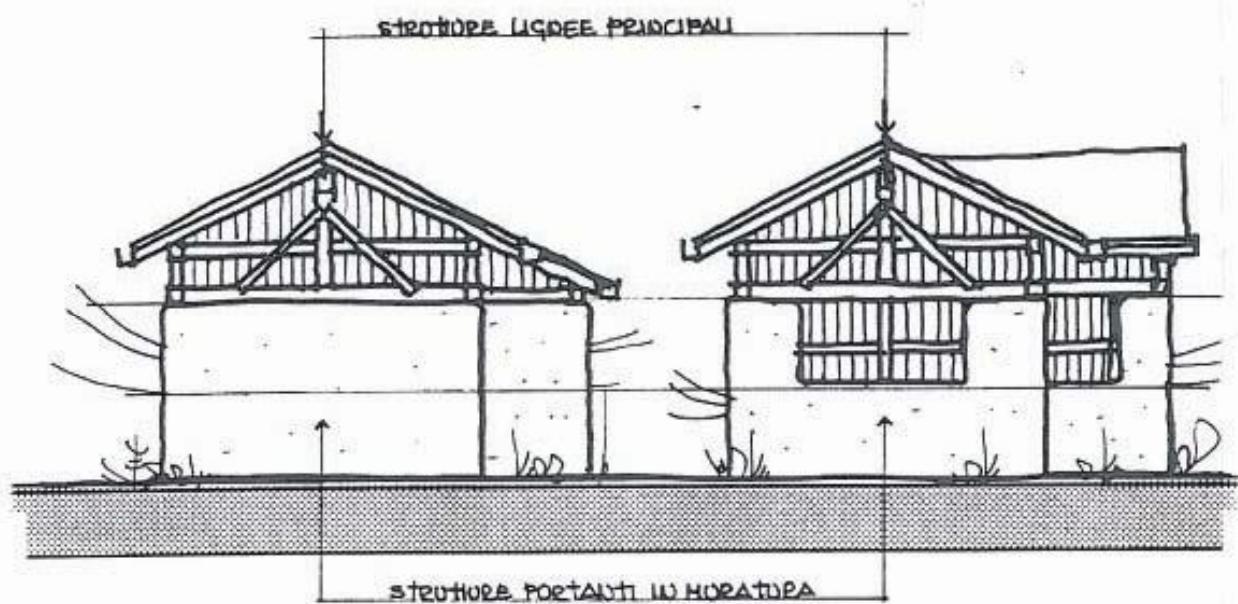
ESEMPI DI ARTICOLAZIONI PLANIVOLUMETRICHE



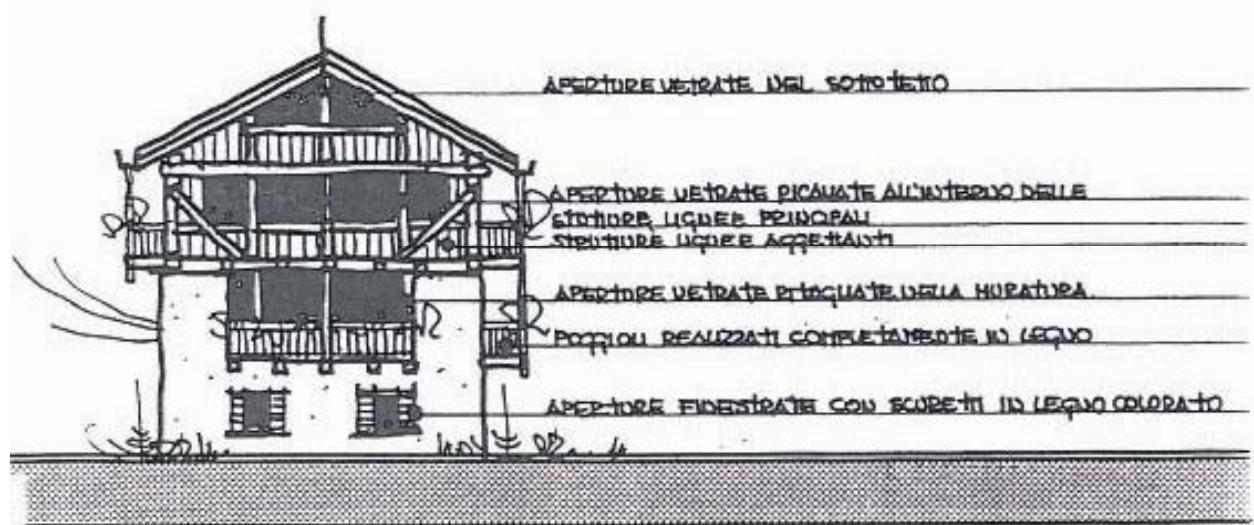
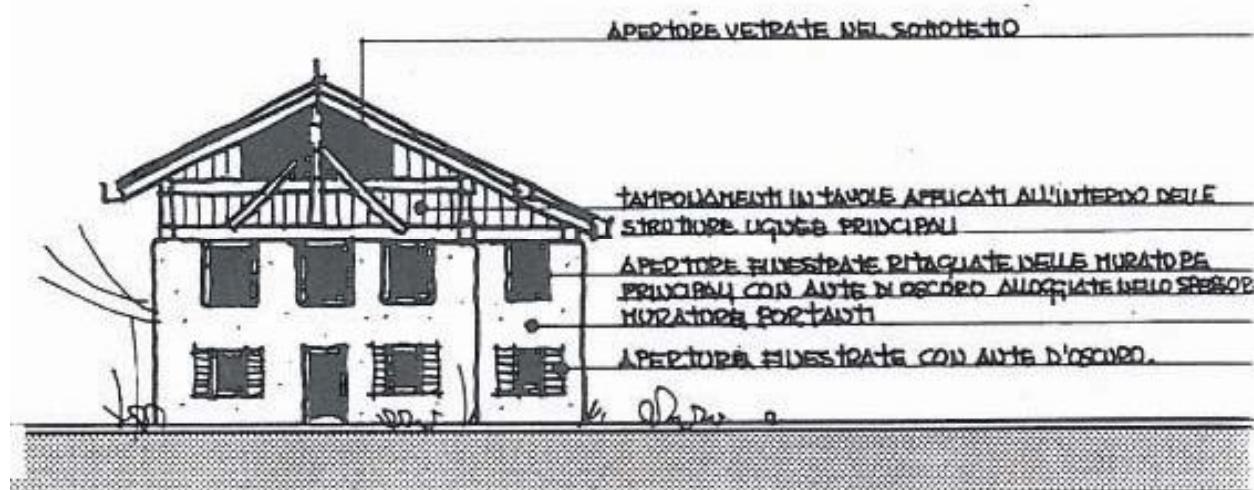
ESEMPI DI VOLUMI ACCOSTATI ALLA MATERICE TIPOLOGICA PRINCIPALE



## COMPONENTI STRUTTURALI IN LEGNO E MURATURA.



## SCHEMA delle APERTURE FINESTRATE con ANTE d'OSCURO



## TITOLO 3

## AREE PRODUTTIVE

### ART. 10

### NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE

1. Sono aree finalizzate all'edificazione e ristrutturazione delle attività produttive classificabili generalmente nel settore secondario.
2. Esse si dividono in:
  - ✓ **aree per attività produttive di livello locale esistenti e di progetto;**
  - ✓ **aree produttive speciali per interventi pubblici;**
  - ✓ **aree per attività produttive di livello locale di progetto con Piano attuativo a fini speciali.**
3. Le attività produttive devono essere conformi alla vigente normativa nazionale e provinciale in materia di tutela dell'aria, dell'acqua e del suolo.
4. In queste zone sono ammesse soltanto attrezzature per attività produttive (industriali, artigianali, agricole, ittiche, etc.), i relativi uffici amministrativi e simili, i servizi e le attrezzature collettive per il lavoratore con l'assoluta esclusione di qualsiasi insediamento residenziale, salvo una sola abitazione per il conduttore dell'azienda per un volume utile residenziale non maggiore di mc. 400.
5. In tutte le zone produttive almeno il 10% della superficie del lotto interessato dovrà essere destinato a verde, integrato con la messa a dimora di essenze ad alto fusto.
6. Le caratteristiche esteriori degli edifici e l'utilizzo delle aree di pertinenza, pur aderendo alle necessità funzionali, dovranno essere progettate rispettando i criteri di tutela paesaggistico-ambientale descritti nella relazione illustrativa generale e negli schemi progettuali allegati, intesi come elementi di riferimento per la predisposizione degli interventi diretti.

### ART. 11

### AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE ESISTENTI E DI PROGETTO

1. Sono aree individuate dal P.R.G. sulle planimetrie 1: 2.000. Possono trovare insediamento le attività produttive seguenti, con esclusione di quelle previste al comma 11, lettere a) e b) dell'art. 33 delle Norme di attuazione del P.U.P.:
  - a. artigianali e piccole industrie
  - b. agricole specializzate con l'esclusione delle stalle
  - c. impianti e attrezzature legate alla viabilità e ai trasporti
  - d. attività connesse al settore edile;
  - e. commercio all'ingrosso.
2. Nelle aree produttive di livello locale esistenti è consentita la nuova edificazione, la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti con intervento edilizio diretto; esse possono essere definite di interesse locale perché sono destinate alla razionalizzazione delle attività esistenti e all'edificazione di nuovi insediamenti legati alla realtà urbanistica ed economica del Comune.
3. In questa unità ambientale i manufatti edilizi dovranno assumere una configurazione planivolumetrica e architettonica simile a quelle esistenti nell'intorno cercando di

recuperare anche l'uso di parti strutturali in legno e forme del tetto a due falde con pendenze similari a quelle usate per le costruzioni residenziali. È vietato l'uso di coperture piane.

4. La riqualificazione paesaggistica ambientale dovrà avvenire proponendo delle operazioni di inserimento del verde alberato lungo la viabilità di servizio e lungo i confini del lotto.

Si dovrà prevedere inoltre un corretto utilizzo delle aree dipertinenza degli edifici produttivi riservando consistenti zone alla realizzazione del verde alberato che attenui l'impatto nel paesaggio degli edifici produttivi.

L'impatto potrà essere attenuato anche con l'applicazione di tinte coprenti scelte nella gamma dei colori pastello.

5. Considerato che le aree produttive di livello locale esistenti sono ubicate in prevalenza ai margini del centro abitato è stata proposta un'altezza dei fabbricati che non intacchi la corretta visione del nucleo urbano dai principali punti di osservazione esistenti nel fondovalle.
6. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse le attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.
7. L'utilizzazione edilizia nei singoli lotti deve avvenire nel rispetto delle Norme specifiche seguenti:

Lotto minimo	600 mq.
Rapporto di copertura massimo	0,60
Altezza massima	10,60 ml.
Distanza dalle strade	quanto stabilito dall'Art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica

8. La distanza dai confini, per il volume emergente dal terreno, non può essere inferiore a ml. 5,15.

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.

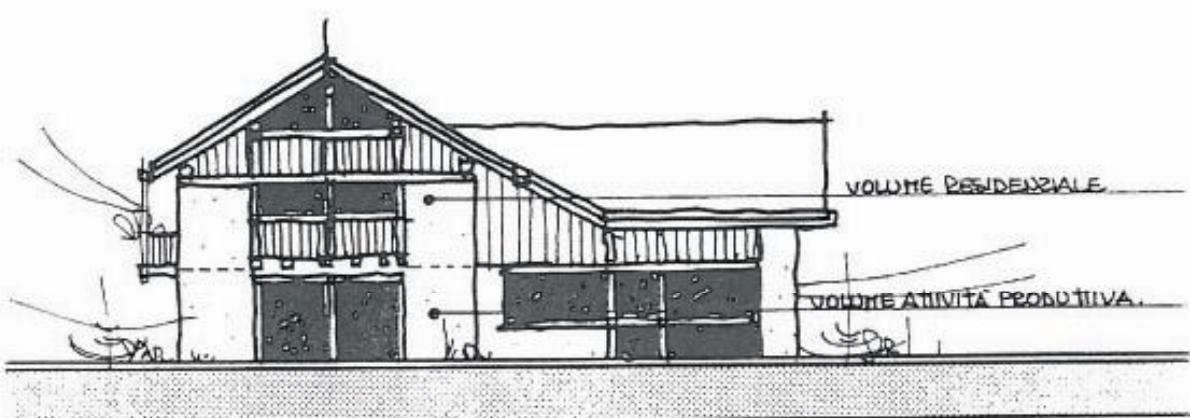
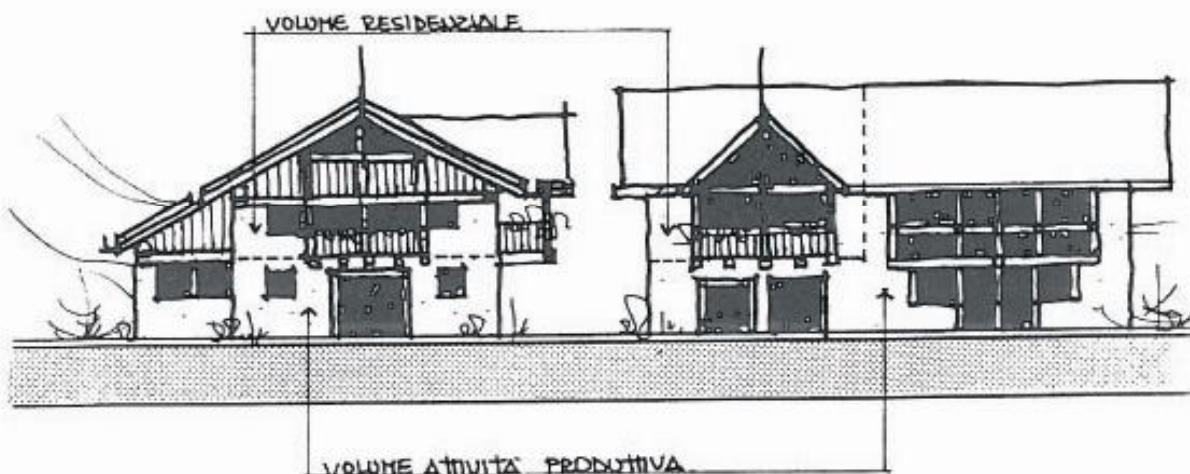
9. È ammessa la sola abitazione per il conduttore dell'azienda per un volume utile residenziale non maggiore di mc. 400.
10. Per gli edifici esistenti a destinazione diversa è consentito il mantenimento d'uso con la possibilità di un ampliamento massimo del 20% del volume originario.

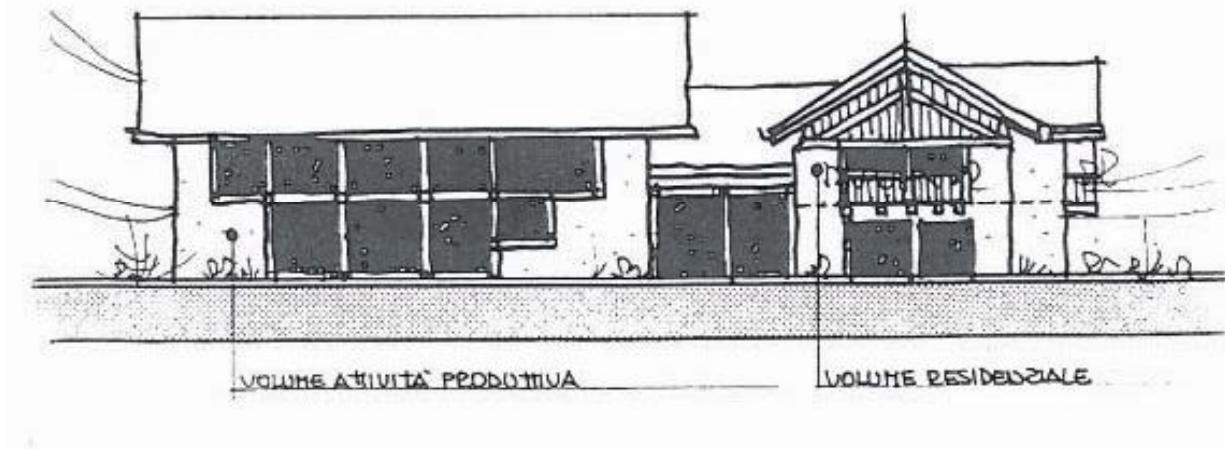
## ART. 11 bis AREE PRODUTTIVE SPECIALI PER INTERVENTI PUBBLICI

1. Nelle aree produttive speciali per interventi pubblici è consentita la realizzazione di nuovi edifici e infrastrutture pubbliche da sottoporre alla valutazione preventiva e deliberazione finale da parte del Consiglio Comunale. L'utilizzazione edilizia dovrà avvenire nel rispetto delle Norme specifiche seguenti:

- ⇒ rapporto di copertura massima 0,60
- ⇒ distanza dalle strade quanto stabilito dall'art. 57
- ⇒ distanza dai confini 5,65 ml.  
è consentito derogare da tale distanza per documentate esigenze funzionali nel rispetto delle norme del Codice Civile; per i volumi interrati è consentito costruire a confine
- ⇒ altezza massima 12,60 ml.
- ⇒ per quanto riguarda le caratteristiche esteriori degli edifici ed il loro inserimento nell'ambiente si fa riferimento a quanto indicato nelle Norme generali per le aree produttive (art. 10).

### SCHEMI TIPOLOGICI ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE





**ART. 11 ter      AREE PRODUTTIVE PER L'INSEDIAMENTO DELL'IMPIANTO DI  
TELERISCALDAMENTO E DEL C.R.M. DEFINITIVO**

1. Le aree produttive per l'insediamento dell'impianto di teleriscaldamento alimentato a biomassa di provenienza forestale e agricola e del C.R.M. definitivo sono ubicate in località Pralongo e definite con apposito retino e simbologia nella tavola 15 in scala 1: 2.000 del sistema insediativo e produttivo:
  - I.T. = IMPIANTO DI TELERISCALDAMENTO
  - I.CRM = CENTRO RACCOLTA MATERIALI.
2. Gli indici urbanistici e i parametri edificatori in tali aree saranno determinati in relazione alle specifiche esigenze urbanistiche e funzionali in occasione dello specifico progetto per ciascuna opera.  
Queste aree dovranno essere dotate di un numero adeguato di parcheggi in relazione alle specifiche destinazioni funzionali dell'area.
3. In questa unità ambientale i manufatti edilizi dovranno assumere una configurazione planivolumetrica e architettonica anche non legata alle tipologie rurali presenti nella zona cercando comunque di recuperare l'uso di materiali tradizionali lignei nella definizione delle parti strutturali. Inoltre dovranno essere ubicati il più possibile in prossimità della strada di servizio indicata con apposita simbologia.
4. Si dovrà prevedere inoltre un corretto utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici riservando consistenti zone alla realizzazione del verde alberato che attenui l'impatto degli stessi nel paesaggio e sottoporre le opere previste al necessario studio di compatibilità dal punto di vista idrogeologico così come previsto dagli artt. 16 e 17 delle Norme di attuazione del P.G.U.A.P.
5. Per quanto riguarda il C.R.M., per il quale sono già stati emessi i pareri favorevoli dei Servizi Provinciali competenti, si provvederà da parte dell'Amministrazione Comunale, dopo l'autorizzazione della variante urbanistica, a deliberare la localizzazione dell'intervento.

**1. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO SPECIALE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:****A) Rete stradale:**

- l'individuazione della rete stradale sia veicolare che pedonale, nonché la struttura di accesso all'area dovranno essere previste nel sostanziale rispetto dei tracciati indicati nella cartografia del P.R.G.;
- la distanza minima dal ciglio della viabilità interna dovrà essere di ml. 10,00; il Piano Attuativo può ridurre tale distanza nel caso di soluzioni di utilizzo particolari purché sia garantito l'assetto funzionale complessivo della zona.

**B) Arredo urbano e sistemazione esterna degli edifici:**

- nella zona produttiva almeno il 10% della superficie dovrà essere destinata a verde integrato con la messa a dimora di essenze di alto fusto e integrarsi paesaggisticamente con le aree a verde pubblico attrezzato individuate tra il tracciato stradale di progetto e il torrente.

**C) Demolizione edificio esistente:**

- all'interno dell'area l'edificio rurale esistente dovrà essere demolito per consentire la realizzazione del nuovo fabbricato produttivo;
- la nuova costruzione dovrà posizionarsi nell'area in modo accorpato per non compromettere l'individuazione delle aree a parcheggio e a verde che dovranno essere posizionate possibilmente nelle immediate vicinanze della strada di servizio interna;
- la realizzazione dei volumi destinati a garage, deposito e magazzini potranno essere ricavati al di sotto della linea del terreno sistemato così come evidenziato negli schemi grafici allegati;
- l'altezza massima degli edifici non potrà superare i 10,60 ml. con esclusione dei volumi tecnici; l'altezza massima degli edifici può comunque essere maggiorata per comprovate esigenze di carattere tecnologico; si dovranno evitare i tetti piani;
- La distanza dai confini, per il volume emergente dal terreno, non può essere inferiore a ml. 5,15.

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.

**D) Le aree produttive speciali individuate nella planimetria 1: 2.000 del P.R.G. sono riservate all'insediamento delle seguenti attività produttive:**

- lavorazione e produzione a scala industriale di prodotti idrici reperibili in zona (acque minerali);
- nell'ambito dei singolo insediamenti produttivi sono ammesse le attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, fatta salva la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria rispetto a ciascun insediamento.

- non sono consentiti insediamenti residenziali di qualsiasi natura e dimensione salvo l'appartamento del custode o del titolare dell'azienda con un massimo di 400 mc. di volume utile residenziale;
- gli impianti dovranno essere attrezzati contro l'inquinamento acustico, dell'atmosfera, del suolo e delle acque; dovrà essere previsto l'abbattimento delle barriere architettoniche secondo la legislazione vigente;
- le costruzioni e gli impianti dovranno possedere caratteristiche tali da soddisfare le Norme di sicurezza e salubrità vigenti;
- per evitare che un'urbanizzazione casuale di queste aree porti al degrado del paesaggio urbano complessivo l'utilizzo deve avvenire mediante la predisposizione di un Piano Attuativo a Fini Speciali esteso a tutta l'area perimettrata nel P.R.G. con precise indicazioni in ordine al dimensionamento della viabilità di accesso all'area, del verde collettivo, degli spazi destinati a parcheggio, della tipologia edilizia, delle volumetrie nonché alla loro corretta ubicazione all'interno dell'area, il tutto per promuovere un efficace e coordinato utilizzo delle aree in esso comprese;
- l'utilizzazione edilizia dell'area soggetta a Piano Attuativo deve avvenire secondo quanto specificato nelle Norme seguenti e negli schemi planivolumetrici allegati;
- le aree previste tra la viabilità di servizio ed il torrente sono destinate a verde pubblico attrezzato.

**E) Parcheggi:**

- all'interno del lotto devono essere riservate aree a parcheggio secondo quanto previsto dalla L.P. 05 settembre 1991, n. 22 – Art. 73 e successive determinazioni assunte dalla G.P. con deliberazione n. 1559 dd. 17.02.1992;
- almeno un terzo dei posti macchina dovranno essere a disposizione degli utenti esterni ed ubicati in posizione facilmente accessibile dalla strada.

**F) Inserimento dei volumi nell'ambiente:**

- i volumi fuori terra, compatibilmente con le esigenze funzionali, dovranno essere articolati in altezza e in planimetria in modo da smembrare visivamente il loro impatto visivo, soprattutto nella direzione della valle, effetto da ricercare anche con una diversità di tinte cromatiche dei volumi principali da scegliere nella gamma dei colori pastello con toni non eccessivamente marcati;
- nel caso di edifici realizzati in strutture prefabbricate in cemento queste dovranno essere coperte con pellicole colorate evitando di lasciare il colore cemento a vista.

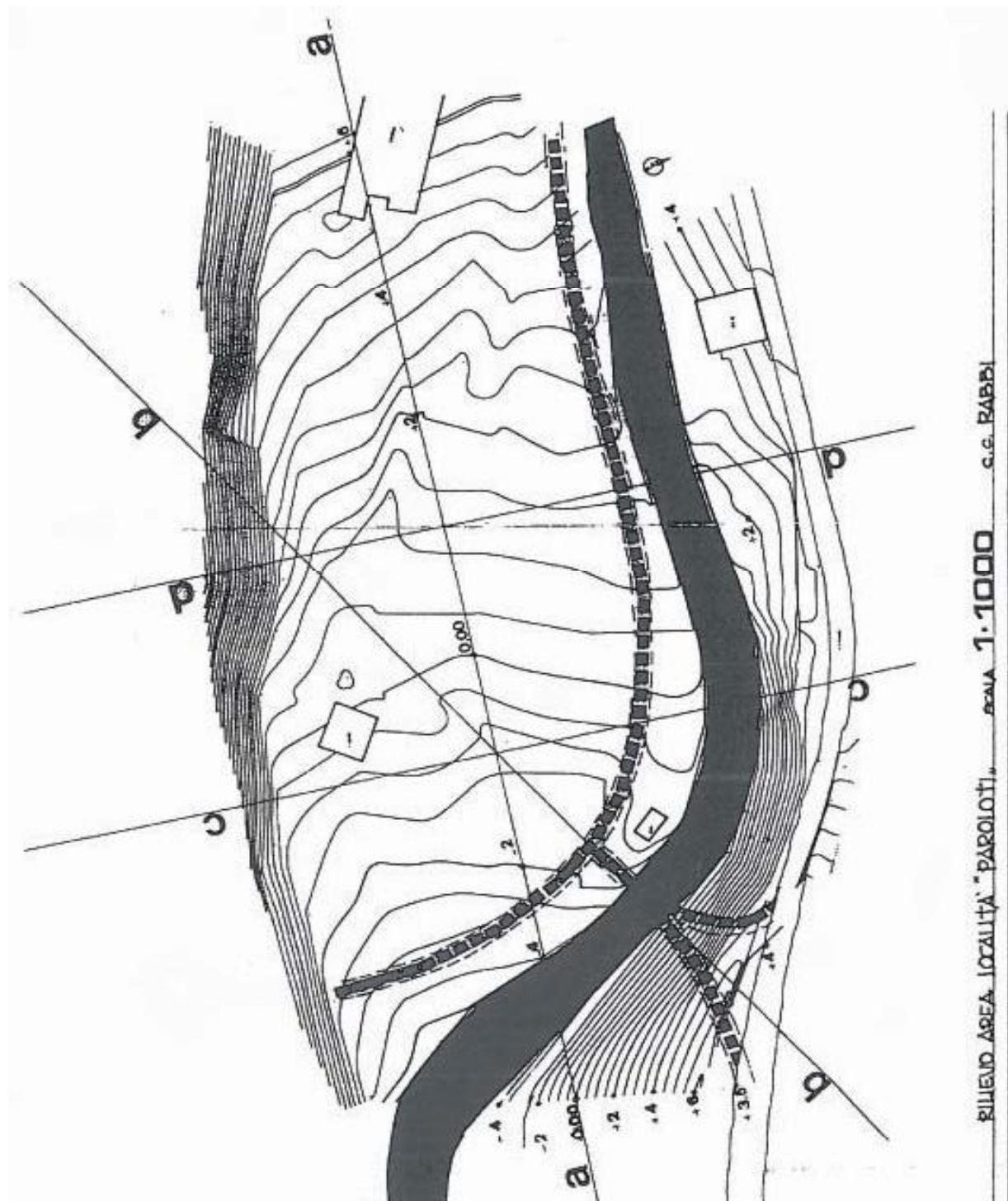
**2. TEMPI DI FORMAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO:**

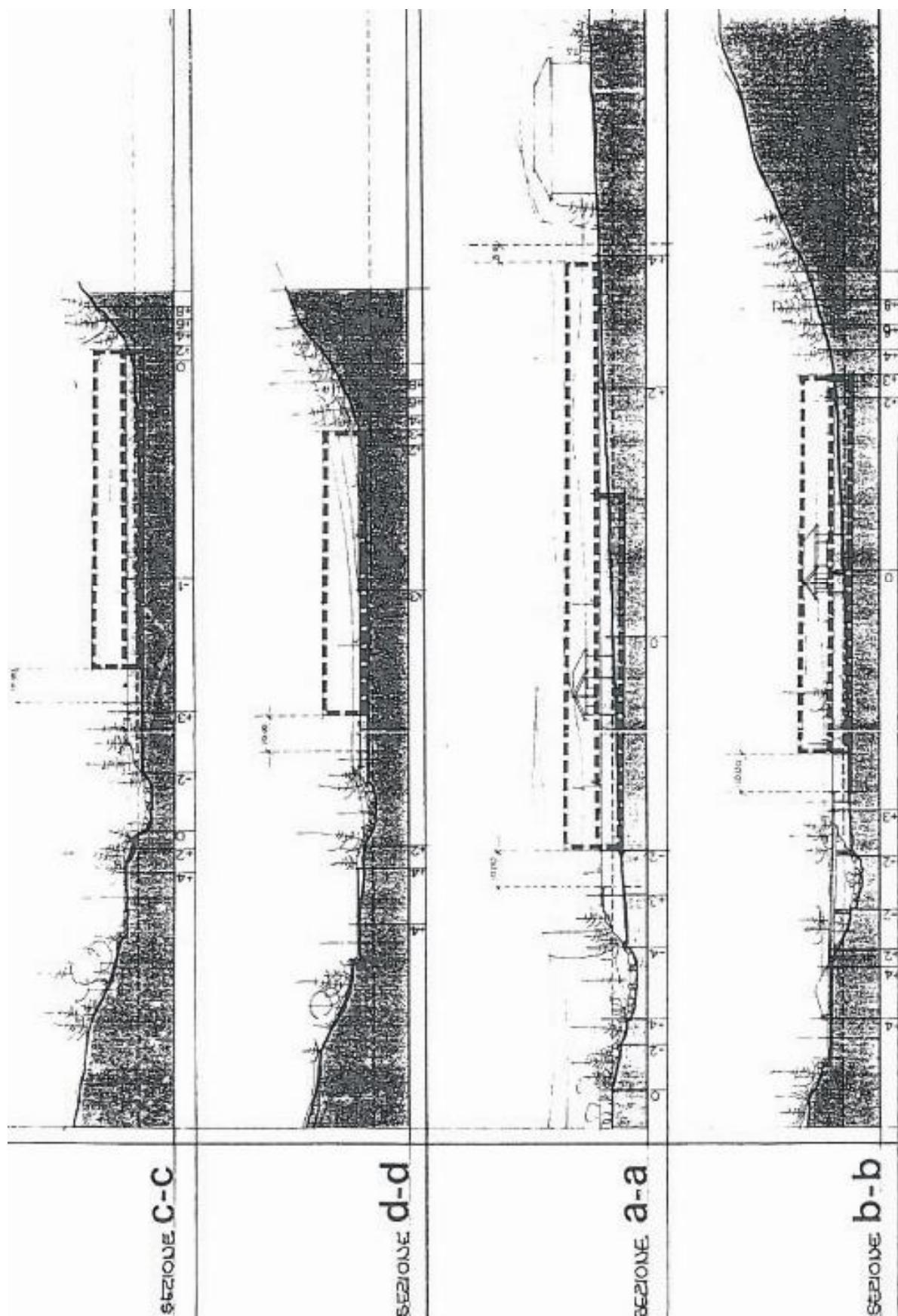
- la formazione del Piano Attuativo a Fini Speciali dovrà avvenire entro un anno dall'approvazione definitiva del P.R.G. da parte della Giunta Provinciale.

**3. NORME TRANSITORIE:**

- In attesa della formazione del Piano Attuativo a Fini Speciali per gli insediamenti produttivi all'interno dell'area perimettrata dal P.R.G. sono consentite:
  - a) opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti senza variazione d'uso;
  - b) opere di manutenzione d'uso del territorio e coltivazione rurale dello stesso;
- è vietata inoltre la realizzazione di nuove opere di infrastrutturazione del

territorio.





1. Nelle aree dove è consentita l'apertura di discariche previste dal P.R.G. nelle planimetrie 1: 2.000 l'autorizzazione è subordinata, oltre che al rispetto delle disposizioni vigenti in materia, alla stesura di un disciplinare che preveda un graduale o contemporaneo recupero delle superfici mediante la sistemazione del materiale e l'immediato inerbimento, nonché la demolizione di manufatti eventualmente realizzati.

## ART. 14

## NORME GENERALI PER LE ZONE COMMERCIALI

1. Sono aree individuate dal P.R.G. nelle planimetrie 1: 2.000 nelle quali sono già insediate modeste attività commerciali e residenziali scarsamente definite dal punto di vista planivolumetrico e architettonico in rapporto anche alla dimensione delle aree di pertinenza di limitata estensione.
2. Esse si dividono in aree:  
⇒ AREE COMMERCIALI DI LIVELLO LOCALE ESISTENTI E DI PROGETTO:
  - ✓ Zona A
  - ✓ Zona B.
3. In tali aree al fine di evitare una troppo rigida specializzazione funzionale è consentita l'integrazione con altre funzioni come abitazioni, attrezzature ricettive, attività direzionali, amministrative, uffici pubblici e privati, studi professionali.
4. Le attività diverse da quelle commerciali dovranno essere contenute entro una quota di superficie utile non maggiore del 50% di quella dell'intera costruzione ed ubicate in tutte le parti dell'edificio con esclusione del piano terra.

## ART. 15

## AREE COMMERCIALI DI LIVELLO LOCALE ESISTENTI E DI PROGETTO

1. Sono aree individuate dal P.R.G. lungo il viale di accesso al centro termale distinte in zona A e B in base alla loro dimensione e collocazione urbanistica.
2. **Zona commerciale A**
  - a) In tale zona sono presenti due edifici in uno stato di conservazione strutturale precario che occupano quasi totalmente l'area disponibile. L'edificio fronte strada a prevalente destinazione commerciale risulta costruito a filo del ciglio stradale mentre l'edificio situato sul retro, in pessime condizioni strutturali, è destinato prevalentemente a residenza e magazzino.  
Per evitare che il recupero funzionale degli edifici esistenti, di scarso valore architettonico, possa compromettere l'immagine complessiva del centro termale anche sotto il profilo urbanistico si propone che l'utilizzo avvenga secondo precise indicazioni in ordine al dimensionamento delle volumetrie e della tipologia edilizia, nonché alla loro corretta ubicazione all'interno dell'area.
  - b) Per tali zone si dovrà prevedere:
    - ⇒ La demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti maggiorati del 20% cercando di posizionare il volume vicino al torrente nella posizione attuale, arretrando la costruzione lungo la strada di almeno 3,00 ml. per consentire la realizzazione del percorso pedonale e di uno spazio a verde di arredo lungo il viale.
    - ⇒ Tipologia a blocco da svilupparsi su tre piani più un eventuale sottotetto per consentire di ridurre il sedime occupato dall'edificio a vantaggio di un uso a verde delle aree pertinenziali.
    - ⇒ Introduzione di elementi strutturali in legno e in muratura con precisi

riferimenti alle caratteristiche strutturali delle preesistenze più significative della zona.

- ⇒ Forma del tetto a due o più falde con possibilità di inserimento di timpani con pendenza massima del 100% su alcune fronti per consentire una corretta illuminazione degli spazi sottotetto. Pendenza delle falde del tetto 40/50%.
- ⇒ L'inserimento dell'edificio nel lotto dovrà rispettare gli assi d'orientamento degli edifici esistenti nei lotti contermini lungo il viale.
- ⇒ L'area coperta non potrà superare il 70% dell'intera superficie.
- ⇒ Altezza massima ml. 11,50
- ⇒ La distanza dai confini, per il volume emergente dal terreno, non può essere inferiore a ml. 1,50.  
Per il volume interrato la distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 1,50.  
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.
- ⇒ Distanza minima dalle costruzioni esistenti: ml. 3,00.

### 3. Zona commerciale B

- a) In tale zona sono presenti dei manufatti edilizi tipologicamente e planivolumetricamente diversi tra loro e di scarso valore architettonico, in particolare i manufatti precari che nel loro insieme degradano dal punto di vista paesaggistico e urbanistico una tra le zone più interessanti dell'area termale.  
Per evitare che il recupero funzionale degli edifici esistenti, peraltro in cattivo stato di conservazione, possa compromettere l'immagine complessiva del centro termale si propone che l'utilizzo avvenga secondo precise indicazioni in ordine al dimensionamento della volumetria e della tipologia edilizia, nonché alla loro corretta ubicazione all'interno dell'area.
- b) Per tali zone si dovrà prevedere:
  - La demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti maggiorati del 30% cercando di sviluppare le nuove volumetrie con una tipologia articolata per blocchi lungo il lato adiacente alle fonti e lungo il lato verso il torrente per consentire di recuperare ampi spazi da destinare a verde attrezzato nelle vicinanze del ponte di accesso alla zona termale, consentendo inoltre di aprire un varco visuale in direzione della chiesa e del centro termale.
  - I volumi dovranno svilupparsi su tre piani più l'eventuale sottotetto per consentire di ridurre il sedime occupato dall'edificio a vantaggio di un uso a verde attrezzato delle aree pertinenziali.
  - Introduzione di elementi strutturali in legno e muratura con precisi riferimenti alle caratteristiche strutturali delle preesistenze più significative della zona.
  - Forma del tetto a due o più falde con possibilità di inserimento di timpani con pendenza massima del 100% su alcune fronti per consentire una corretta illuminazione dei locali abitabili del sottotetto. Pendenza delle falde del tetto 40/50%.
  - L'inserimento degli edifici nel lotto dovrà rispettare gli assi d'orientamento e gli arretramenti dal ciglio stradale degli edifici esistenti nei lotti contermini lungo il viale.
  - L'area coperta non potrà superare il 60% dell'intera superficie.
  - Altezza massima ml. 11,50

- La distanza dai confini, per il volume emergente dal terreno, non può essere inferiore a ml. 1,50.  
Per il volume interrato la distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 1,50.  
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.
- Distanza minima dalle costruzioni esistenti: ml. 3,00.

**TITOLO 5****AREE PER ATTREZZATURE E IMPIANTI TURISTICI**

Le aree per attrezzature e impianti turistici individuate dal P.R.G. nella cartografia 1: 2.000 si dividono in:

- **AREE PER ATTREZZATURE TERMALI**
- **AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE:**
  - 1. **ESISTENTI E DI NUOVA FORMAZIONE**
  - 2. **DI NUOVA FORMAZIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE.**

**ART. 16****AREE PER ATTREZZATURE TERMALI**

1. Sono le aree che già ospitano o potranno ospitare le attrezzature e i servizi connessi alla utilizzazione delle risorse termali.  
Al fine di potenziare la risorsa termale, attualmente localizzata a Rabbi, il P.R.G. individua l'area definita Centro Termale di Rabbi.
2. All'interno dell'area, oltre alle attrezzature termali vere e proprie, potranno essere previste altre attrezzature di servizio (ricreative, sportive, culturali, etc.), verde pubblico, parcheggi, attività commerciali e produttive, bar, ristoranti, strutture alberghiere in ragione delle effettive necessità, con esclusione della residenza se non per la parte strettamente indispensabile per il personale addetto alla gestione del centro.
3. Il perimetro dell'area per attrezzature termali è indicato nella planimetria 1: 2.000 del P.R.G.
4. Il Centro Termale previsto per Rabbi comprende:
  - l'insediamento corrispondente al complesso termale esistente e alberghiero: in quest'area sono previste le attrezzature termali vere e proprie e attività produttive per la riutilizzazione ed il restauro dello stabilimento e dell'albergo;
  - l'area compresa tra i due edifici, la chiesa e il torrente, a seguito della proposta di spostamento della strada già autorizzata, dovrà diventare un luogo urbano di aggregazione (piazza) di notevole interesse da percorrere pedonalmente e quindi da organizzare con opere di arredo urbano.

**ART. 17****AREE PER ATTREZZATURE RICETTIVE E ALBERGHIERE**

1. Sono aree destinate ad accogliere attrezzature ricettive ed alberghiere, esistenti e da realizzare.
2. Per attrezzature ricettive ed alberghiere si intendono quegli insediamenti a carattere turistico come definiti dagli artt. 2 e 3 della Legge Provinciale 16 novembre 1981, n. 23.
3. Le aree ricettive ed alberghiere si suddividono in:
  - **ESISTENTI E DI NUOVA FORMAZIONE**
  - **DI NUOVA FORMAZIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE.**

**ART. 18****AREE ALBERGHIERE ESISTENTI E DI NUOVA FORMAZIONE**

1. Riguardano le aree in cui vanno mantenute e razionalizzate le attrezzature alberghiere esistenti e 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 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 senza aumento 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.

8. 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.

## ART. 19

### AREE ALBERGHIERE DI NUOVA FORMAZIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. Sono aree destinate ad accogliere nuove attrezzature ricettive ed alberghiere. Per attrezzature ricettive alberghiere si intendono quegli insediamenti a carattere turistico come definiti dagli artt. 2 e 3 della Legge Provinciale 16 novembre 1981, n. 23 e s.m.
2. Le aree ricettive ed alberghiere soggette a Piano di lottizzazione di nuova formazione sono localizzate in località Masnovo, dove già il Piano Urbanistico Comprensoriale aveva individuato la zona alberghiera denominata Centro Termale di Rabbi.
3. Data la particolare delicatezza dal punto di vista paesaggistico delle aree prescelte, l'edificazione dovrà avvenire mediante la predisposizione di un Piano di attuazione (Piano di lottizzazione) esteso a tutte le aree perimetrati dal P.R.G. nelle tavole 1: 2.000. Per evitare che un'urbanizzazione casuale di queste aree porti al degrado del paesaggio complessivo si propone che l'utilizzo avvenga nel rispetto di precise indicazioni in ordine al dimensionamento della viabilità di servizio interno, di accesso alla strada principale, del verde collettivo, degli spazi destinati a parcheggio pubblico, delle tipologie edilizie e delle volumetrie, nonché alla loro corretta ubicazione all'interno dell'area in modo da permettere la valorizzazione complessiva del nuovo spazio edificato.
4. Le caratteristiche architettoniche degli edifici realizzati in queste zone sono le seguenti:
  - d) Tipologia a blocco variamente articolato planivolumetricamente da svilupparsi su tre piani fuori terra, più un eventuale sottotetto.
  - e) 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.
  - f) Forma del tetto a due falde con possibilità di inserimento di timpani a due falde con pendenza massima del 100% su alcune fronti dell'edificio per garantire una corretta illuminazione dei locali nel sottotetto.
5. Prima di procedere con interventi edilizi singoli è necessario elaborare uno specifico Piano di lottizzazione che individui puntualmente il posizionamento dei nuovi volumi, le vie di accesso, gli spazi a verde, i parcheggi e tutti gli altri elementi di dettaglio per un più razionale utilizzo dell'area.
6. Il Consiglio Comunale può approvare un apposito Piano Guida, di carattere preliminare, allo scopo di orientare le iniziative private di lottizzazione e di

consentire, all'interno di ciascuna zona, l'adozione di Piani di lottizzazione parziali, nel quadro di previsioni di massima estese a tutta la zona.

È compito e facoltà del Piano Guida ricomporre il frazionamento fondiario esistente allo scopo di razionalizzare le possibilità edificatorie.

7. I Piani Attuativi, tra cui anche il Piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 67 della L.P. n. 22/1991 hanno efficacia 10 anni.
8. L'indice di fabbricabilità territoriale e l'altezza massima degli edifici sono quelli risultanti dalle indicazioni specifiche in tabella.
9. È consentita la costruzione di un alloggio per il gestore nella misura di mc. 400 utili residenziali per ogni edificio.
10. L'utilizzazione edilizia dell'area deve avvenire nel rispetto delle Norme specifiche seguenti:

Densità edilizia territoriale	2,00 mc./mq.
Altezza massima	12,00 ml.
Rapporto massimo di copertura	50%
Distanza minima dalle strade	quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica
Distanza minima dalle costruzioni Per altezze superiori ai 10,00 ml. la distanza dalle costruzioni è pari all'altezza massima.	11,00 ml.

11. La distanza dai confini, per il volume emergente dal terreno, non può essere inferiore a ml. 5,50.  
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.
12. Deve essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla delibera n. 1559 della Giunta Provinciale del 17 febbraio 1992.
13. L'idoneità 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.
14. All'interno delle aree potranno essere previste attrezzature di servizio (ricreative, sportive, culturali, etc.), verde attrezzato.
15. Gli edifici all'interno dell'area alberghiera in località Masnovo, soggetto a Piano di lottizzazione, dovranno essere ubicati preferibilmente nella parte Nord-Est del lotto per salvaguardare la corretta visione degli edifici sparsi 7, 8 e 9.
16. L'area in prossimità della strada principale dovrà ospitare le attrezzature (ricreative, sportive e a verde attrezzato) di servizio alla zona da lottizzare.

## ART. 20

## AREE A CAMPEGGIO

1. Nella zona destinata a campeggio indicata nelle cartografie 1: 2.000 il P.R.G. si

attua attraverso intervento edilizio diretto, nel rispetto della legislazione e dei regolamenti vigenti in materia (L.P. 13 dicembre 1990, n. 33 e s.m. e i. – disciplina della ricezione turistica). Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui alla L.P. 04 agosto 1977, n. 15 e successive modificazioni.

2. Si dovrà garantire comunque:
  - l'obbligo di recinzione dell'area destinata a campeggio con siepi continue o con alberature d'alto fusto;
  - l'adeguata dotazione di servizi igienici e di attrezzature comuni, comprese quelle per il personale di servizio, nelle misure stabilite dalle disposizioni in materia per le diverse categorie di campeggio.
3. Vista la presenza all'interno dell'area a campeggio del tracciato della pista di fondo è consentito l'allestimento di mini piazzole per tende, piazzole camper – stop, maxi piazzole gruppi, con esclusione dell'allestimento di piazzole tradizionali onde evitare l'inserimento di roulotte stanziali con relative pertinenze di strutture accessorie.  
La struttura nella stagione invernale dovrà inoltre risultare compatibile con la pista da sci, ovvero in sovrapposizione qualora si richieda la sola gestione estiva.
4. All'interno dell'area è consentita solamente la costruzione di allestimenti fissi destinati ad ospitare le attrezzature attinenti al funzionamento del campeggio ivi compresa l'eventuale abitazione del custode e di altri servizi complementari da ubicare nelle aree che non compromettono il tracciato definitivo della pista di fondo.
5. Sono previste le seguenti Norme:

⇒ Superficie massima consentita per le attrezzature complementari:	1,50 mc./persona-licenza
⇒ Altezza massima:	9,00 ml.
⇒ Distanza minima dalle strade esterne:	quanto stabilito dall'art. 57.

Per quanto riguarda le distanze minime tra gli edifici e dai confini di proprietà vale quanto stabilito dall'art. 87 delle presenti Norme.
6. I volumi realizzati in base alle disposizioni contenute nel precedente comma dovranno essere destinati esclusivamente alla gestione del campeggio.
7. Dal punto di vista tipologico i manufatti edilizi dovranno uniformarsi alla tipologia di zona con l'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali (muratura in pietra a vista intonacata a raso sasso e struttura in legno).

**TITOLO 6****AREA PER IMPIANTI ZOOTECNICI E PER LA TRASFORMAZIONE, LAVORAZIONE E STOCCAGGIO DEL LETAME**

Le aree per impianti si dividono in:

- ✓ AREE PER IMPIANTI ZOOTECNICI ESISTENTI
- ✓ AREE PER LA TRASFORMAZIONE, LAVORAZIONE E STOCCAGGIO DEL LETAME.

**ART. 21****AREA PER IMPIANTI ZOOTECNICI ESISTENTI**

1. Sono aree destinate alle attrezzature per attività zootecniche esistenti, caratterizzate dalla presenza di stalle, depositi, fienili, etc. nelle quali sono ammessi ampliamenti funzionali degli edifici esistenti, anche staccati dai volumi principali al fine di una riqualificazione delle attività e delle tipologie architettoniche.
2. È consentita la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio (strade, etc.).
3. L'edificazione edilizia nell'area deve avvenire nel rispetto delle Norme specifiche seguenti e secondo gli schemi tipologici allegati:

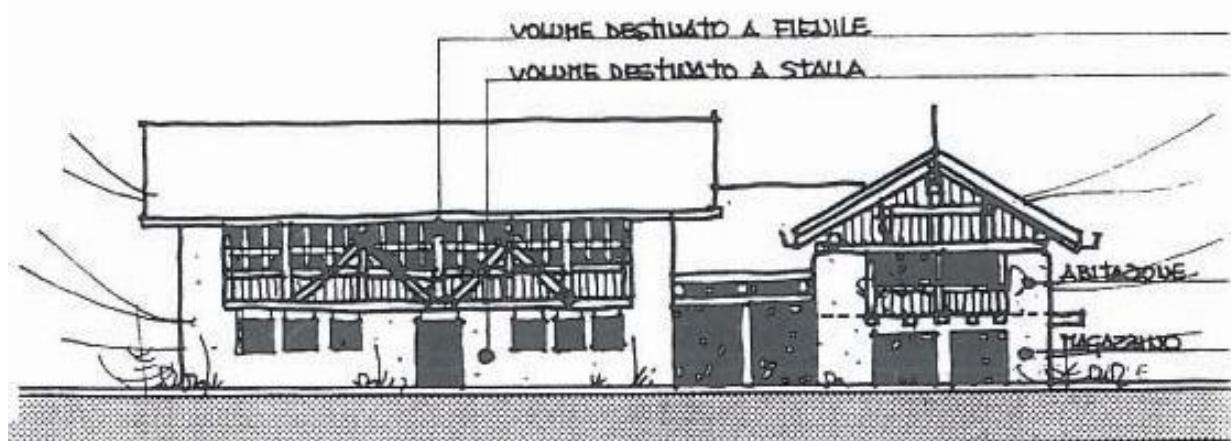
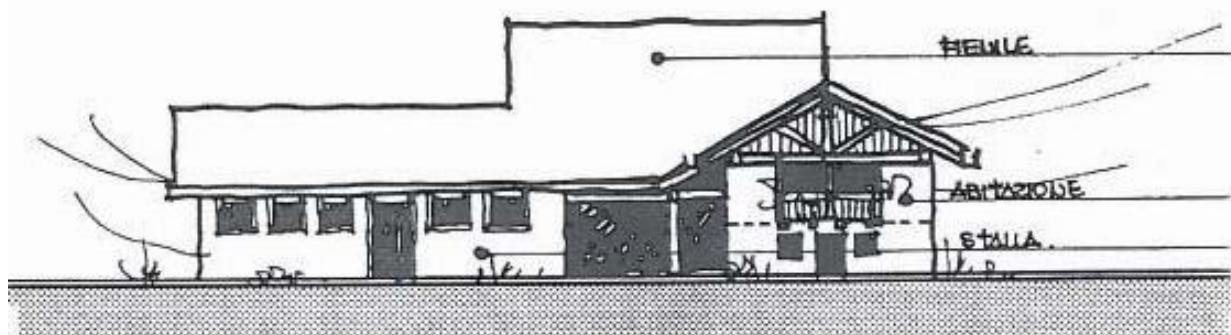
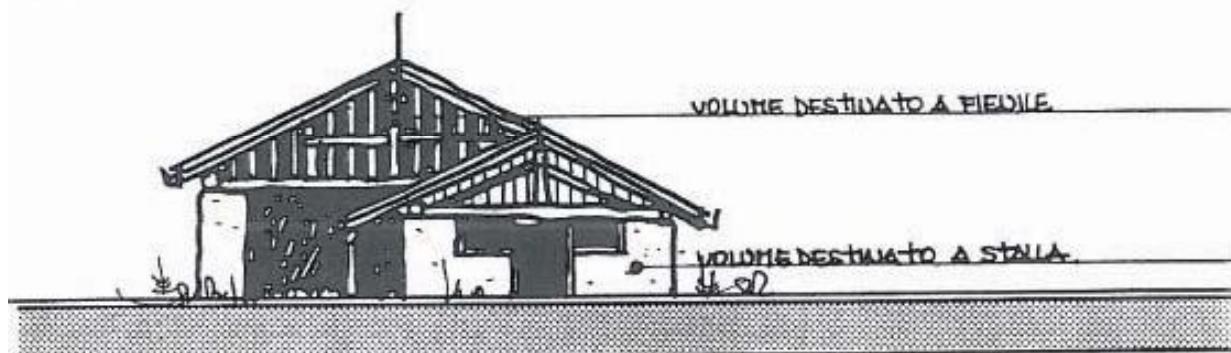
Altezza massima	8,60 ml.
Nel caso di fienili sovrapposti alla stalla	10,60 ml.
Distanza minima dalle strade	Quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml. per costruzioni di altezza fino a 10,00 ml. 10,30 ml. nel caso di fienili sovrapposti alla stalla
Distanza dai confini per il volume emergente dal terreno	5,00 ml. per costruzioni di altezza fino a 10,00 ml. 5,15 ml. nel caso di fienili sovrapposti alla stalla
Distanza dai confini per i volumi interrati	1,50 ml.

4. 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.
5. La parte di volume da adibire ad abitazione del conduttore non potrà eccedere i 400 mc. utili residenziali.
6. In queste aree è possibile la realizzazione di esercizi rurali ubicati in edifici tradizionali esistenti, così come definiti e regolati dall'art. 32 della Legge Provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e successive modificazioni e dall'art. 24 del relativo

Regolamento di esecuzione approvato con Decreto del Presidente della Provincia  
25 settembre 2003, n. 28-149/Leg.

SCHEMI TIPOLOGICI STRUTTORE AGRICOLE

AREE AGRICOLE PRIMARIE & SECONDARIE a



**ART. 22****AREA PER LA TRASFORMAZIONE, LAVORAZIONE E  
STOCCAGGIO DEL LETAME**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. nelle planimetrie 1: 2.000 destinate alle attrezzature per la trasformazione, lavorazione e stoccaggio del letame prodotto dalle aziende agricole locali che trovano difficoltà ad utilizzarlo in maniera continuativa per la concimazione dei fondi.
2. Si è sviluppata pertanto in zona la necessità di individuare un'area poco esposta dal punto di vista paesaggistico e sufficientemente distante dai principali nuclei abitati, nella quale effettuare la lavorazione, stoccaggio e commercializzazione del prodotto con evidenti riflessi positivi sia dal punto di vista economico, sia anche dal punto di vista paesaggistico ambientale con l'eliminazione degli accumuli casuali di letame nel territorio e l'eliminazione degli odori molesti.
3. In queste aree è consentita la realizzazione di opere di infrastrutturazione del territorio (strade, etc.).
4. L'edificazione edilizia nell'area deve avvenire nel rispetto delle Norme specifiche seguenti:

Altezza massima	8,60 ml.
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml.
Distanza minima dalle strade	quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica

5. La distanza dai confini per il volume emergente dal terreno non può essere inferiore a ml. 5,00.

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.

## **TITOLO 7 AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO, IMPRODUTTIVO**

### **ART. 23**

### **NORME GENERALI PER LE AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO E IMPRODUTTIVO**

1. Sono aree finalizzate alla conservazione delle attività legate all'agricoltura, alla coltivazione e protezione del bosco, al pascolo e alla zootecnia.  
Sono escluse le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli a scala industriale.
2. Esse comprendono anche i territori improduttivi e si dividono in aree:
  - agricole di interesse primario;
  - agricole di interesse primario con ambiti di protezione paesaggistica;
  - agricole di interesse secondario;
  - agricole di interesse secondario con ambiti di protezione paesaggistica;
  - aree agricole di pregio;
  - a bosco;
  - a pascolo;
  - improduttive.
3. Nelle Aree agricole e a pascolo è possibile la realizzazione di esercizi rurali ubicati in edifici tradizionali esistenti, così come definiti e regolati dall'art. 32 della Legge Provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e successive modificazioni e dall'art. 24 del relativo Regolamento di esecuzione approvato con Decreto del Presidente della Provincia 25 settembre 2003, n. 28-149/Leg.
4. Nelle Aree agricole poste nelle immediate adiacenze di insediamenti abitativi è possibile la realizzazione dei manufatti accessori di cui all'art. 6, comma 3, delle presenti Norme con esclusiva destinazione a legnaia posti a servizio delle abitazioni stesse entro un raggio massimo di ml. 50,00, ove sia dimostrata la carenza di spazi idonei alternativi.

### **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 agritouristica 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 agritouristici 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 agritouristica 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.

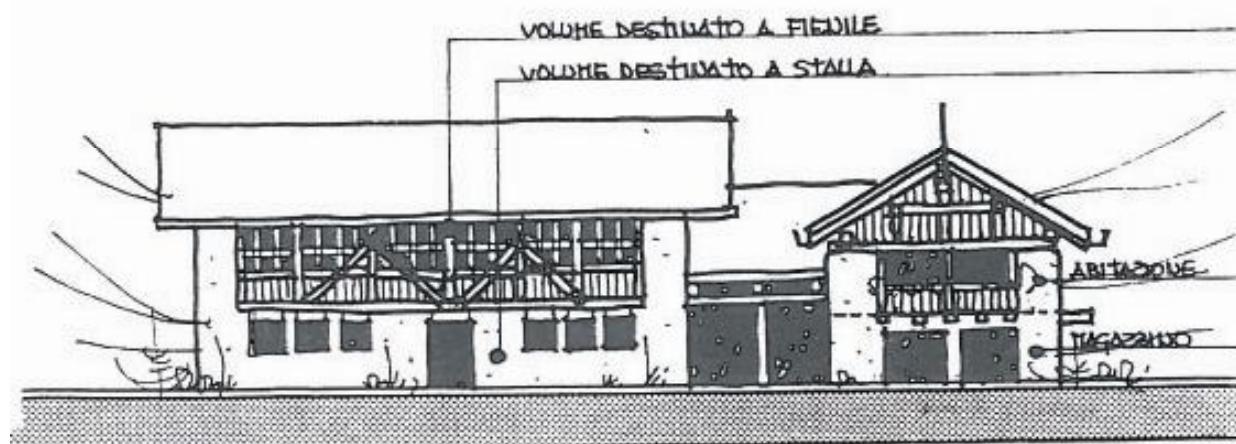
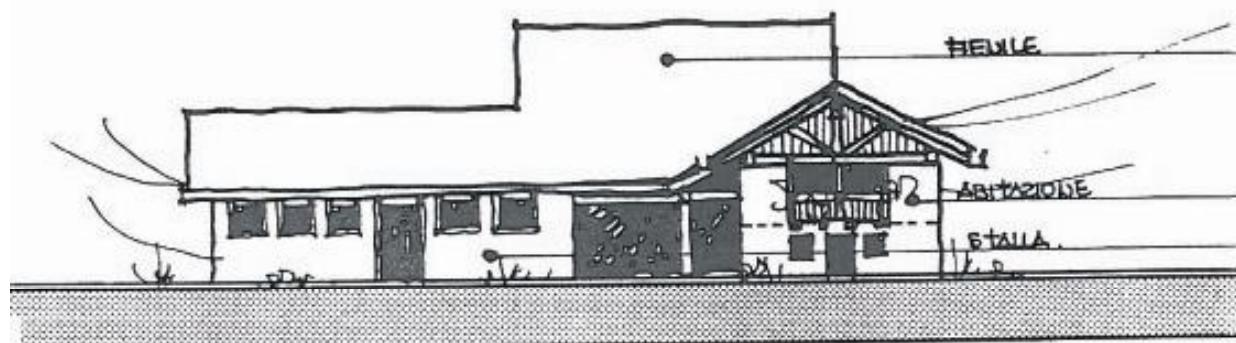
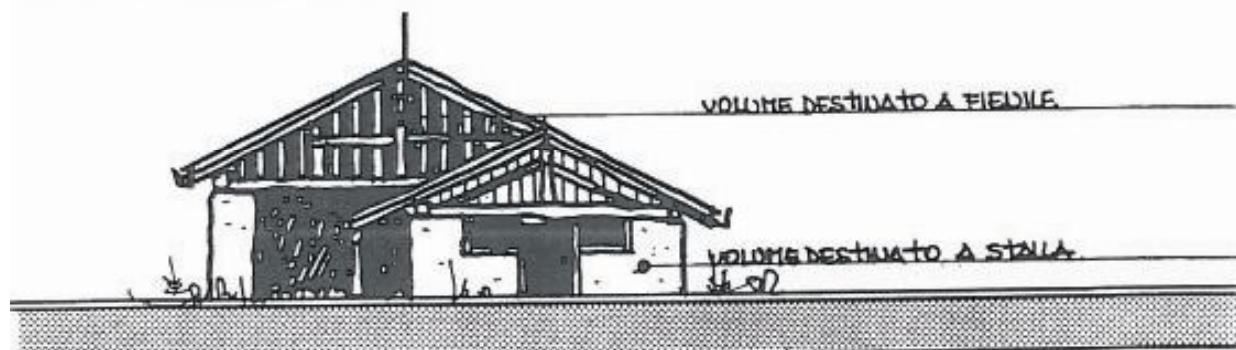
10. Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti è consentita la realizzazione di spazi parcheggio richiesti a seguito della variazione d'uso contenendo al massimo le

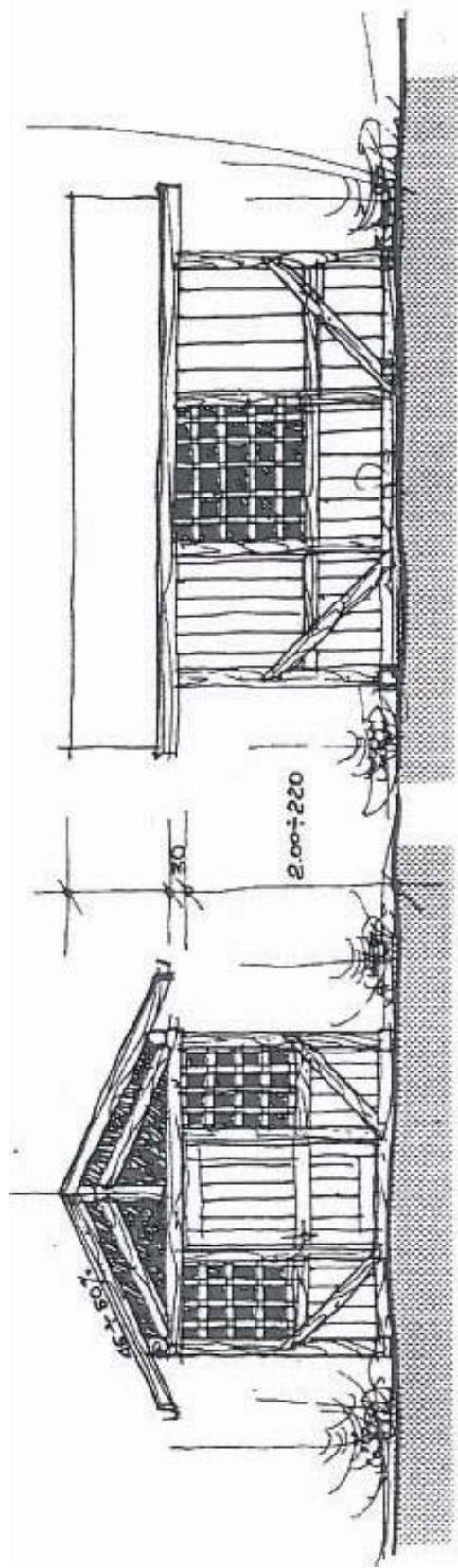
modificazioni ambientali e realizzando le eventuali murature di contenimento in pietra locale faccia a vista.

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 fin 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.

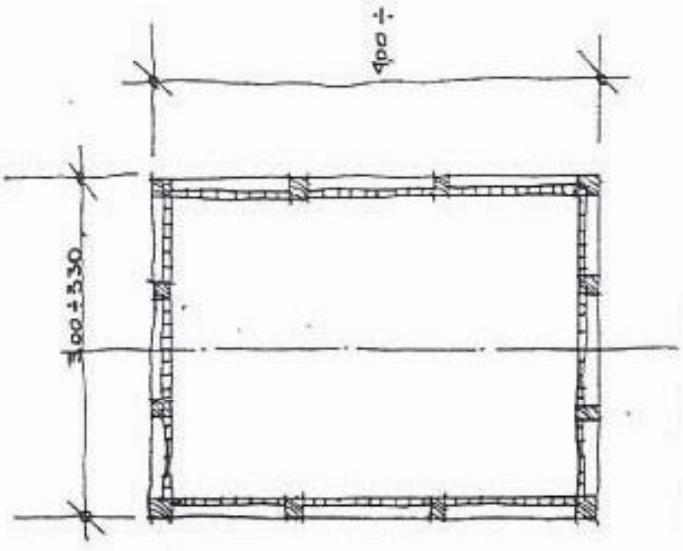
SCHEMI TIPOLOGIA STRUTTURE AGRICOLE

APPE AGRICOLE PRIMARIE E SECONDARIE o

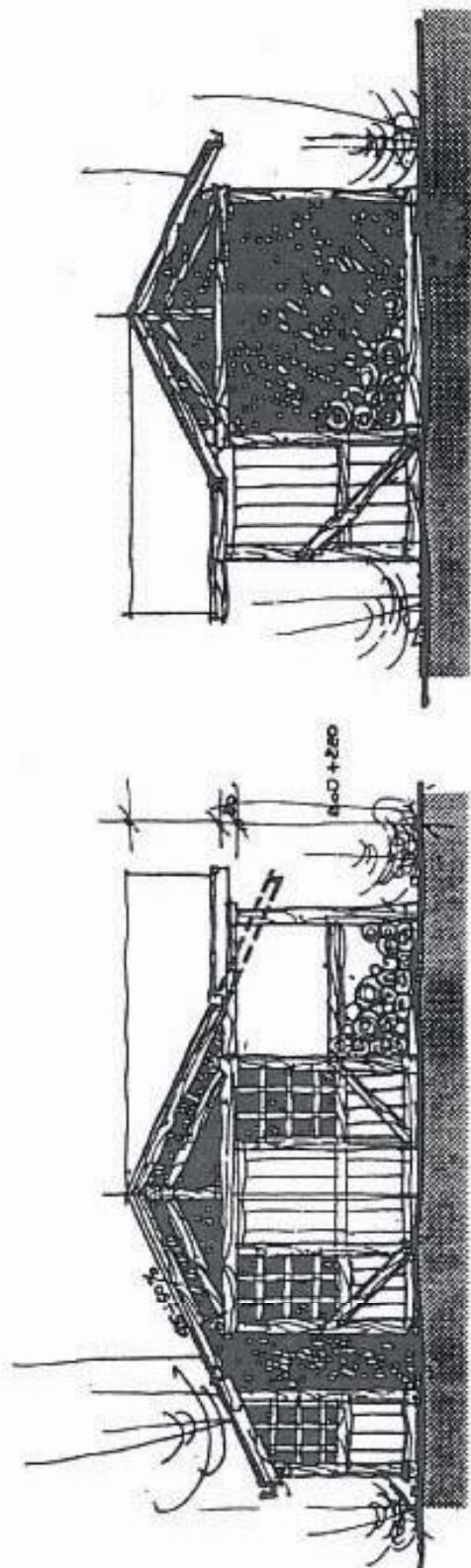




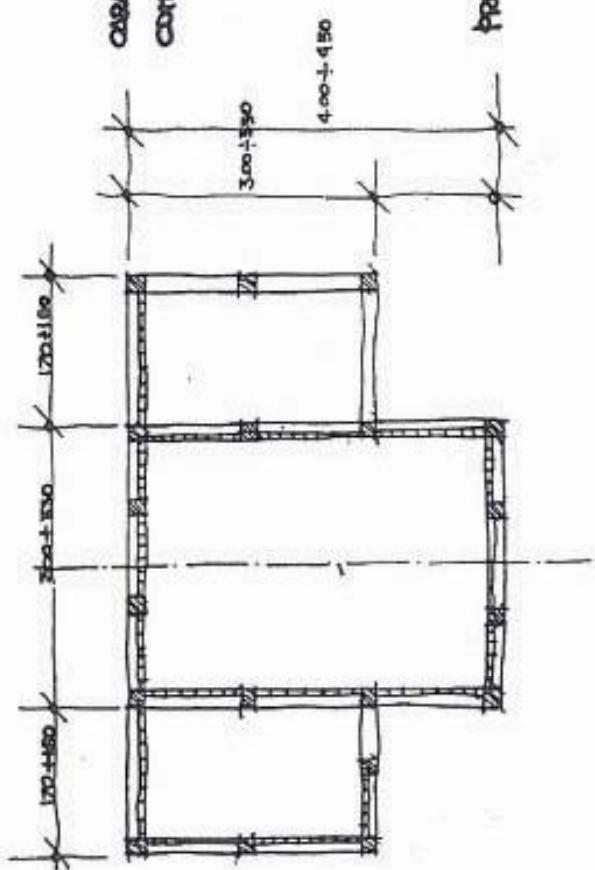
CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI ACCESORI (LEGNAIE ecc.)  
COMPOSIZIONI TIPOLOGICHE

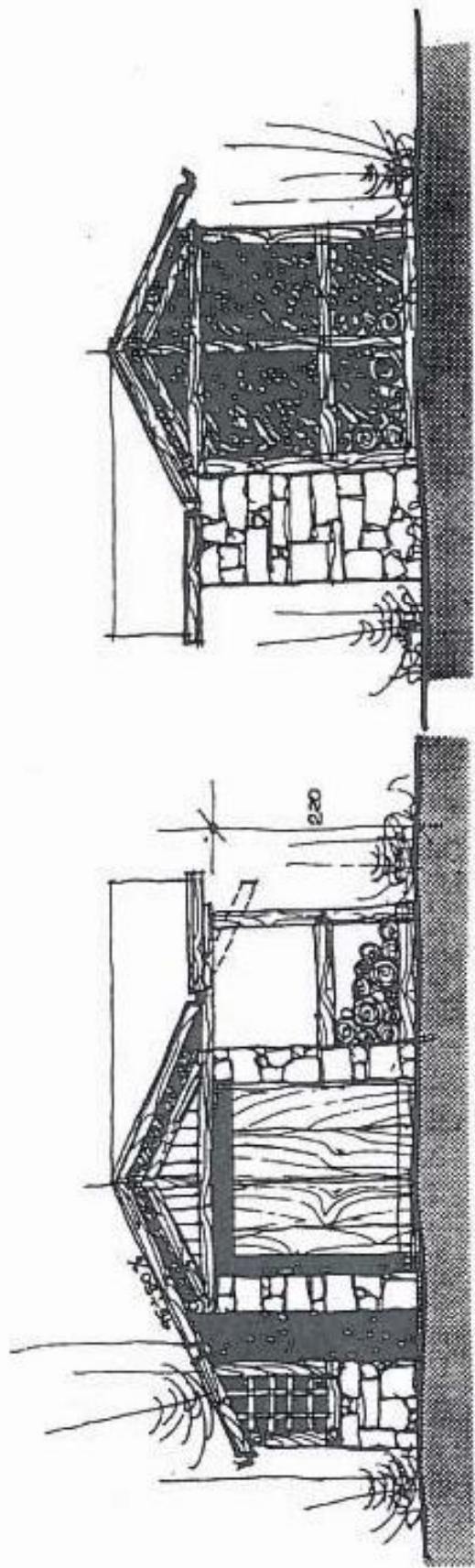


PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.



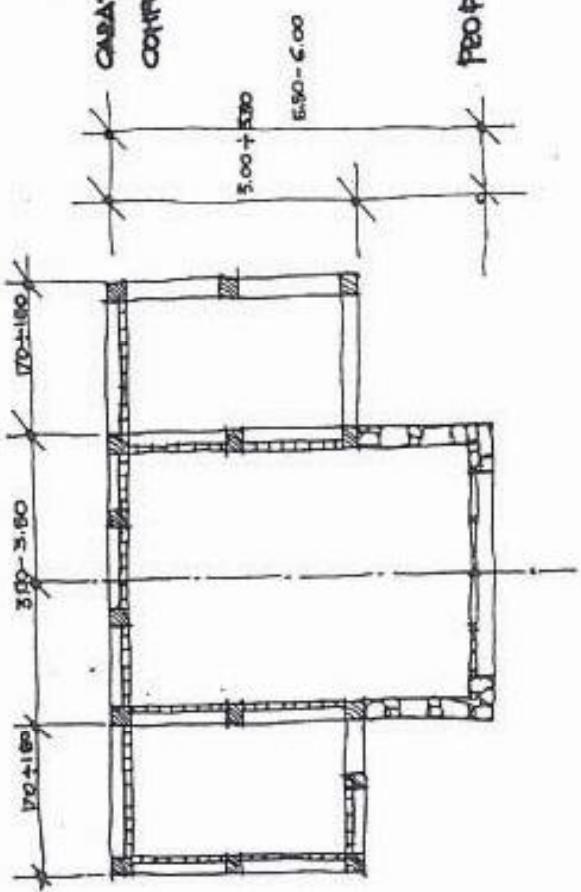
PROPOSTA PROGETTOALE TIPICO  
CONTROVENTI TIPICOLOGICI  
OGLIATRISTONE DEL MATERIALE MASSICCI (legname-legno)





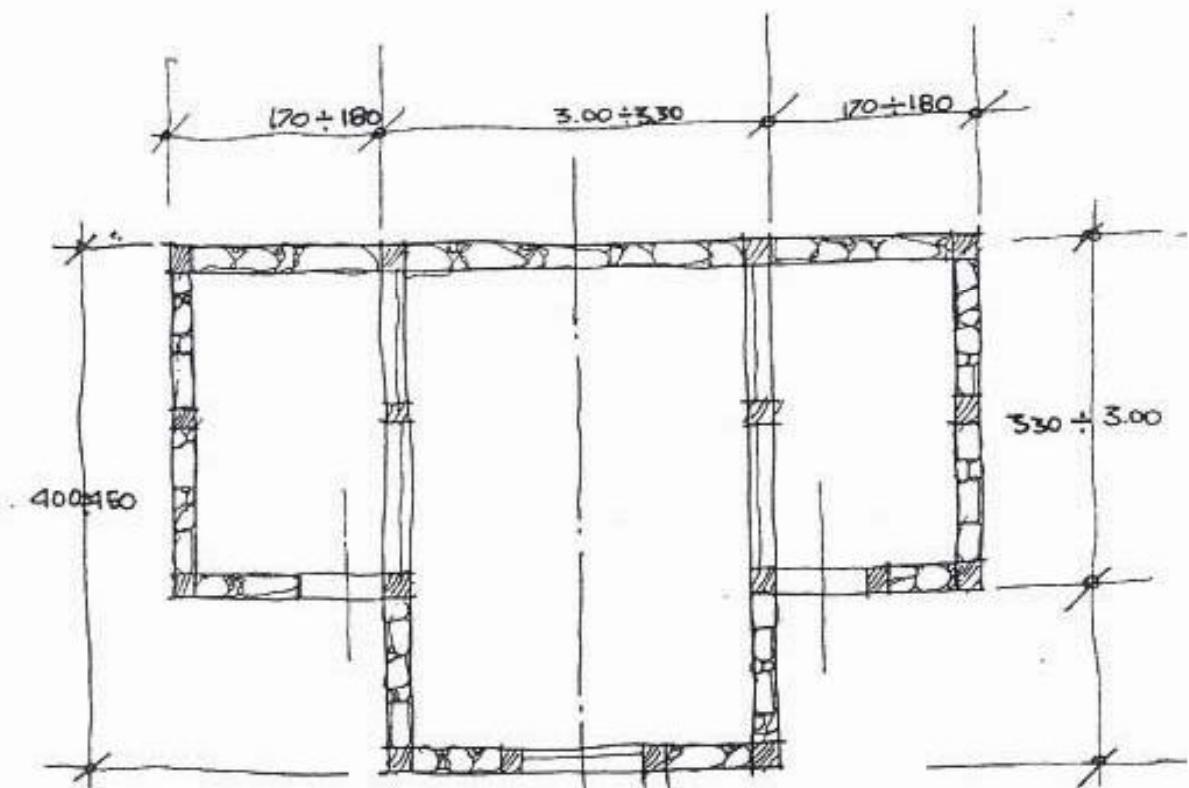
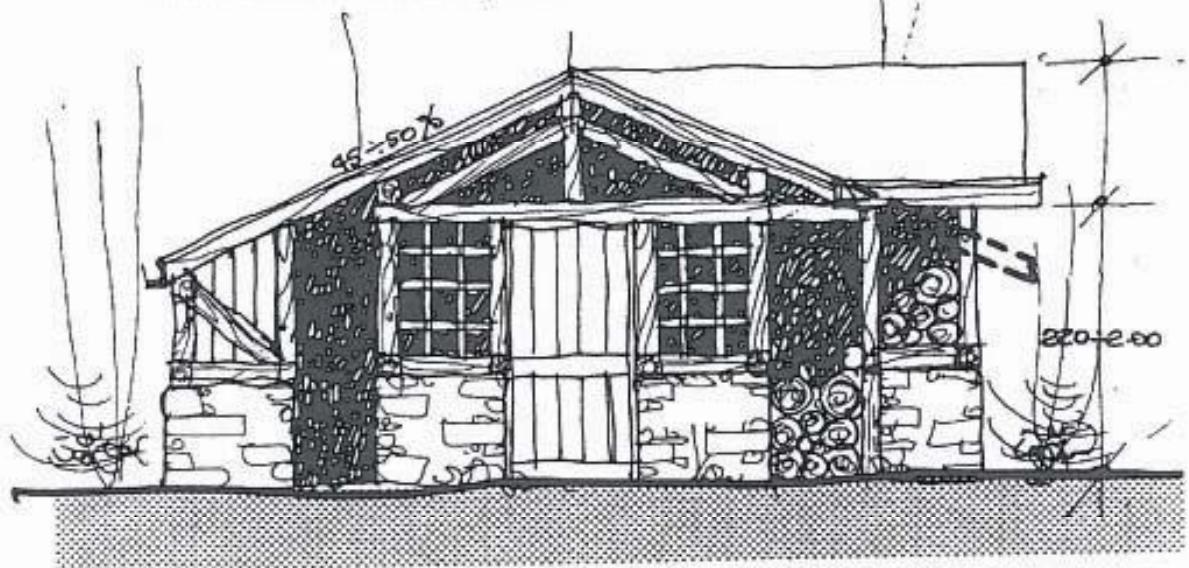
CARATTERISTICHE MANIFESTATI ACCESSORI (COPERTURE + LEGNAME)

COMPRESA LA TIPOLOGIA.



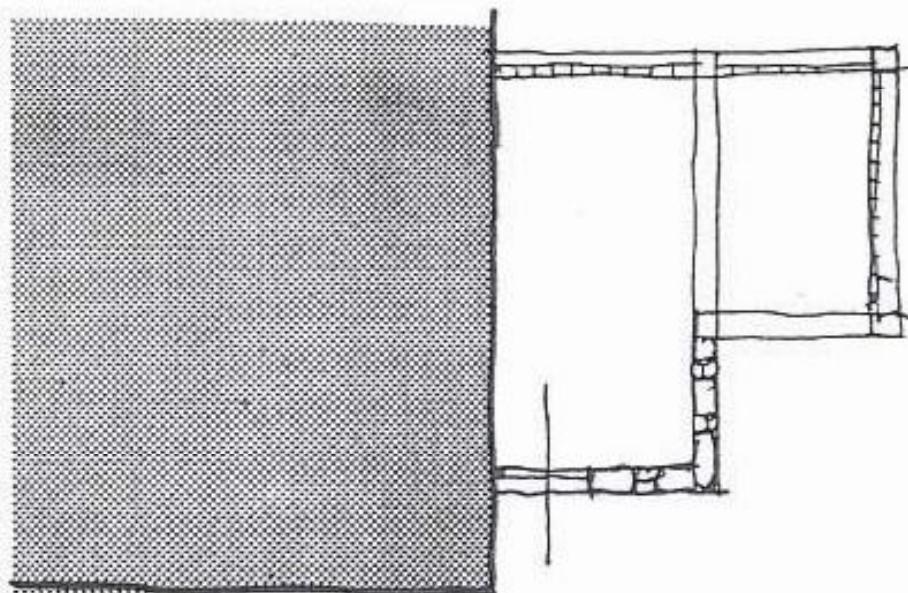
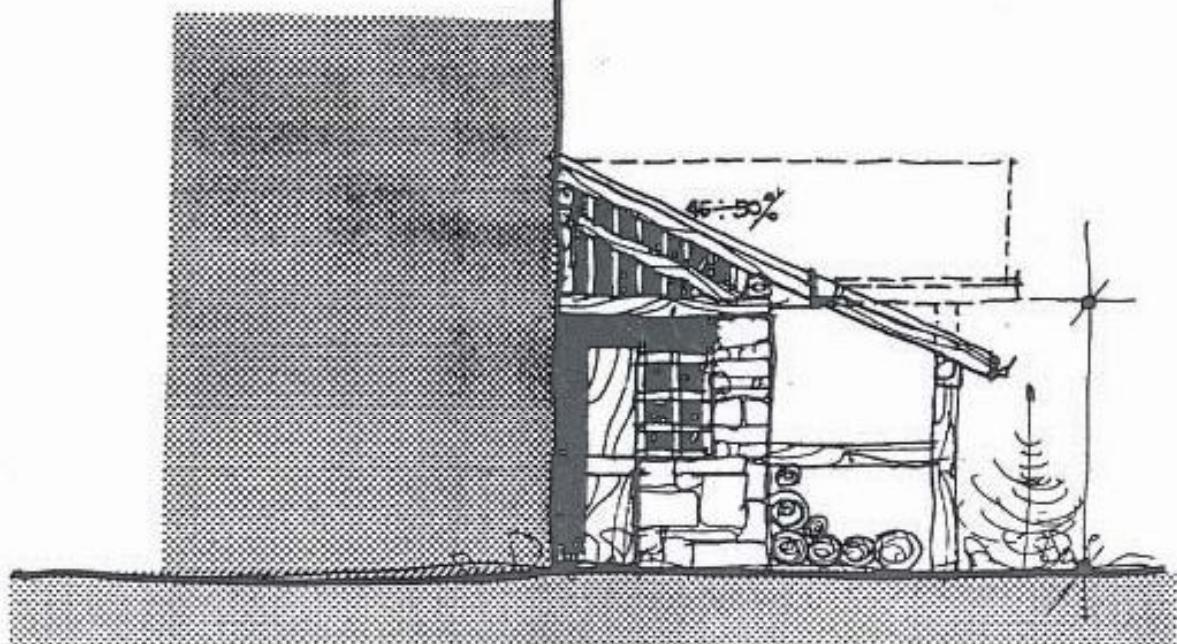
Proposta progettuale TPO. con modulazione di profilo.

CARATTERISTICHE dei manufatti accessori (LEGNAME ecc).  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

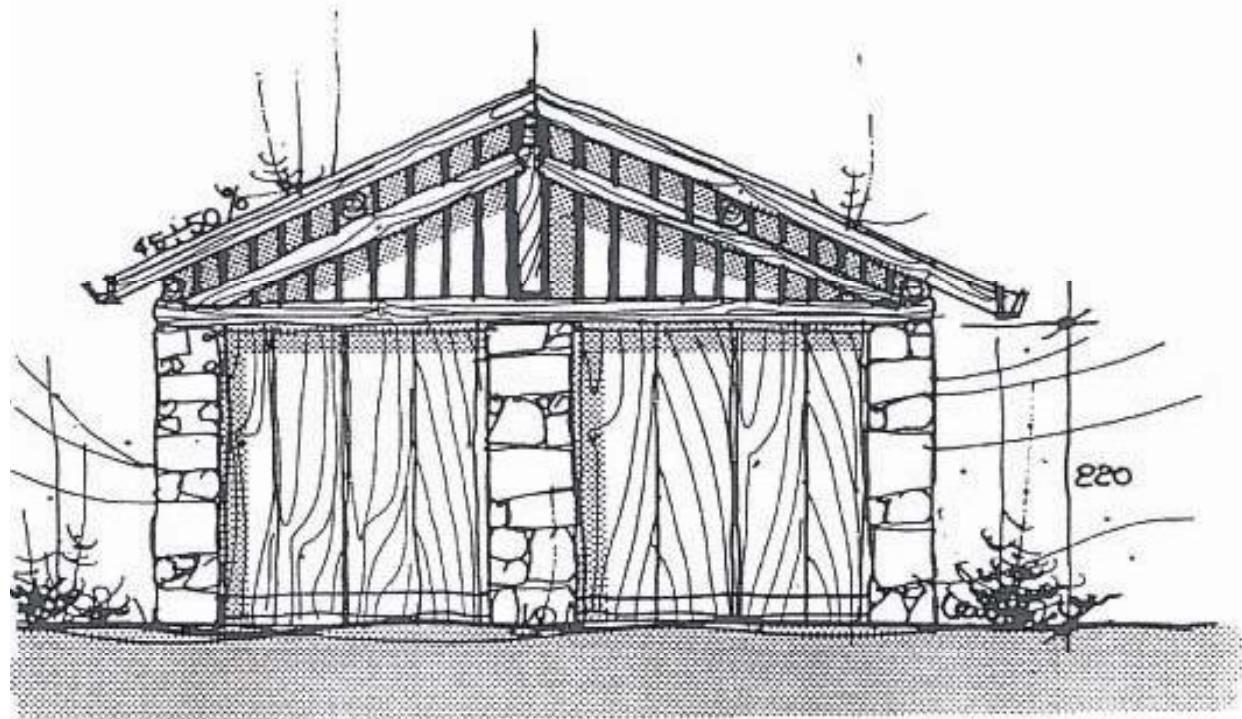


PROPOSTA PROGETTALE TIPO con appropi in moratoria.

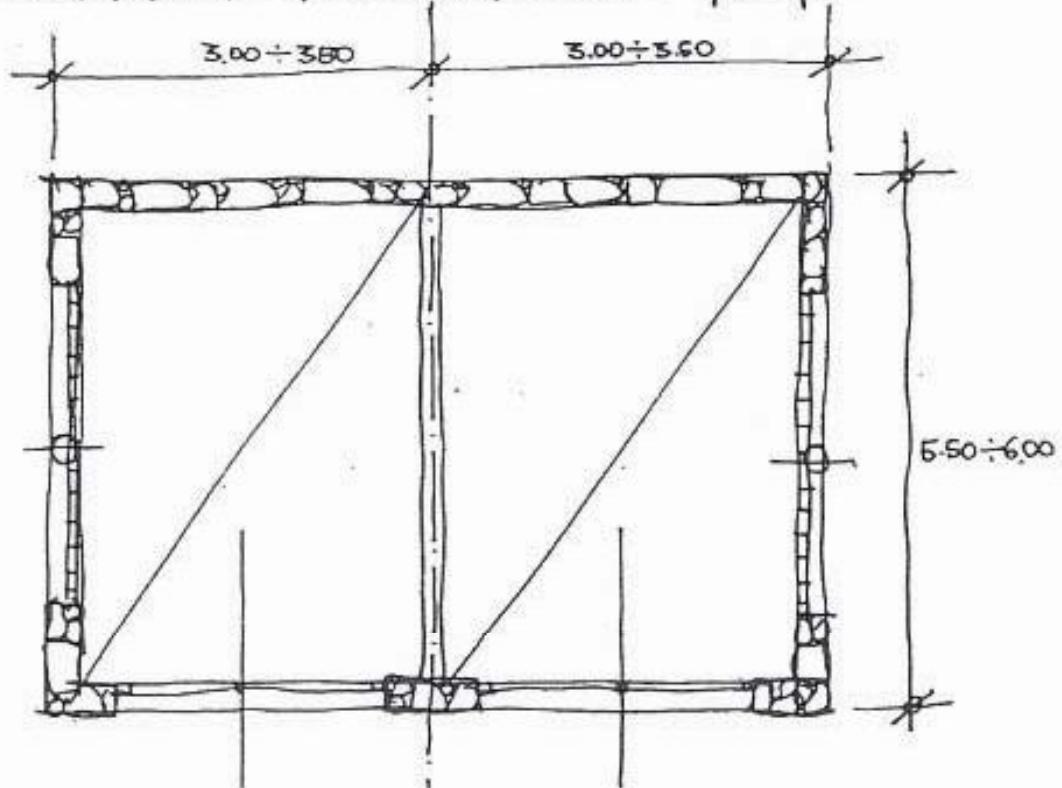
CARATTERISTICHE dei TRADIZIONALI ACCESSORI (LEGNAME ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

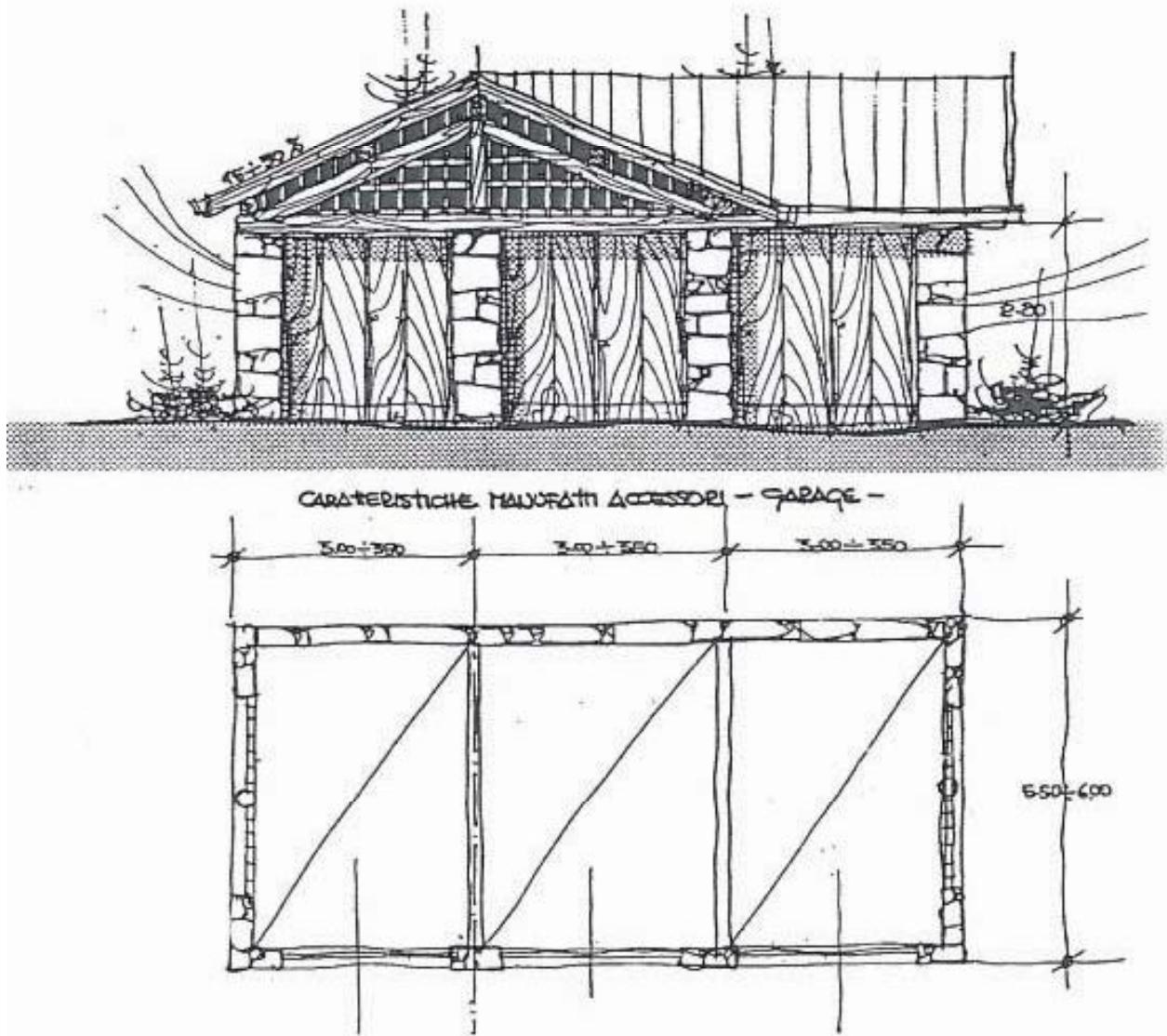


PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.



CARATTERISTICHE MAGGIORETTI ACCESSORI - GARAGE -





## ART. 25

### AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO CON AMBITI DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA

1. Si caratterizzano per la loro particolare esposizione nell'ambito della valle e per la presenza di terrazzamenti sorretti da muretti in pietra a secco che dovranno essere mantenuti nella posizione originaria e sistemati usando materiali e tecniche costruttive tradizionali.
2. Nelle aree contrassegnate con apposita simbologia nelle planimetrie 1: 2.000 del P.R.G. è vietata ogni costruzione stabile o provvisoria e l'utilizzo dei terreni a scopo di deposito anche se provvisorio.
3. È consentita la ricostruzione e la realizzazione di opere stradali di infrastrutturazione

- del territorio nel rispetto delle tipologie e dimensioni di quelle esistenti.
4. Nelle aree interessate dalla presenza di terrazzamenti sorretti da muretti le opere di infrastrutturazione dovranno seguire l'andamento dei muretti stessi per un miglior inserimento nel paesaggio artificiale.
  5. 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.
  6. 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 faccia vista.

## ART. 26

## AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO

1. Sono aree destinate alla produzione agricola che presentano tuttavia qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario, facenti comunque riferimento all'art. 37 delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale.  
Sono indicate nella cartografia in scala 1: 10.000 e 1: 2.000 del sistema insediativo e produttivo del P.R.G.  
Per le aree agricole di interesse secondario valgono le prescrizioni delle aree agricole di interesse primario di cui all'art. 24.
2. Nelle aree predette possono collocarsi solo attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con l'esclusione di quelle di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.  
L'agriturismo è ammesso come funzione complementare ed è regolato dalle Leggi vigenti in materia, secondo le modalità di cui al precedente articolo 24.
3. Vi sono consentiti esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:
  - a) manufatti e infrastrutture attinenti allo 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:
    - ⇒ carattere di eccezionalità e soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi aziendali;
    - ⇒ funzionalità alle caratteristiche e alle dimensioni dell'azienda agricola;
    - ⇒ previa autorizzazione da rilasciare secondo criteri, modalità e procedimenti fissati dalla Giunta Provinciale;
    - ⇒ 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.

7. 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.
8. Le caratteristiche delle zone agricole secondarie 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.

- a. 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.

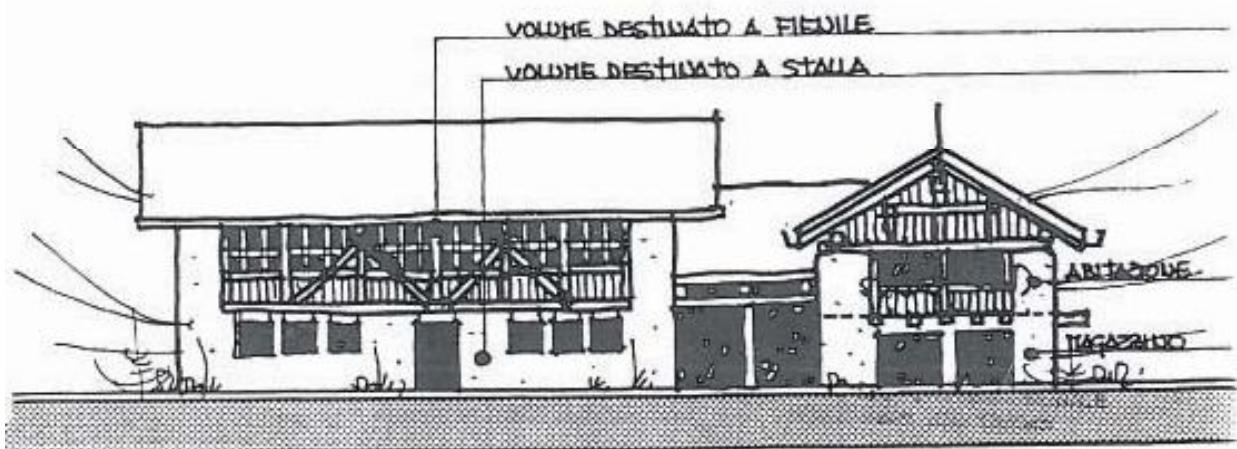
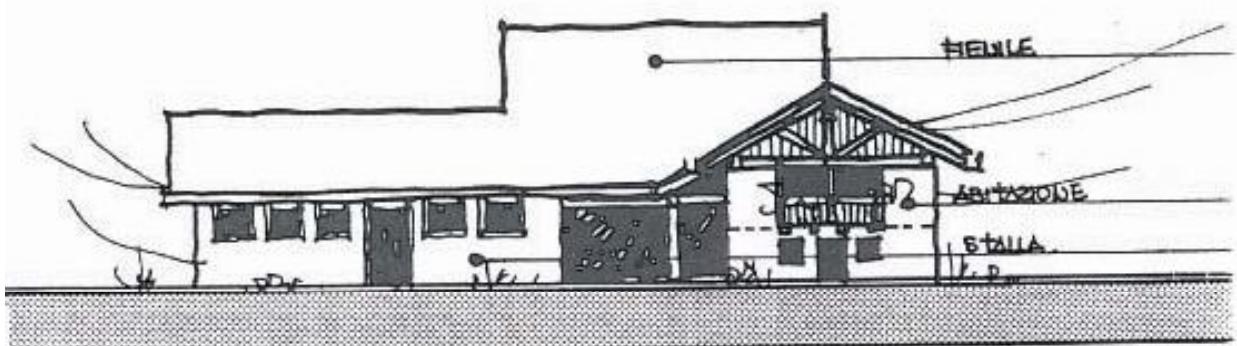
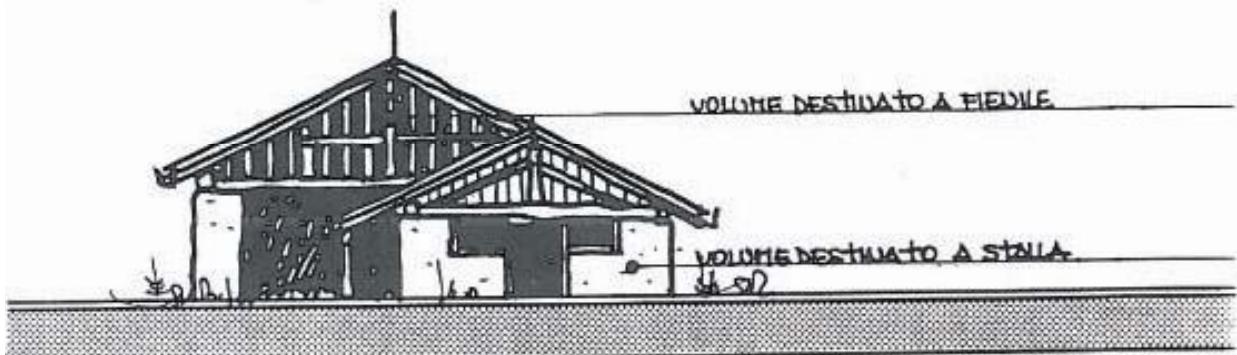
Per il volume interrato la distanza dai confini non può essere inferiore a 1,50 ml.

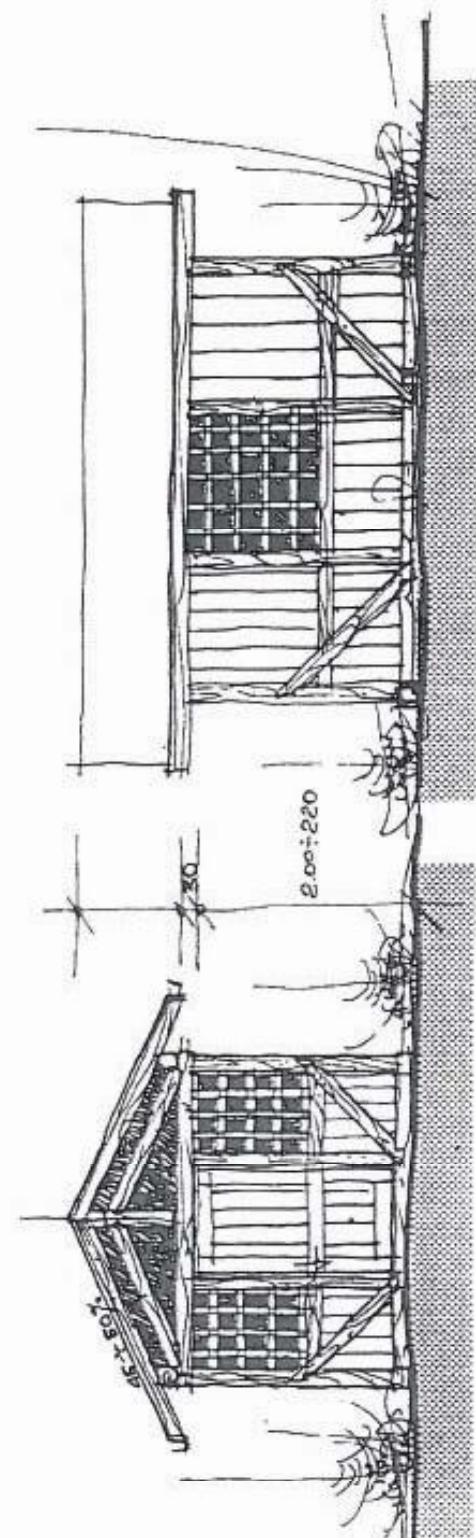
Per costruire ad una distanza dai confini inferiore a quelle sopradette, ovvero per costruire a confine, occorre il consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato che garantisca comunque il rispetto della distanza minima tra i fabbricati prevista dalle Norme di zona.

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 fin 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.

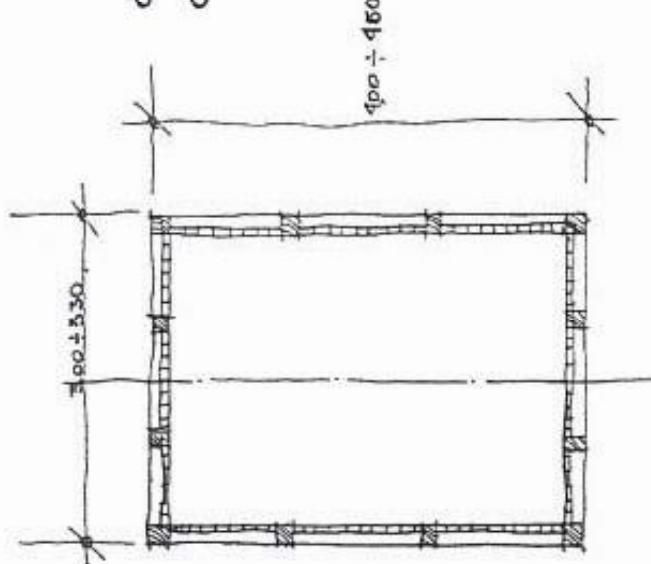
SCHEMI TIPOLOGICI STRUTTURE AGRICOLE

AREE AGRICOLE PRIMARIE E SECONDARIE o

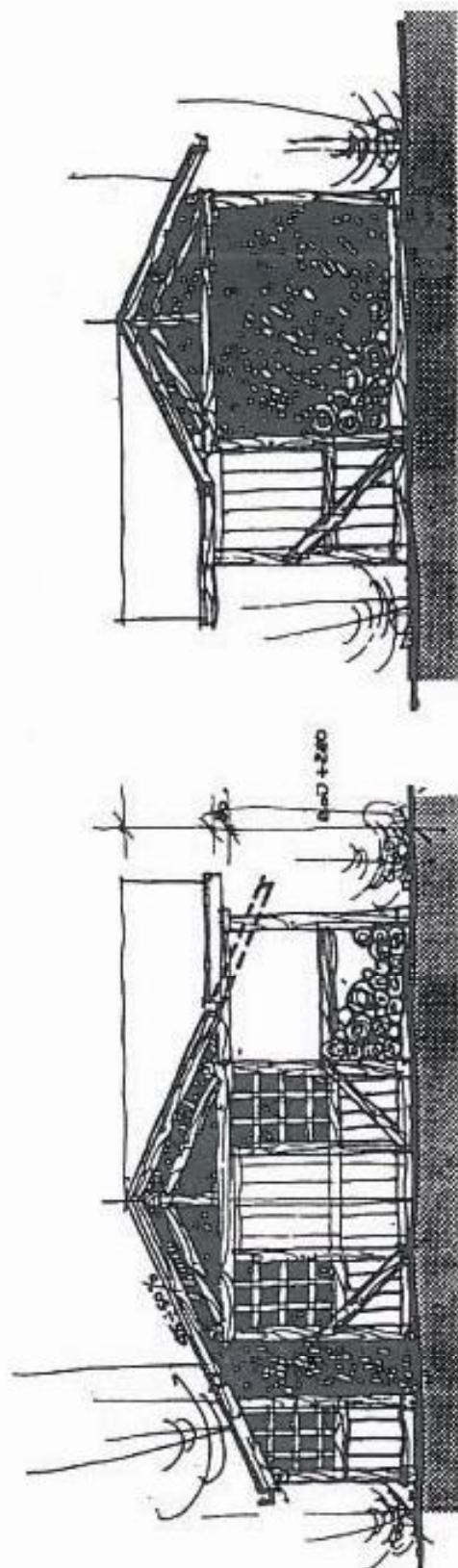




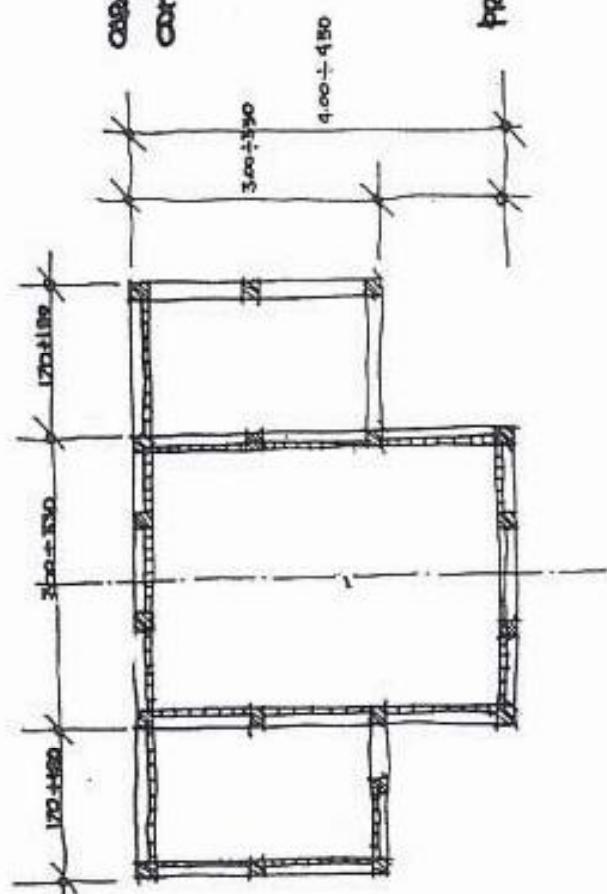
CARATTERISTICHE DEI NAVATUTI ACCIASSOGI (LEGNAME ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE



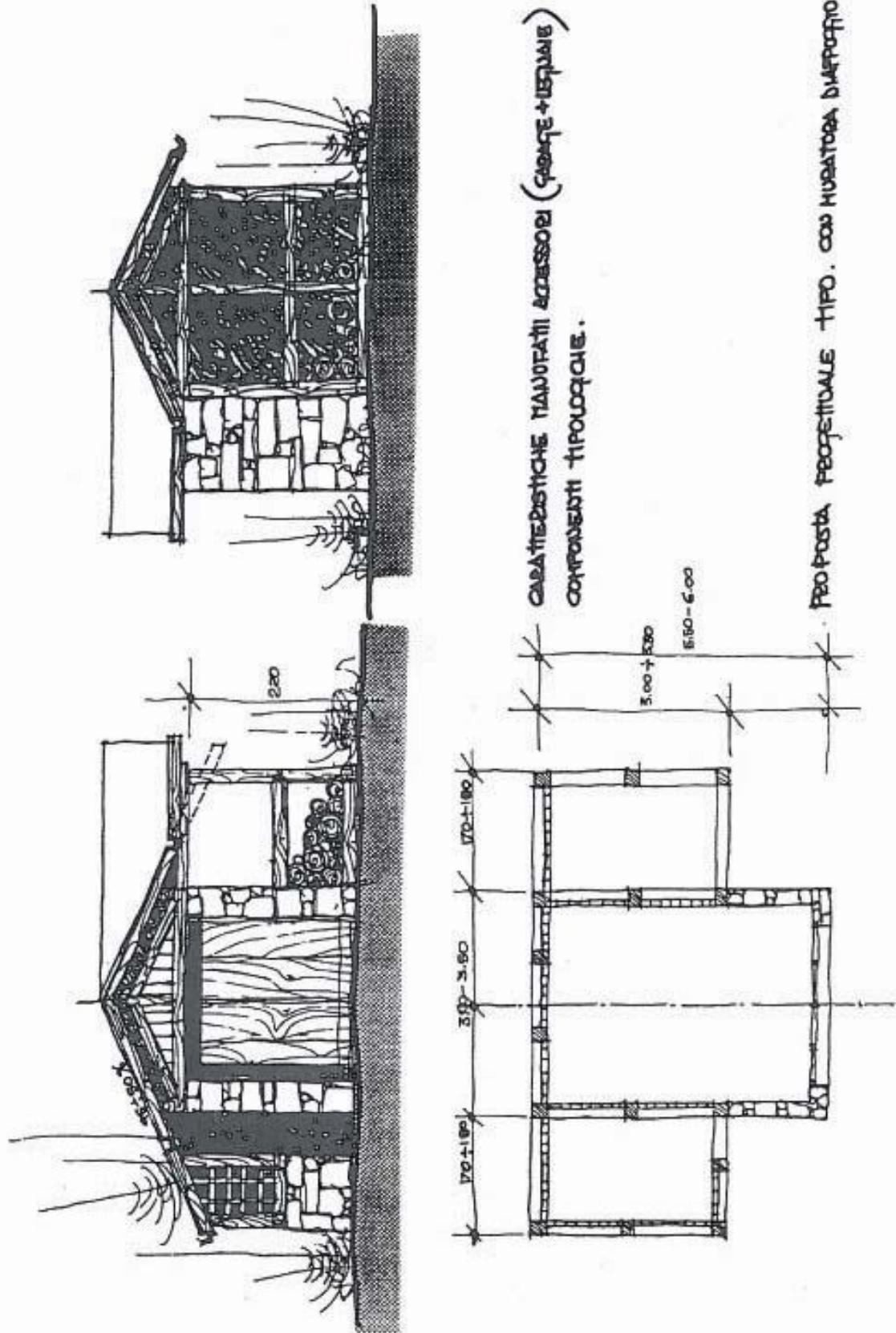
PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.



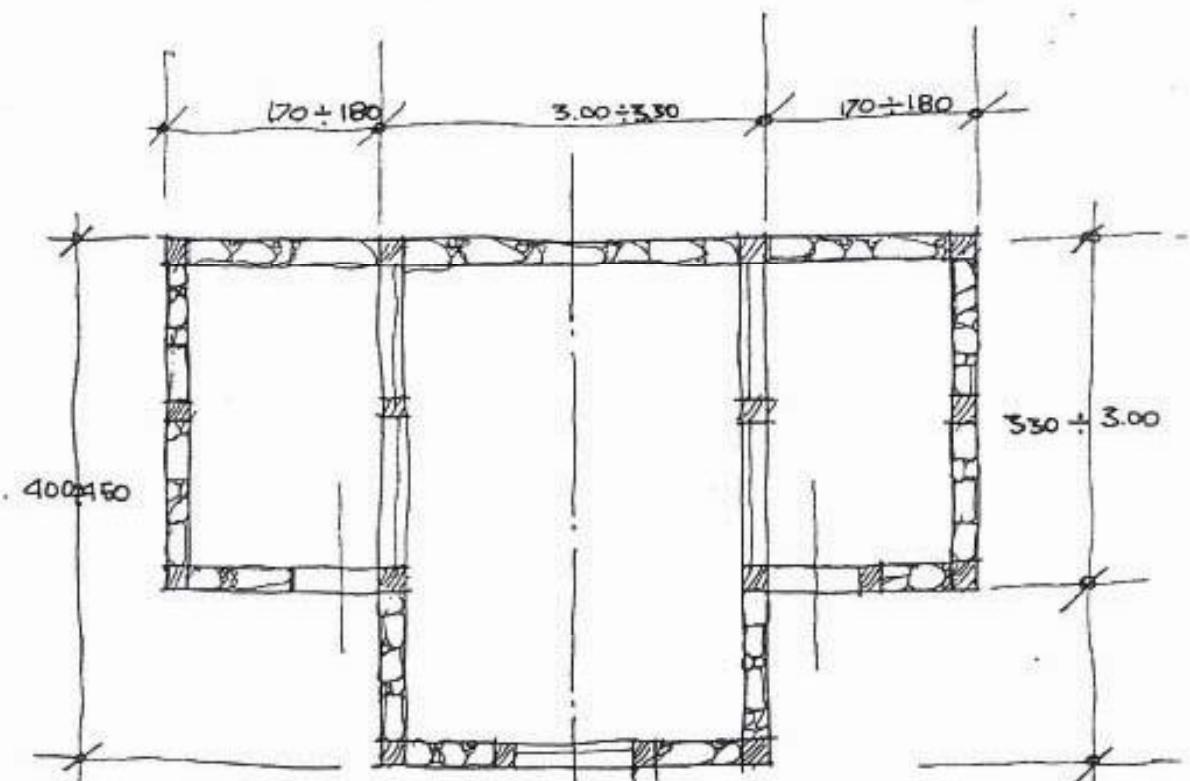
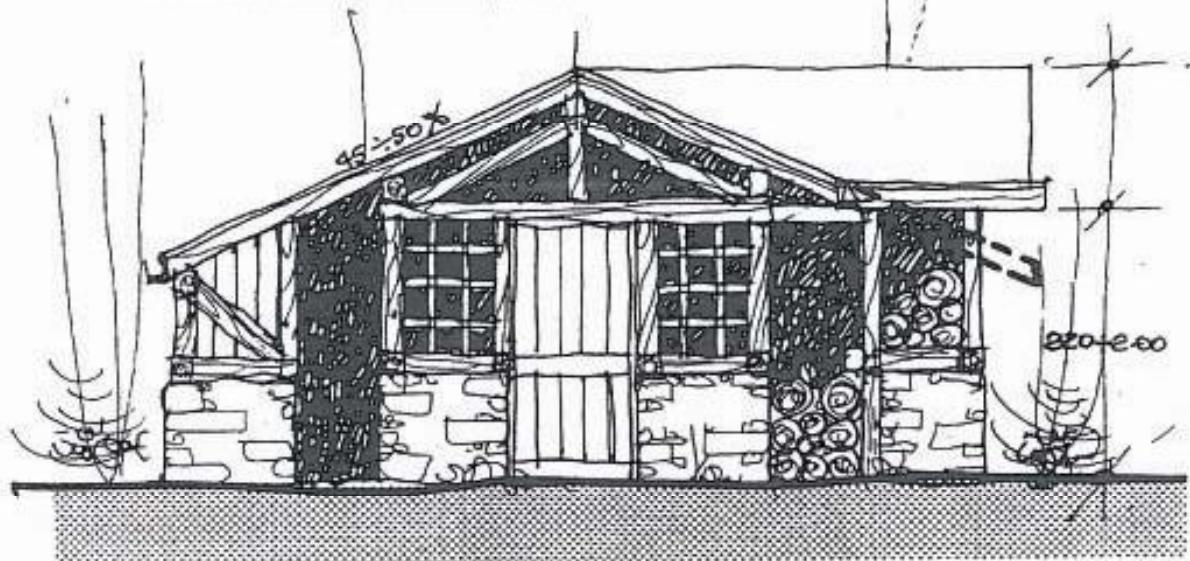
ଦେଶ ପରିଷକାରକ ଦେଶ ମାନୋଦର୍ଶନ ଆକ୍ଷେତ୍ରୀ (ଅମ୍ବାଇ-ବର୍ଦ୍ଦାମା)



PROPOSTA PROGETTOALE TIPO.

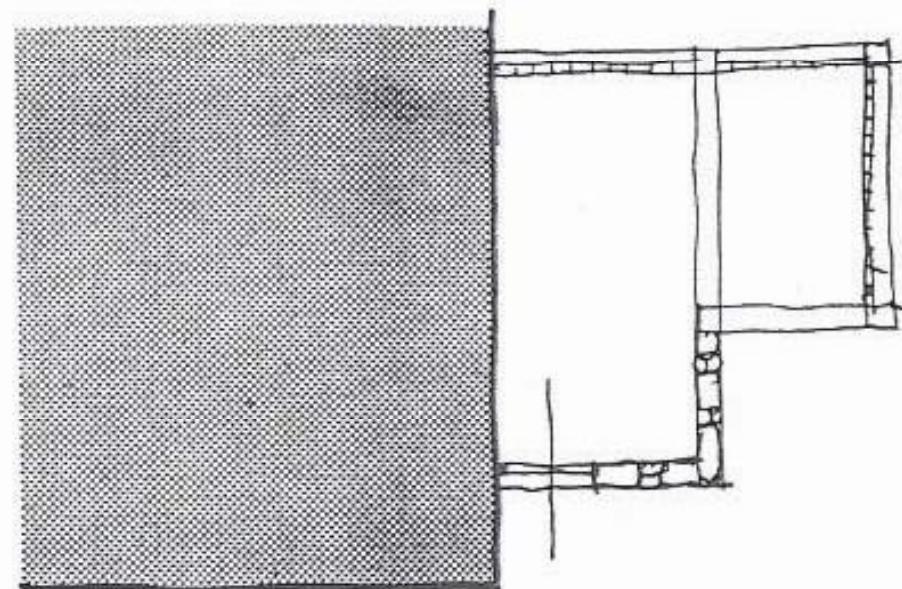
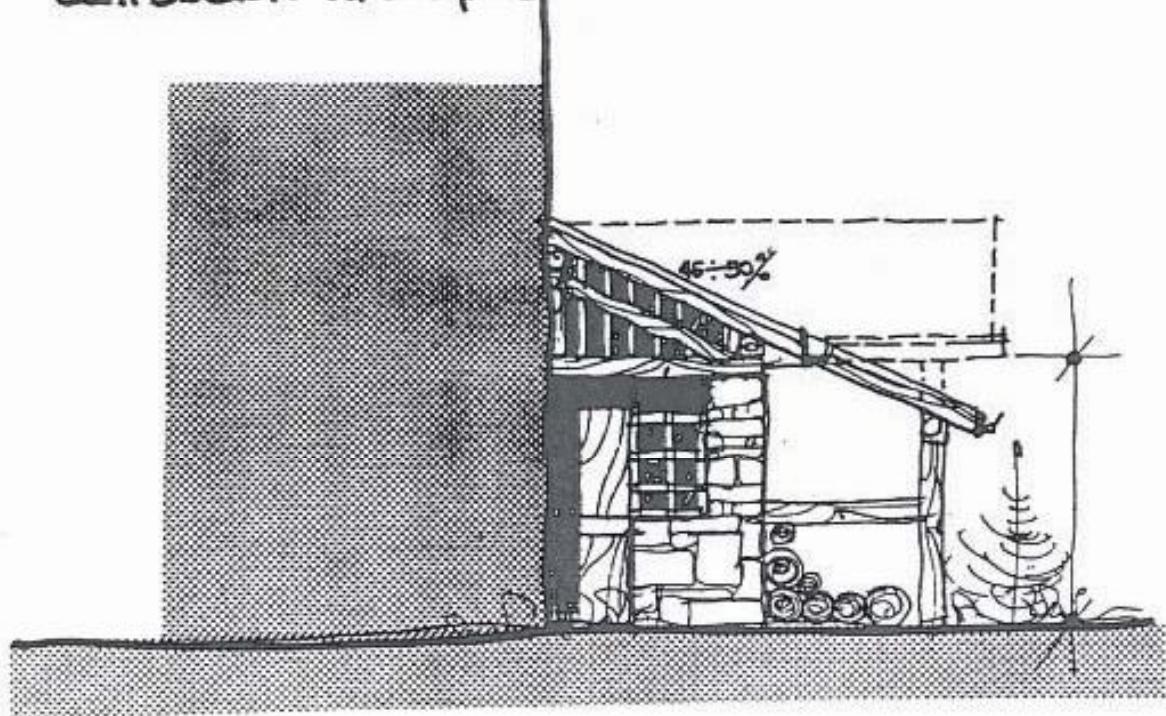


CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAIE ecc.).  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

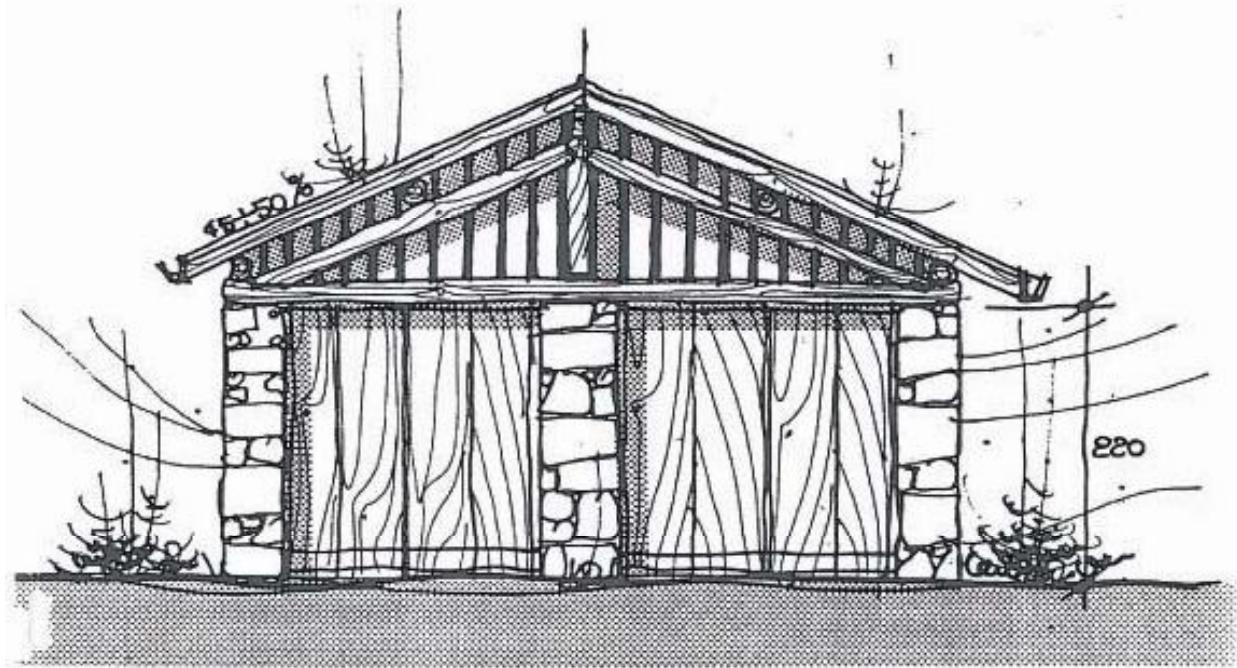


PROPOSTA PROGETTUALE TIPO CON APPROFONDIAMENTO.

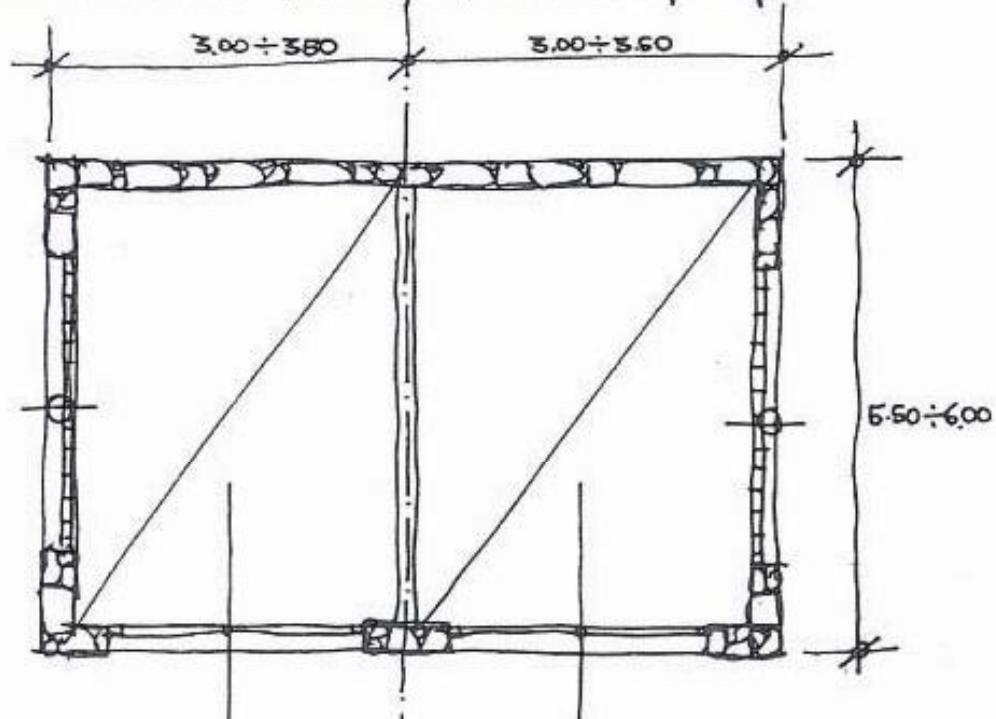
CARATTERISTICHE dei MANDORLI Accessori (legname ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

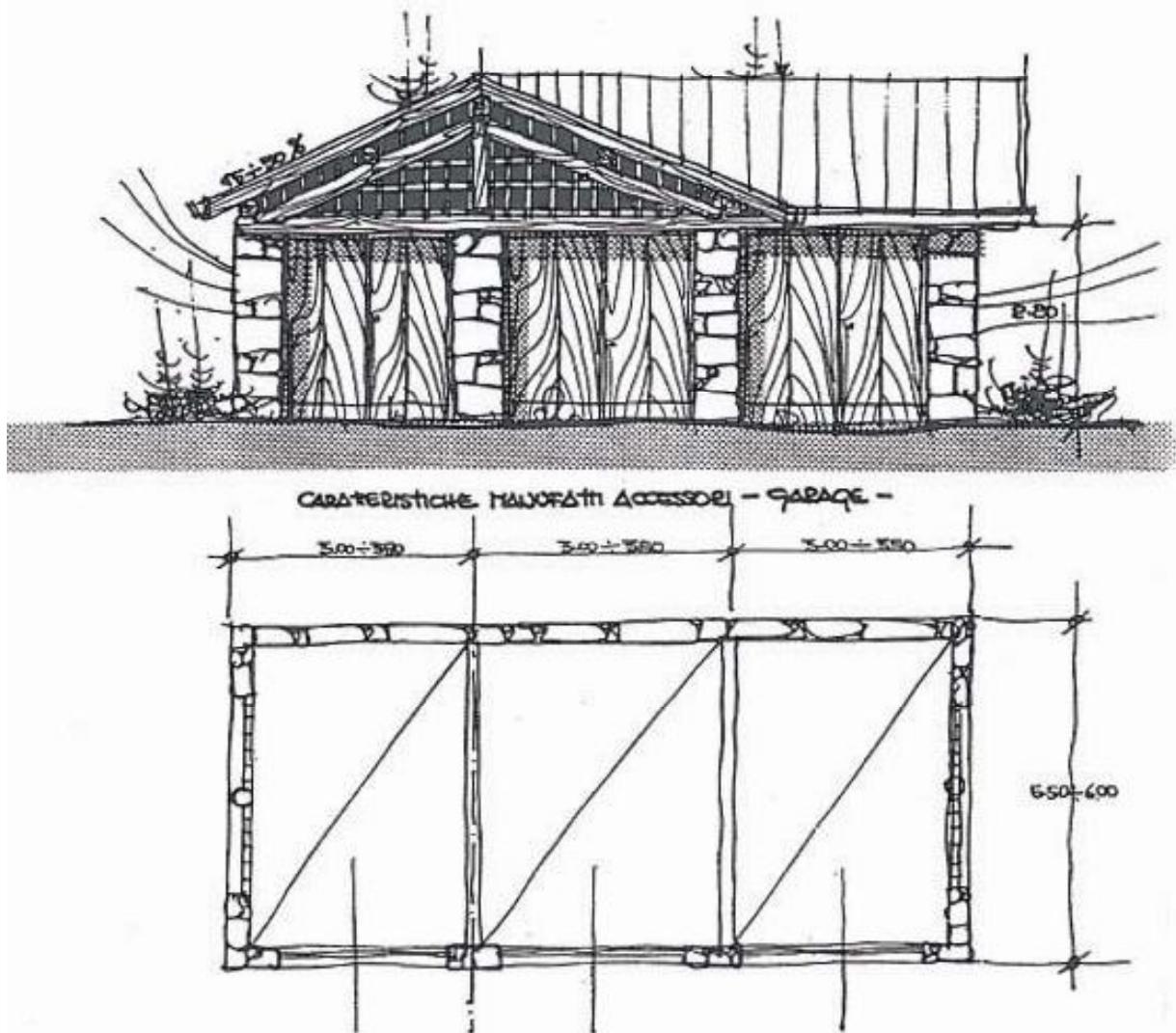


PROPOSTA PROGETTALE tipo.



CARATTERISTICHE MANUFATTI ACCESSORI - GARAGE -





## ART. 27 AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO CON AMBITI DI PROTEZIONE PAESAGGISTICA

1. Si caratterizzano per la loro particolare esposizione nell'ambito della valle e per la presenza di terrazzamenti sorretti da muretti in pietra a secco, che dovranno essere mantenuti nella posizione originaria e sistemati usando materiali e tecniche costruttive tradizionali.
  2. Per queste aree valgono le prescrizioni delle aree agricole di interesse primario con ambiti di protezione paesaggistica di cui all'art. 25.
  3. Nelle aree contrassegnate con apposita simbologia nelle planimetrie 1: 2.000 del P.R.G. è vietata ogni costruzione stabile o provvisoria e l'utilizzo dei terreni a scopo di deposito anche se provvisorio.

È consentita la ricostruzione e la realizzazione di opere stradali di infrastrutturazione del territorio nel rispetto delle tipologie e dimensioni di quelle esistenti.

Nelle aree interessate dalla presenza di terrazzamenti sorretti da muretti le opere di infrastrutturazione dovranno seguire l'andamento dei muretti stessi per un miglior inserimento nel paesaggio artificiale.

4. 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.
5. 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 faccia a vista.

#### **ART. 27 bis**

#### **AREE AGRICOLE DI PREGIO**

1. Le aree agricole di pregio sono caratterizzate, di norma, dalla presenza di produzioni tipiche nonché da un particolare rilievo paesaggistico, la cui tutela territoriale assume un ruolo strategico sia sotto il profilo economico-produttivo che paesaggistico-ambientale, tenuto conto della normativa comunitaria relativa alla protezione delle indicazioni geografiche e delle denominazioni d'origine dei prodotti agricoli e alimentari.
2. Nelle aree agricole di pregio sono ammessi gli interventi connessi alla normale coltivazione del fondo con esclusione di nuovi interventi edilizi, fatta salva la realizzazione di manufatti e infrastrutture, se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio.
3. In tali zone è ammesso il trasferimento di attività zootecniche per allontanarle dai centri abitati per ragioni igienico-sanitarie.
4. La sussistenza delle condizioni richieste dai commi 2 e 3 per la realizzazione dei nuovi interventi ammessi dai medesimi commi è accertata dall'organo della Provincia secondo quanto stabilito dalla Legge urbanistica.
5. Tali zone sono comunque soggette all'ordinamento dettato dalle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, con particolare riferimento agli artt. 37 e 38.

#### **ART. 28**

#### **AREE BOSCHIVE E FORESTALI**

1. Sono aree occupate da boschi di qualsiasi tipo e destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione del bosco. I perimetri delle aree a bosco sono indicati nella cartografia in scala 1: 10.000 o 1: 2.000 del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale del P.R.G.

2. Sono vietati sistemi insediativi di qualsiasi natura e dimensione.
3. Sono consentite le opere, le attività e gli interventi di cui all'art. 40, comma 5, delle Norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale.

## ART. 29

## AREE A PASCOLO

1. Sono destinate prevalentemente al pascolo e alla promozione e sviluppo della zootecnia. I perimetri delle aree a pascolo sono indicati nella cartografia in scala 1: 10.000 e 1: 2.000 del Sistema insediativo e produttivo del P.R.G.
2. Tali zone svolgono anche una funzione essenziale di salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio geologico in generale. In queste zone sono ammesse esclusivamente abitazioni temporanee e attrezzature destinate alle attività di cui sopra e precisamente:
  - a) abitazioni temporanee per gli addetti alle attività zootecniche, da realizzarsi preferibilmente in legno e con schemi tradizionali;
  - b) locali per ricovero animali, lavorazione del latte, magazzini e depositi, da realizzarsi preferibilmente in pietra a vista e legno secondo tipologie tradizionali;
  - c) più in generale nei pascoli sono consentite le attività, le strutture edilizie e gli interventi urbanistici strettamente attinenti all'esercizio della zootecnia, ivi comprese le opere di bonifica.
3. È vietato alterare la configurazione dei pascoli e il loro assetto vegetazionale se non per ripristinare documentate situazioni precedenti mediante interventi di bonifica e recupero ambientale e funzionale.
4. È ammessa la riconversione a pascolo dei suoli tuttora accatastati in quanto tali, ma attualmente abbandonati o rimboscati in modo non irreversibile. Fintantoché non siano ripristinate le primitive condizioni a pascolo, in queste aree vigono le disposizioni relative ai boschi:
  - a) miglioramento e risistemazione delle strade di accesso ai pascoli e alle attrezzature ad essi connessi, con sezione non superiore a ml. 3,00;
  - b) opere di disboscamento delle superfici utilizzabili a pascolo, di bonifica fondiaria, di approvvigionamento idrico, previo parere favorevole dei Servizi Forestali;
  - c) è consentito l'uso agritouristico delle strutture edilizie esistenti.
5. L'edificazione di nuovi fabbricati destinati agli usi di cui sopra, dovrà avvenire con volumetrie non superiori ai 3.000 mc. con un'area minima disponibile di almeno 10,00 ha, da realizzarsi con strutture in muratura a vista e legno nel rispetto delle tipologie tradizionali e uso di materiali di copertura in scandole di legno.
6. Opere sugli edifici esistenti:
  - a) Per gli edifici destinati alle attività specifiche dell'area esistenti in tali aree alla data dell'adozione del P.R.G. è ammesso il cambio d'uso senza aumento di volume, purché la nuova destinazione, nel rispetto della situazione ambientale, non peggiori la compatibilità con la destinazione di zona e non interessi volumi chiaramente ed organicamente destinati ad uso agricolo, al fine di tutelare le attività agricole stesse e gli spazi necessari al loro mantenimento. Inoltre per detti volumi è consentito il cambio d'uso a scopi abitativi fino al volume massimo di 400 mc. utili residenziali.
  - b) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentita, se compatibile con i caratteri storici, l'aggiunta di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 25% del volume esistente a tale data in

- aderenza al fabbricato preesistente.
- c) L'ampliamento è consentito anche se la destinazione dell'edificio non è specificatamente agricola (es. albergo) e potrà assumere la destinazione d'uso preesistente; detto ampliamento è consentito al fine esclusivo di garantirne la funzionalità e non potrà superare comunque i 400 mc. utili residenziali.
7. Gli edifici di cui ai commi 5 e 6 precedenti possono anche svolgere funzioni di rifugio e di posti di ristoro nel caso in cui ad esse non venga destinato un volume superiore al 20% dell'intero edificio e comunque non superiore a mc. 400.  
In particolare per le malghe è consentito il cambio di destinazione d'uso per rifugio, ristoro e comunque legato al turismo escursionistico o servizi al Parco.
8. In queste aree valgono inoltre le seguenti Norme:

Altezza massima	7,00 ml.
Distanza minima dalle costruzioni	10,00 ml.

9. 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.

<b>ART. 30</b>	<b>AREE IMPRODUTTIVE</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sono aree improduttive quelle in cui per ragioni altimetriche e geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità non possono normalmente essere svolte attività che comportino insediamenti stabili. Le aree improduttive sono indicate nella cartografia in scala 1: 10.000 del sistema insediativo e produttivo del P.R.G.</li> <li>2. Nelle aree improduttive può essere ammessa la realizzazione, oltre che di manufatti speciali aventi la sola funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio, anche altre opere o infrastrutture di interesse generale, ivi compresi i rifugi alpini.</li> <li>3. Nell'ambito dei ghiacciai, oltre ai manufatti speciali di cui al precedente comma, è consentita la manutenzione delle strutture esistenti.</li> <li>4. La nuova edificazione avverrà attraverso intervento edilizio diretto.</li> <li>5. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. è consentita l'aggiunta di una percentuale volumetrica supplementare non superiore al 20% del volume esistente a tale data da utilizzarsi una sola volta in aderenza al fabbricato preesistente e nel rispetto della tipologia edilizia esistente.</li> </ol>	

## **TITOLO 8      AREE A PROTEZIONE DI MANUFATTI E SITI O BENI DI INTERESSE CULTURALE, NATURALE E PAESAGGISTICO**

### **ART. 31**

### **AREE A PROTEZIONE DI MANUFATTI E SITI O BENI DI INTERESSE CULTURALE, NATURALE E PAESAGGISTICO**

1. I manufatti e i siti vincolati ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 , n. 42 e localizzati al di fuori dei centri abitati sono schematicamente indicati nella cartografia in scala 1: 2.000.  
L'esatta individuazione catastale è quella contenuta nei provvedimenti di vincolo adottati ai sensi della Legge citata.  
Altri manufatti e siti di rilevanza culturale sono indicati (con apposita simbologia) nella cartografia in scala 1: 2.000.
2. I vincoli e le limitazioni d'uso che debbono essere osservati per la conservazione e la valorizzazione di tali manufatti e siti di cui al precedente comma, facenti riferimento diretto all'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Provinciale, sono dati:
  - a) dalle disposizioni delle Norme del P.R.G. relative al Centro Storico per i manufatti e siti di rilevanza culturale compresi nel perimetro del Centro Storico;
  - b) dalla presente Norma per quelli non compresi nel perimetro del Centro Storico.
3. Resta ferma, secondo le relativa normativa, la tutela sugli immobili assoggettati al D.Lgs. n. 42/2004.
4. Gli interventi previsti sui manufatti e siti di pertinenza devono essere autorizzati dalla Commissione Beni Culturali della Provincia.
5. Ai fini della disciplina delle riserve naturali provinciali e delle riserve valgono i criteri e le definizioni di cui alla Legge Provinciale 23 maggio 2007, n. 11.

**TITOLO 9****AREE DI RISPETTO****ART. 32****NORME GENERALI**

1. Le aree di rispetto hanno lo scopo di proteggere le infrastrutture esistenti o previste dal P.R.G. Quando non espressamente rappresentate nella cartografia di Piano, coincidono con le distanze da osservare per le edificazioni previste nelle presenti Norme.
2. Nelle aree asservite vi sono ammesse opere e costruzioni a servizio della mobilità automobilistica (impianti di distribuzione dei carburanti, impianti di lavaggio, parcheggi con attrezzature di supporto, chioschi e simili). Vi è inoltre consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche (acquedotto, fognature, elettrodotto, etc.).
3. Le fasce di rispetto, pur essendo inedificabili, possono essere computate ai fini della determinazione della volumetria edificabile ed hanno la stessa capacità edificatoria delle aree con cui confinano. Tale capacità può essere utilizzata per l'edificazione nelle aree confinanti, nel rispetto della presente normativa.

**ART. 33****AREE DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. Sono aree di rispetto e protezione del cimitero nelle quali il P.R.G. pone un vincolo di inedificabilità, salvo la realizzazione di opere necessarie per l'ampliamento della struttura cimiteriale e delle opere di carattere infrastrutturale di interesse urbano.
2. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento, di restauro, risanamento e ristrutturazione degli edifici esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso
3. È consentita la realizzazione di manufatti accessori, quali garage, legnaie secondo gli schemi tipologici indicati, vani tecnici necessari per garantire la funzionalità degli edifici esistenti..
4. Sono ammesse le attività culturali e di manutenzione di giardini.
5. La zona di rispetto si estende fino a 50,00 ml. di distanza dai muri perimetrali del cimitero, salvo diversa prescrizione cartografica.

L'osservanza di tale distanza è possibile solo con l'approvazione da parte dell'autorità competente della Delibera Comunale di variazione della distanza di rispetto cimiteriale da 200,00 ml. a 50,00 ml.

**ART. 34****AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI**

1. Sono le fasce di rispetto dei depuratori; entro questi limiti, per un raggio di 50,00 ml., è assolutamente vietata qualsiasi forma di edificazione e di manomissione dei caratteri fisici del sottosuolo e del soprassuolo ad eccezione delle strutture viabili esistenti, soggette ad opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Sono ammessi gli ampliamenti funzionali e la riqualificazione architettonica dei volumi relativi al depuratore.

3. È obbligatorio prevedere ai margini del lotto una barriera di protezione visiva a verde alberato.
4. Per gli edifici esistenti all'interno delle aree di rispetto sono consentite opere di risanamento e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.

**ART. 35****AREE DI PROTEZIONE DI POZZI E SORGENTI SELEZIONATI**

1. La disciplina delle aree di protezione di pozzi e sorgenti è contenuta nella Carta delle risorse idriche, approvata dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 2248 di data 05 settembre 2008, ai sensi dell'art. 21 del Piano Urbanistico Provinciale.

**ART. 36****AREE DI TUTELA AMBIENTALE**

1. In conformità al Piano Urbanistico Provinciale sono aree di Tutela Ambientale quei territori naturali o trasformati dall'opera dell'uomo caratterizzati da singolarità geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà.
2. Le aree di Tutela Ambientale sono individuate nella cartografia in scala 1: 10.000 del sistema ambientale del P.R.G. in adeguamento a quelle individuate dal P.U.P. e dal P.U.C. nella cartografia 1: 10.000, salvo le precisazioni del perimetro operate in ragione della diversa scala grafica e in base a criteri indicati nell'art. 16, comma 4, delle Norme di attuazione del P.U.P. e successivi criteri emanati dalla G.P.
3. Nelle aree predette la tutela si attiva secondo le disposizioni delle presenti Norme e dei criteri paesaggistico-ambientali contenuti nella relazione illustrativa del P.R.G. al fine di assicurare le esigenze di tutela e di valorizzazione paesaggistica.
4. Le aree escluse dalla Tutela Ambientale si riferiscono a quelle individuate nella cartografia del P.U.P. e quelle individuate nella perimetrazioni dei nuclei storici in scala 1: 10.000, 1: 2.000 e 1: 500.
5. Le aree interne al Parco Nazionale dello Stelvio, comprese quelle dei nuclei storici, sono invece inserite nel perimetro della Tutela Ambientale.

**ART. 37****AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA**

1. Le distanze dai corsi d'acqua sono stabilite dalle specifiche Norme che regolano la materia (L.P. 08 luglio 1976, n. 18).

**ART. 38****ZONE A RISCHIO GEOLOGICO E IDROGEOLOGICO**

1. Sono aree a rischio geologico e idrogeologico quelle dove per i particolari caratteri geologici e idrogeologici del suolo ogni intervento può essere causa di potenziale grave pericolo o possibile di grave danno
2. Le aree a rischio geologico e idrogeologico sono individuate nella cartografia in scala 1: 10.000 del sistema ambientale del P.U.P.

3. Nelle aree predette è vietata ogni attività di trasformazione urbanistica, fatte salve le opere inerenti alla difesa e al consolidamento del suolo e del sottosuolo e alla viabilità.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nelle aree limitrofe agli alvei dei corsi d'acqua segnati con apposita simbologia, per una larghezza di ml. 10,00 per parte delle rive o degli argini.
5. Gli eventuali ampliamenti di edifici esistenti, consentiti dalla specifica normativa di zona, possono essere effettuati purché ciò risulti fattibile da apposita perizia geologica.  
È consentita la normale manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

#### **ART. 39**

#### **AREE A CONTROLLO GEOLOGICO E VALANGHIVO**

1. In queste aree a controllo geologico e valanghivo la nuova edificazione è soggetta all'avvenuta realizzazione delle opere di difesa e di consolidamento del suolo e sottosuolo.
2. Particolari studi di dettaglio orienteranno gli interventi sistematori dell'area e potranno modificarne i perimetri.
3. In presenza di documentati rischi valanghivi o geologici di modesta portata la nuova edificazione potrà comunque essere subordinata ad una specifica perizia che ne prescriva le caratteristiche tecnico-costruttive secondo quanto previsto nella perizia geologica parte integrante del P.R.G.
4. Edifici esistenti sono subordinati ad analoga perizia solo nel caso di sostanziali interventi di ampliamento e ristrutturazione globale dell'intero edificio.

#### **ART. 40**

#### **AREE DI PROTEZIONE DELLE STRADE**

1. Sono aree destinate a conservare la funzionalità della rete viaria, garantendo la possibilità di intervenire con opere di rettifica, di allargamento o di miglioramento delle caratteristiche tecniche.
2. Queste aree si identificano con le fasce di rispetto e hanno la dimensione prescritta dall'art. 57 delle presenti Norme relative alle strade.
3. Le caratteristiche tecniche di ciascuna categoria di strade, l'ampiezza e i limiti di utilizzo delle fasce di rispetto dei tracciati nuovi e di quelli da potenziare, nonché i relativi nodi, sono determinati nel rispetto di quanto stabilito con deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 di data 03 febbraio 1995.
4. Nelle tabelle B e C dell'art. 57 delle presenti Norme con la dizione "altra strade" si intende tutta la viabilità pubblica del territorio comunale, ovvero la viabilità urbana, extraurbana, rurale e forestale non individuata dal P.U.P.

**TITOLO 10****AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI****ART. 41****NORME COMUNI ALLE ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. nella cartografia 1: 10.000 e 1: 2.000 finalizzate alla qualificazione dei servizi e delle attrezzature esistenti ed all'insediamento di quelle mancanti, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dal P.U.P.
2. Le zone per servizi ed attrezzature sono riservate per interventi ed opere pubbliche e di interesse pubblico.
3. La simbologia contenuta nelle tavole del P.R.G. ha carattere indicativo e la concreta destinazione dell'area, nell'ambito dell'uso pubblico, può venire ridefinita dal Comune in sede di approvazione dei singoli progetti di intervento.
4. Gli Enti pubblici e privati, singoli e associati, possono realizzare direttamente interventi per l'attuazione di opere e servizi, in area di proprietà o in diritto di superficie, a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e i programmi comunali.
5. La modalità delle realizzazioni, dell'uso e dell'eventuale successivo trasferimento di aree ed opere al Comune o ad altro Ente pubblico sono determinate da apposita convenzione da approvare dal Consiglio Comunale o dall'Ente interessato.
6. Le attrezzature destinate allo svago, allo sport, alla ricreazione possono venire realizzate:
  - come impianto di uso pubblico (tale fattispecie si configura quando viene stipulata una convenzione con il Comune che stabilirà le modalità di fruizione);
  - come impianto pubblico, realizzato dall'Ente istituzionalmente competente.
7. Esse si dividono in aree:
  - ✓ civili amministrative esistenti
  - ✓ civili amministrative di progetto
  - ✓ scolastiche e culturali esistenti
  - ✓ scolastiche e culturali di progetto
  - ✓ sportive esistenti e di progetto
  - ✓ area a verde pubblico attrezzato
  - ✓ area per parcheggi pubblici
  - ✓ parcheggi multipiano.

**ART. 42****AREE PER ATTREZZATURE CIVILI, AMMINISTRATIVE, SCOLASTICHE E CULTURALI ESISTENTI E DI PROGETTO**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. nella cartografia 1: 10.000, 1: 2.000 e 1: 500, destinate agli edifici e loro pertinenze di pubblica utilità in genere. Il P.R.G. individua le aree interessate dalla presenza di attrezzature pubbliche o destinate alla loro realizzazione e ampliamento.
2. Sono aree espressamente destinate:
  - a) a servizi amministrativi (municipio, servizi di telecomunicazione, ufficio postale, catasto, etc.), sanitari (ospedale, ambulatori) e civili (protezione civile);

- b) ad istituzioni culturali ed associative (biblioteca, centro civico, centro culturale e ricreativo) e assistenziali (casa di riposo);
  - c) all'istruzione nei diversi gradi (scuola materna, asilo nido, scuole elementari, scuola media) in cui possono essere realizzate anche attrezzature di supporto sportive, ricreative e simili;
  - d) ad attrezzature di interesse comune di culto (chiesa, centro religioso e dipendenze).
3. Gli indici urbanistici ed edilizi, le distanze ed i parametri edificatori in tali aree saranno determinati in relazione alle specifiche esigenze urbanistiche e funzionali in occasione dello specifico progetto per ciascuna opera. Dovranno comunque rispettare i criteri di tutela paesaggistico-ambientale contenuti nella relazione illustrativa del P.R.G.
4. Queste aree devono essere dotate di un numero di parcheggi adeguato ai fabbisogni dei dipendenti e degli utenti.
5. I parcheggi pubblici, eventualmente previsti dal P.R.G. in adiacenza a queste aree, possono rientrare nel conteggio totale. Lo standard per i parcheggi è quello previsto dalle specifiche Norme che regolano la materia (L.P. 05.09.1991, n. 22 – Art. 73e delibera G.P. n. 12258 del 03.09.1993).
6. Valgono le seguenti Norme:

Distanza minima dai fabbricati Per altezze superiori ai 10,00 ml. la distanza dai fabbricati è pari all'altezza massima	10,00 ml.
Distanza minima dalle strade	quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica
Almeno il 20% della superficie interessata dovrà essere sistemata a verde	

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.
  - 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.
8. Sono ammessi elementi di arredo del verde, sistemazione o realizzazione di percorsi pedonali, parco giochi, piste ciclabili, percorsi vita, etc.

#### ART. 43

#### AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO

1. Tali zone, individuate dal P.R.G. nella cartografia 1: 2.000, sono destinate alla conservazione o realizzazione delle attrezzature sportive; sono consentite costruzioni che integrano la destinazione di zona e cioè spogliatoi, attrezzature per lo svago e lo sport, chioschi per bar e per la vendita di oggetti di interesse turistico.

2. Trattandosi di strutture ed impianti di interesse pubblico le altezze ed i volumi massimi sono quelli necessari ad un corretto funzionamento del servizio.
3. Almeno il 10% dell'area sarà riservato a parcheggio piantumato con essenze di alto fusto.
4. Valgono le seguenti Norme:

Distanza minima dai fabbricati Per altezze superiori ai 10,00 ml. la distanza dai fabbricati è pari all'altezza massima	10,00 ml.
Distanza minima dalle strade	quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica

5. 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.

#### ART. 44

#### AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

1. Sono zone individuate dal P.R.G. nella cartografia 1: 2.000, destinate esclusivamente alla conservazione e/o realizzazione dei parchi urbani a fruizione collettiva; sono consentite opere di arredo del verde, giardini, viali di passeggiamento pedonale, panchine, cesti porta rifiuti, nonché le opere necessarie a rendere più fruibile il parco, come chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, locali per il deposito degli attrezzi, attrezzatura per il gioco dei bambini.
2. Sono tassativamente vietate le pavimentazioni in cemento o asfalto; i viali dovranno essere pavimentati in acciottolato, ghiaia, porfido.  
 Ai lati dei viali dovranno essere messe a dimora piante ad alto fusto.
3. Valgono le seguenti Norme:

Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml.
Distanza minima dalle strade	quanto stabilito dall'art. 57 delle presenti Norme, salvo diversa precisazione cartografica

4. 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.

#### **ART. 45**

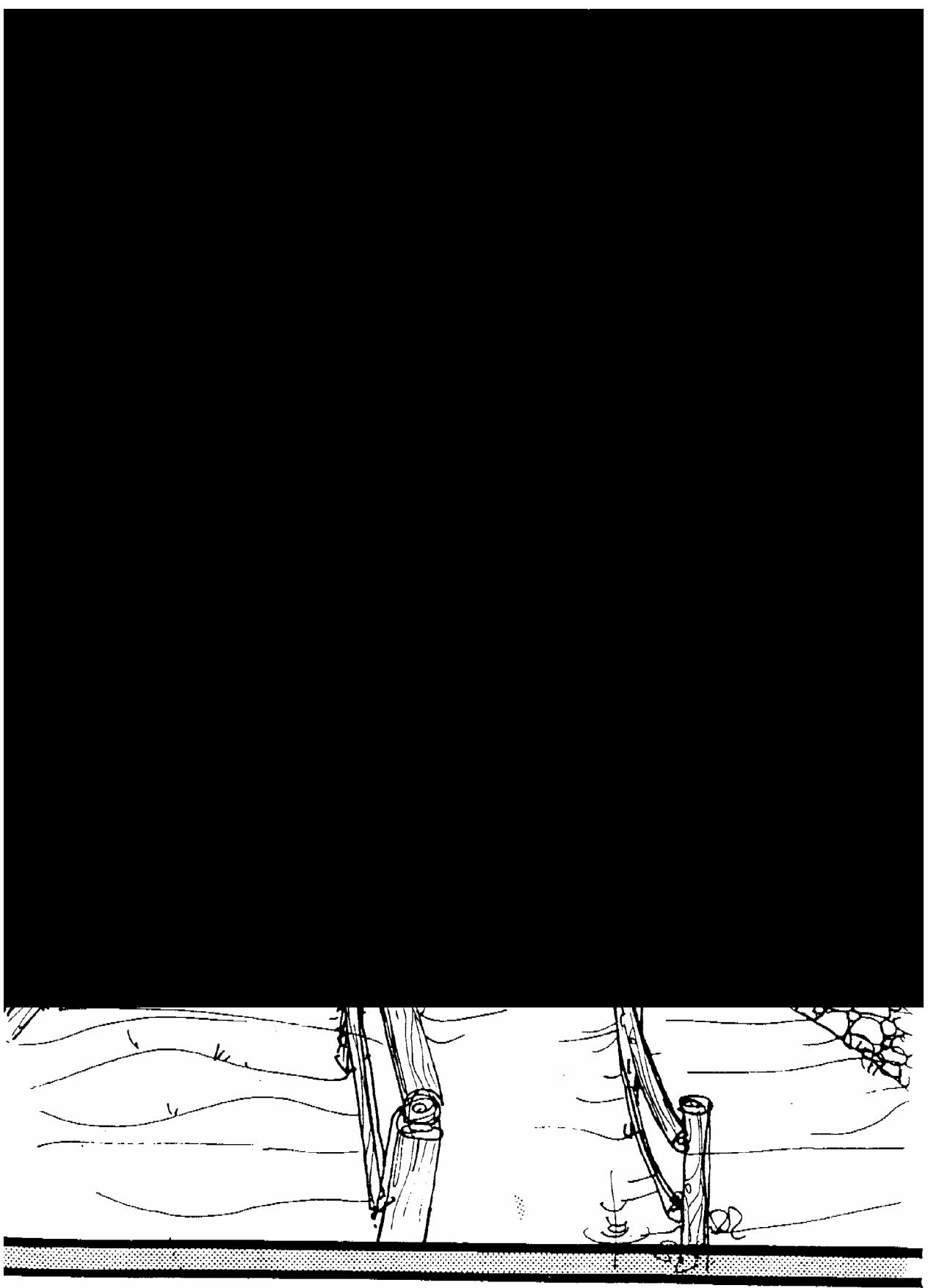
#### **AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. nella cartografia 1: 10.000, 1: 2.000 e 1: 500, destinate alla sosta dei mezzi di trasporto al fine di facilitare la sosta urbana e restituire, nel limite del possibile agli spazi pubblici e privati, la loro funzione tradizionale.
2. La progettazione dei parcheggi pubblici e privati deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberi ad alto fusto.
3. Nei parcheggi pubblici devono essere previsti un numero di posti macchina secondo quanto prevede la L.P. n. 22/1991, art. 73, e delibera G.P. 12258 del 03.09.93 e posti auto di larghezza non inferiore a ml. 3,20 riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, come previsto dalle specifiche Norme che regolano la materia.
4. I parcheggi pubblici in adiacenza ad aree per servizi ed attrezzature possono essere modificati nella loro disposizione planimetrica, qualora lo richiedano motivi tecnici o funzionali in sede di progettazione dei servizi e delle attrezzature suddette. La superficie complessiva non può comunque essere diminuita.
5. I fabbricati di nuova edificazione devono avere dai parcheggi pubblici la stessa distanza prevista dai confini di proprietà.
6. Negli edifici esistenti all'interno delle aree destinate a parcheggio pubblico sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria senza variazioni d'uso.

#### **ART. 46**

#### **PERCORSI PEDONALI URBANI DI PROGETTO E PERCORSI PEDONALI ESISTENTI DA POTENZIARE**

1. Nelle planimetrie del P.R.G. 1: 2.000 sono indicate con apposita simbologia le sedi viarie da utilizzare come percorsi pedonali di progetto ed esistenti da potenziare.
2. I tracciati, fino alla progettazione esecutiva, hanno valore orientativo e, pur da rispettarsi obbligatoriamente per quanto riguarda i previsti collegamenti, dovranno essere specificati nelle caratteristiche planimetriche, di sezione, di quote e di arredo nel progetto per gli interventi edilizi diretti.
3. La loro larghezza minima è fissata in ml. 2,00.
4. Nella loro realizzazione deve essere garantito l'accesso ai fondi e ai lotti limitrofi.
5. Le pavimentazioni dovranno essere realizzate a verde o in pietra (acciottolato, porfido, etc.).
6. Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo quanto illustrato negli schemi grafici allegati.



**TITOLO 11****MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.****ART. 47****MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

1. Il P.R.G. si attua per mezzo di Piani Attuativi e interventi edilizi diretti secondo le modalità previste dalla presente normativa.
2. Gli strumenti di attuazione e gli interventi diretti devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del P.R.G. indicate nelle planimetrie e nelle presenti Norme.
3. In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata. La relazione costituisce un supporto di carattere interpretativo e progettuale.

**ART. 48****PIANI ATTUATIVI**

1. La formazione di Piano Attuativo è obbligatoria nelle aree del territorio comunale espressamente indicate nelle tavole e dalle Norme di P.R.G. e richiede una progettazione urbanistica intermedia tra il P.R.G. e l'intervento edilizio diretto. Deve estendersi all'intera area indicata dal P.R.G. come "ambito territoriale".
2. Il Piano Attuativo può essere attuato dal Comune o dai privati.
3. Il P.R.G. indica Piani Attuativi di iniziativa comunale e sono:
  - ⇒ Piani Attuativi a fini Speciali, per gli insediamenti produttivi
  - Indica inoltre Piani Attuativi di iniziativa privata e sono:
    - ⇒ Piani di Lottizzazione ( L ).
4. I contenuti e le modalità di formazione dei Piani Attuativi sono quelli previsti dalla Legge vigente (L.P. n. 22/1991 e s. m. - titolo IV, capo IV), salvo ulteriori specificazioni di contenuto previste dalle presenti Norme di attuazione.

**ART. 49****INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. In tutte le zone del territorio comunale in cui non sia prescritto un intervento urbanistico preventivo o la redazione di un Piano Attuativo, è ammesso l'intervento edilizio diretto.
2. L'intervento edilizio diretto è soggetto alla Concessione o Autorizzazione di edificazione che riguarda tutte quelle opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, compresi i movimenti di terra che comportino una modifica permanente dell'assetto del territorio, escluse le ordinarie sistemazioni di carattere agricolo.

**ART. 50****PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI**

1. Sono Piani Attuativi a fini Generali quelli che il P.R.G. individua al fine di approfondire la pianificazione urbanistica in alcune aree nodali per l'organismo

urbano: trattasi di aree a destinazione pubblica, particolarmente delicate sotto il profilo ambientale paesaggistico, oppure di aree nelle quali la compresenza di destinazione pubblica e privata va ulteriormente precisata, o per la loro delicatezza o per la complessità delle preesistenze.

2. Il P.R.G. individua i Piani Attuativi a fini Generali i cui ambiti territoriali sono perimetinati nelle planimetrie alle varie scale.
3. Il P.R.G. prescrive i parametri stereometrici, i criteri, gli indirizzi progettuali sull'andamento dei corpi di fabbrica ed indica uno schema planivolumetrico: quest'ultimo è orientativo, mentre tutti gli altri elementi sono prescrittivi.
4. Qualora il progetto urbanistico ed edilizio si attenesse fedelmente alle prescrizioni e alle indicazioni contenute nelle schede l'edificazione può avvenire mediante intervento edilizio diretto.

In caso contrario il Comune procederà alla formazione del Piano Attuativo a fini Generali previsto per la stessa area.

#### **ART. 51**

#### **PIANO ATTUATIVO A FINI SPECIALI**

1. Il Piano Attuativo a fini Speciali ha per oggetto gli insediamenti produttivi come definiti dalle Leggi Provinciali di settore.

#### **ART. 52**

#### **PIANI DI RECUPERO**

1. Il P.R.G. individua Piani di recupero di iniziativa pubblica relativamente a aree del Centro Storico interessate da edifici storici degradati e con alta percentuale di parti vuote e inutilizzate.

Sono destinati ad interventi di edilizia pubblica tramite l'I.T.E.A.

Nelle zone a tal fine perimetrati nelle planimetrie in scala 1:500 per gli edifici e le loro pertinenze valgono le categorie di intervento indicate nel P.R.G.

Sino all'approvazione del relativo Piano sono consentite, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, soltanto opere di restauro e risanamento conservativo senza alterazione di volumi (art. 46, comma 2, della L.P. n. 22/1991).

Il Piano di recupero può individuare, all'interno del perimetro, comparti edificatori comprendenti uno o più edifici o aree costituenti unità minima di intervento, alla quale si applica la disciplina vigente (art. 51 della L.P. n. 22/1991).

2. Il P.R.G., inoltre, individua Piani di recupero di iniziativa privata che hanno ad oggetto la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, sia appartenente al Centro Storico che per i manufatti sparsi, e della relativa viabilità pubblica e sono presentati al Comune dai privati interessati, proprietari di almeno il 60% della volumetria degli edifici dell'area.

3. Per il Piano previsto nella zona di Valorz (P.R. 1 - Unità minima di intervento n. 15) valgono le seguenti prescrizioni particolari:

- la p.ed. 683 potrà essere demolita al fine di creare una piazzola di scambio sulla strada comunale, così detta "dei Masi", con l'obiettivo di migliorare la viabilità sull'arteria sempre più interessata dal traffico veicolare;
- il sedime risultante dall'allargamento della suddetta strada, ottenuto per arretramento della costruzione, sarà ceduto gratuitamente dai proprietari

all'Amministrazione Comunale quale bene demaniale, per una larghezza di circa 2,00 ml.;

- l'immobile potrà essere ricostruito su diverso sedime ad una distanza dalla nuova proprietà comunale di circa 5,00 ml., con una volumetria aumentata di non oltre il 5% rispetto a quella assentibile in base alle presenti Norme; le Concessioni di edificare già rilasciate conservano la loro piena validità, anche per quanto riguarda l'applicazione dell'art. 2 bis, punto D., comma 2 lettera b), delle Norme di attuazione, in applicazione dell'art. 57 della Legge Provinciale n. 1/2008;
- la ricostruzione, con eventuale lieve modifica dell'orientamento, dovrà avvenire riproponendo i caratteri tipologici, architettonici e formali esistenti, anche mediante l'uso di materiali compatibili con la natura di quelli originali, secondo gli schemi allegati all'art. 74 delle presenti Norme (*Elementi tradizionali dell'architettura storica: caratteri costruttivi tradizionali del tetto, delle strutture lignee principali portanti, delle murature esterne, dei graticci, balconi e poggioli in legno*).

## ART. 53

## PIANI DI LOTTIZZAZIONE

1. Il Piano di Lottizzazione (art. 53 e seguenti della L.P. n. 22/1991) è lo strumento urbanistico attuativo per l'insediamento di nuovi complessi residenziali, turistici e produttivi mediante un disegno infrastrutturale razionale, nelle aree a tale scopo delimitate dal P.R.G. nella cartografia 1: 2.000.
2. Esso deve organicamente inquadrarsi nel disegno del P.R.G., tenendo conto delle indicazioni specifiche sull'area e sull'intorno, verificandone l'attendibilità attuativa, anche riguardo ai tempi di esecuzione.
3. Nelle aree soggette ad obbligatoria formazione di P.L., i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, previa stipula di una convenzione, devono proporre un Piano di Lottizzazione con previsioni planivolumetriche esteso all'ambito di intervento previsto dal P.R.G. nella cartografia 1: 2.000.
4. Qualora i privati siano inadempienti l'iniziativa della formazione dei P.L. obbligatori viene assunta dal Comune.  
Il Comune può altresì approvare un apposito Piano Guida di carattere preliminare.
5. I progetti di lottizzazione, nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, devono assumere una composizione edilizia razionalmente concepita ed armonicamente inserita nell'ambiente.
6. Il P.R.G. individua i Piani di lottizzazione per le aree per attrezzature alberghiere di nuova formazione. Essi sono individuati nelle tavole in scala 1: 2.000.
7. Fino alla stipula della relativa convenzione non è consentito avviare anche solo in parte esecuzione del P.L. Per gli edifici esistenti nell'area sottoposta a P.L. sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## ART. 54

## AMBITI TERRITORIALI DEI PIANI ATTUATIVI

1. La delimitazione degli ambiti dei Piani Attuativi è fissata dal P.R.G. nelle tavole 1: 2.000.
2. All'interno di ciascun ambito viene suddivisa la cubatura edificabile in base all'indice

di fabbricabilità territoriale. Gli indici di fabbricabilità territoriali vanno interpretati come volume massimo edificabile, mentre il volume realmente edificato, ricavato da una corretta disposizione urbanistica e architettonica potrà essere anche inferiore al teorico fino ad un minimo del 75% di quello previsto dal P.R.G.

3. Gli ambiti di intervento possono comprendere aree a diversa destinazione di zona: in tal caso il Piano Attuativo di iniziativa pubblica può prevedere limitate trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche eventualmente previste dal P.R.G., purché nel rispetto della capienza massima consentita di cui sopra e della dotazione di spazi pubblici.

<b>ART. 55</b>	<b>EDIFICI ESISTENTI</b>
----------------	--------------------------

1. Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti territoriali dei Piani Attuativi, in attesa dell'approvazione di detti Piani, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

**TITOLO 12****AREE A PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO****ART. 56****PARCO NAZIONALE DELLO STELVIO**

1. Nell'ambito del territorio facente parte del Parco Nazionale dello Stelvio, indicato dal P.R.G. nelle planimetrie in scala 1: 10.000 e 1: 2.000, valgono le prescrizioni di cui alla Legge 24 aprile 1935, n. 740.
2. Sono da considerare come "centri abitati" ed "edifici sparsi" solo quelli compresi nelle tavole del P.R.G. in scala 1: 2.000 e 1: 500.

## ART. 57

## STRADE

1. Sono aree finalizzate al trasporto sul territorio di beni e persone.
2. I tracciati stradali che costituiscono la rete fondamentale dell'organizzazione urbanistica del territorio comunale si distinguono in strade esistenti e di progetto, in coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale.
3. La rete stradale è rappresentata nella cartografia in scala 1: 10.000 del P.R.G. e, all'interno e in prossimità dei centri abitati, nella cartografia alla scala 1: 2.000 e 1: 500.
4. Le caratteristiche tecniche di ciascuna categoria di strade, l'ampiezza e i limiti di utilizzo delle fasce di rispetto dei tracciati nuovi e di quelli da potenziare, nonché i relativi nodi sono determinati, nel rispetto di quanto stabilito con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 909 di data 03 febbraio 1995 e s. m.
5. Le aree indicate per la viabilità sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico.
6. Nei tratti compresi in aree di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno essere particolarmente curati gli aspetti connessi con la sicurezza del traffico, specie di quello pedonale con particolare riguardo all'eliminazione delle barriere architettoniche.
7. Dove possibile ed opportuno la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentire la piantumazione di alberature.
8. I tracciati e le larghezze delle nuove strade, urbane e extraurbane, previste nella cartografia del P.R.G. sono indicativi e ne viene rinviata la definizione al momento della progettazione esecutiva.
9. Particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi riguardanti le aree prospicienti la viabilità di P.R.G. potranno essere impartite dall'Amministrazione Comunale per non pregiudicare la corretta realizzazione delle strade.
10. L'accesso agli edifici previsti all'interno delle aree destinate all'insediamento deve avvenire direttamente dalle strade di progetto previste dal P.R.G. e non da altre parti del territorio.
11. L'eventuale assenza nella cartografia di Piano di previsioni relative alla rettifica o all'ampliamento di strade esistenti non esclude in alcun modo la possibilità per la Pubblica Amministrazione di provvedervi per accertate esigenze viabilistiche di pubblico interesse.
12. In assenza di una precisa sussistenza del ciglio stradale (strade nuove o rettifica delle esistenti) le distanze previste dalle singole Norme di zona dovranno essere riferite alle sedi viarie indicate graficamente nelle planimetrie del P.R.G.
13. Le categorie previste dal P.U.P. e dal P.R.G. sono:
  - ⇒ **strade di III categoria**
  - ⇒ **strade di IV categoria**
  - ⇒ **viabilità locale**
  - ⇒ **viabilità di montagna.**

## **DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLE DIMENSIONI DELLE STRADE ED ALLE DISTANZE DI RISPECTO STRADALI E DEI TRACCIATI FERROVIARI DI PROGETTO**

### **Dimensioni delle Strade**

1. Le dimensioni di ciascuna categoria di strade, in riferimento al P.U.P., risultano dall'allegata tabella A. Ove non diversamente specificato dal P.R.G. per le strade non classificate dal P.U.P. si applicano le dimensioni relative alle strade di IV categoria.
2. Dimensioni diverse da quelle indicate nella tabella A possono essere motivatamente autorizzate dalla Giunta Provinciale qualora, per situazioni orografiche particolari, si renda necessaria la realizzazione di "corsie di arrampicamento".
3. In sede di autorizzazione dei singoli progetti concernenti la viabilità, devono essere assicurate, al di fuori dei centri storici, dimensioni omogenee per tratti stradali funzionalmente unitari, in relazione ad omogenee situazioni di traffico.

### **Definizioni e Metodo di Misurazione**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni si assumono le seguenti definizioni:
  - a) **limite della strada**: è il confine della piattaforma stradale, così come appare nello schema dell'allegata tabella A, intendendosi essa come l'area pavimentata costituita dalla carreggiata destinata allo scorrimento dei veicoli e le relative banchine laterali, escluse le piazze di sosta;
  - b) **asse stradale**: è la linea centrale della carreggiata per le strade esistenti e da potenziare; è quella risultante dalla simbologia della strumentazione urbanistica per le strade da realizzare;
  - c) **fascia di rispetto**: è lo spazio laterale alle strade e alle ferrovie che va riservato a eventuali ampliamenti o modifiche, a possibili interventi di miglioramento o equipaggiamento delle medesime, nonché soprattutto a funzioni di sicurezza e di protezione degli abitati e degli spazi aperti dal rumore, dall'inquinamento e da altri impatti del traffico veicolare e ferroviario sul contesto circostante. La fascia di rispetto individua altresì l'area all'interno della quale le indicazioni viarie degli strumenti urbanistici possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.
2. Le fasce di rispetto si misurano su ciascun lato della strada o della ferrovia a partire dal loro asse nel caso di strade e ferrovie di progetto e dal loro limite, come definito al precedente comma 1. lett. a), per le strade esistenti e da potenziare; nel caso di raccordi o svincoli si fa riferimento al centro della simbologia di Piano.

### **Fasce di Rispetto dei Tracciati Stradali Esterni alle Zone Insediative**

1. Al di fuori delle zone specificatamente destinate all'insediamento l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risulta dall'allegata tabella B.

### **Fasce di Rispetto dei Tracciati Stradali Interni alle Zone Insediative**

1. Nelle zone specificatamente destinate all'insediamento l'ampiezza delle fasce di rispetto a protezione del nastro stradale risulta dall'allegata tabella C.

### **Fasce di Rispetto nei Piani Subordinati al P.U.P.**

1. Nelle zone specificatamente destinate all'insediamento la pianificazione subordinata potrà prevedere, per motivate esigenze e a condizione che siano disposte opportune forme di mitigazione dagli inquinamenti da traffico, fasce di rispetto

diverse da quelle risultanti dalla tabella C.

2. Ove le previsioni del Piano Urbanistico Provinciale, relative ai tracciati stradali di progetto e di potenziamento, coincidano, anche per singoli tratti, con le indicazioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato, l'ampiezza delle fasce di rispetto è determinata dalle indicazioni della sola pianificazione di grado subordinato.

### **Limiti di Utilizzo**

1. Fatto salvo quanto disposto dai commi seguenti, nelle fasce di rispetto dei tracciati stradali è vietata qualsiasi nuova edificazione, anche sotto il livello naturale del terreno, ad esclusione di quella relativa alle opere di infrastrutturazione del territorio, agli impianti tecnologici a rete, agli impianti di manutenzione stradale. La realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti e delle eventuali stazioni di servizio è ammessa solo ove consentita dallo strumento urbanistico comunale.
2. Nelle fasce di rispetto delle strade classificate o classificabili come "esistenti" all'interno delle zone specificatamente destinate all'insediamento, individuate dal P.R.G., sono consentiti, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorchè preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno assicurare un allineamento e purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione.
3. Nel caso di edifici già esistenti nelle fasce di rispetto stradali diverse da quelle di cui al comma precedente, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto di altre disposizioni di Legge o di regolamento e delle previsioni degli strumenti urbanistici subordinati al P.U.P.:
  - a) ampliamento, fuori terra o in sottosuolo, sempreché la parte in ampliamento non si avvicini al ciglio stradale più della parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente;
  - b) demolizione e ricostruzione purché, di norma, sia previsto l'aumento della distanza dal ciglio stradale della nuova costruzione rispetto alla parte emergente dal terreno dell'edificio preesistente.
4. L'entità massima degli ampliamenti di cui al comma 3 è determinata dalla pianificazione comunale.
5. In carenza della disciplina di cui al comma 4 l'entità massima di ampliamento è determinata nella misura del 20% del volume preesistente alla data di entrata in vigore del P.U.P. (09 dicembre 1987). Nel caso di edifici pubblici e di interesse pubblico la predetta misura massima di ampliamento può formare oggetto di deroga, ai sensi degli artt. 104 e 105 della L.P. 05 settembre 1991, n. 22 e s. m.
6. Sono comunque consentite:
  - a) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage o di garage al piano terreno quali pertinenze di edifici con destinazione residenziale, a termini dell'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
  - b) la realizzazione di volumi interrati da destinare a garage quali pertinenze di edifici con destinazione diversa da quella residenziale solamente nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico di cui agli articoli 104 e 105 della L.P. 05 settembre 1991, n. 22 e s. m., secondo le procedure del medesimo articolo.
7. Ai fini della tutela della sicurezza della circolazione e della verifica della compatibilità degli interventi con le esigenze di realizzazione e potenziamento delle strade, gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto ai sensi del presente articolo, ivi compresa l'eventuale realizzazione di nuovi accessi ove dimostrata indispensabile, sono subordinati al rilascio del parere favorevole dell'Ente competente nella gestione

della strada o alla sua realizzazione.

#### **Disposizioni finali**

1. Le disposizioni di cui alla presente deliberazione prevalgono su quelle con esse contrastanti recate dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati subordinati al P.U.P. in materia di fasce di rispetto dei tracciati stradali.

**TABELLA A**

<b>DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (art. 1)</b>		
<b>CATEGORIA</b>	<b>PIATTAFORMA STRADALE (ml.)</b>	
	<b>MINIMA</b>	<b>MASSIMA</b>
<b>Autostrada</b>	-----	-----
<b>I Categoria</b>	10,50	18,60
<b>II Categoria</b>	9,50	10,50
<b>III Categoria</b>	7,00	9,50
<b>IV Categoria</b>	4,50	7,00
<b>Altre Strade</b>	4,50*	7,00
<b>Strade rurali e boschive</b>	-----	3,00

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

**TABELLA B**

**LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE (in metri)**  
**Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 3)**

Categoria	Strade Esistenti	Strade Esistenti da Potenziare	Strade di Progetto	Raccordi e/o Svincoli
Autostrade	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	20	30	-----

**LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:**

- DAL LIMITE STRADALE PER:	STRADE ESISTENTI STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
- DALL'ASSE STRADALE PER	STRADE DI PROGETTO
- DAL CENTRO DEL SIMBOLO	RACCORDI E/O SVINCOLI

**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	( “ )	-----	-----	150
I Categoria	( * )	40	60	90
II Categoria	( * )	35	45	60
III Categoria	( * )	25	35	( * )
IV Categoria	( * )	15	25	( * )
Altre strade	( * )	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

**LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA:**

DAL LIMITE STRADALE PER:	STRADE ESISTENTI
DALL'ASSE STRADALE PER	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
DAL CENTRO DEL SIMBOLO	STRADE DI PROGETTO

DAL LIMITE STRADALE PER:	RACCORDI E/O SVINCOLI
--------------------------	-----------------------

<b>ART. 58</b>	<b>VIABILITÀ DI MONTAGNA ESISTENTE E DI PROGETTO</b>
----------------	--

1. Questa viabilità è destinata al trasporto della produzione agricola e boschiva e all'accesso ai fondi ed ai fabbricati rurali, ai pascoli, etc.
2. Essa deve preferibilmente mantenere l'attuale sviluppo planimetrico e le caratteristiche geometriche, fisiche e le opere d'arte con parametro di sostegno a monte ed a valle, da realizzarsi in pietra faccia a vista. Si potranno predisporre piazzole di scambio per l'incrocio dei mezzi e parcheggi di servizio, nel rispetto degli elementi fisici esistenti.
3. Per le strade di progetto e gli ampliamenti resi necessari da problemi di scorrimento, la larghezza della sede stradale non potrà comunque superare i 3,00 ml. I nuovi tracciati o gli ampliamenti di quelli esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri paesaggistico-ambientali contenuti nella relazione del P.R.G.

<b>ART. 59</b>	<b>IMPIANTI A FUNE ESISTENTI</b>
----------------	----------------------------------

1. Per gli impianti a fune esistenti sono ammessi interventi di adeguamento tecnico e rifacimento.
2. La loro posizione è individuata nelle tavole in scala 1: 2.000 del P.R.G.

**TITOLO 14****AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED  
ATTREZZATURE URBANE****ART. 60****AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE  
URBANE**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. destinate agli impianti tecnologici di carattere infrastrutturale ed alle attrezzature urbane di interesse generale come:
  - vasche di decantazione o di deposito di pubblici acquedotti;
  - cabine di pompaggio di pubblici acquedotti;
  - cabine di trasformazione della rete elettrica pubblica;
  - elettrodotto ad alta tensione esistente;
  - elettrodotto a media tensione esistente.
2. La cartografia del P.R.G. specifica a quale di queste funzioni sono destinate le singole aree per impianti tecnologici ed attrezzature urbane individuate sul territorio comunale.
3. Gli impianti tecnologici di carattere infrastrutturale e le attrezzature urbane di interesse generale possono essere realizzati oltre che nelle aree espressamente indicate nel P.R.G. anche in altre zone qualora se ne ravvisi la necessità derivante da scelte di interesse generale.
4. In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere cui esse sono specificatamente destinate.

**TITOLO 15****NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO****ART. 61****NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO**

1. La disciplina in materia di geologia, idro-geologia e controllo sismico è regolata dalla carta di sintesi geologica provinciale, in ultimo aggiornata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 2249 di data 05 settembre 2008, che rappresenta l'apparato cartografico di riferimento per la verifica di ogni richiesta di trasformazione urbanistica ed edilizia.

**PARTE II****NORME DI ATTUAZIONE ALL'INTERNO DELLA  
PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO****TITOLO 16****DISPOSIZIONI GENERALI****ART. 62****CONTENUTO E FINALITÀ DEL PIANO**

1. Il presente Piano contiene Norme ed indicazioni miranti alla salvaguardia ed ammodernamento del patrimonio edilizio esistente, nonché Norme relative alla protezione e rivitalizzazione socio-economica finalizzate ad una migliore fruizione del Centro Storico in armonia con le altre scelte di sviluppo urbano.
2. Il Piano concorre, mediante la previsione di condizioni per le trasformazioni e le utilizzazioni, a perseguire le seguenti finalità:
  - a) indirizzare la conoscenza, protezione, conservazione, riqualificazione e rivitalizzazione del Centro Storico;
  - b) proporre le operazioni indispensabili per un corretto recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio, anche mediante la predisposizione di schemi progettuali di riferimento relativi a manufatti di particolare pregio architettonico e storico;
  - c) garantire la qualità dell'ambiente naturale ed antropizzato e la sua fruizione collettiva.
3. In particolare le Norme contenute nel Piano sono relative alla tutela, salvaguardia e valorizzazione:
  - a) delle caratteristiche essenziali degli insediamenti o dei singoli elementi dove è ben riconoscibile l'interesse dettato da ragioni storico - culturali (aree archeologiche, castelli, fortificazioni);
  - b) delle caratteristiche fisiche dell'insediamento storico così come si è generato;
  - c) l'individuazione di operazioni di correzione delle alterazioni recenti, nonché un adeguamento alle esigenze funzionali attuali, proteggendo e mantenendo quelle più caratteristiche e sostituendo quelle non più compatibili;
  - d) dell'uso di ciascuna unità edilizia;
  - e) dell'uso delle aree libere esistenti sia pubbliche che private;
  - f) dell'uso degli edifici storici sparsi.
4. Le Norme e gli elaborati grafici del Piano del Centro Storico sono obbligatorie e stabiliscono, zona per zona, le aree, gli elementi ambientali, gli usi previsti, le caratteristiche degli interventi ammissibili e gli eventuali divieti.

**ART. 63****ZONE INTERESSATE DAL PIANO**

1. L'insediamento storico interessato dal Piano è quello individuato ai sensi della Legge Provinciale 05 settembre 1991, n. 22 e s.m., concernente "Ordinamento urbanistico e tutela del territorio" secondo i criteri dettati dalla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 24 della Legge medesima.
2. Il Piano stabilisce la disciplina urbanistica ed edilizia da applicare all'interno del perimetro delle aree relative all'insediamento storico, sia aggregato che sparso,

individuato e normato nelle apposite cartografie 1: 2.000 e 1: 500.

3. Per quanto non disposto nelle presenti Norme di attuazione, si fa rinvio alle disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio Comunale ed alle Leggi vigenti.

## ART. 64

## ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO

1. Il Piano del Centro Storico di Rabbi è costituito dai seguenti elaborati:

### A) ELABORATI DI ANALISI

- ⇒ Quadro d'unione tavole scala 1: 2.000
- ⇒ Quadro d'unione isolati Centro Storico
- ⇒ Legenda unità edilizie e aree libere
- ⇒ Legenda caratteri fisici e tipologici – schede di analisi unità edilizie
- ⇒ Schede d'analisi delle unità minime di intervento, scala 1: 500
- ⇒ Stato attuale aree libere, scala 1: 500
- ⇒ Legenda caratteri fisici e tipologici, schede di analisi, edifici storici sparsi (esterni ai perimetri dei Centri Storici e dagli insediamenti abitativi, produttivi, commerciali, alberghieri, etc.), ricadenti nelle aree agricole primarie e secondarie anche con ambiti di protezione paesaggistica, indicati nella cartografia del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale in scala 1: 2.000.

### B) ELABORATI DI PROGETTO

- ⇒ Quadro d'unione tavole scala 1: 2.000
- ⇒ Quadro d'unione isolati Centro Storico
- ⇒ Legenda categorie di intervento e progetto aree libere
- ⇒ Isolati Centro Storico con categorie di intervento, scala 1: 500
- ⇒ Progetto aree libere, scala 1: 500
- ⇒ Descrizioni progettuali relative alle singole unità minime di intervento
- ⇒ Schede degli edifici storici sparsi e categorie d'intervento.

2. Tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici di progetto e nelle Norme di attuazione sono considerate prescrittive e vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.
3. Per le aree rappresentate in tavole e scale diverse, nel caso di divergenze, fa testo la tavola in scala di maggior dettaglio.
4. Tutte le planimetrie vanno intese secondo la legenda di Piano.
5. Le indicazioni cartografiche non hanno valore metrico.
6. Il parere della Commissione Provinciale Beni Culturali, ove richiesto, prevale sugli altri pareri necessari per Legge.

**ART. 65****ATTUAZIONE DEL PIANO**

1. Le presenti Norme si applicano alla totalità del territorio denominato Centro Storico, intendendosi con tale definizione la porzione di territorio racchiuso nel perimetro risultante nelle tavole in scala 1: 2.000 del P.R.G. e gli edifici storici sparsi numerati nella cartografia 1: 2.000 del P.R.G. del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale.
2. L'attuazione del Piano avviene mediante:
  - a) interventi di natura edilizia distinguendo:
    - ⇒ quelli da eseguirsi per intervento diretto;
    - ⇒ quelli da eseguirsi previa redazione ed approvazione di progetti di riqualificazione degli spazi pubblici (progetti di arredo urbano, parcheggi pubblici, etc.);
    - ⇒ quelli che possono essere fatti nell'ambito dell'unità minima di intervento;
  - b) interventi sulla viabilità;
  - c) interventi sulle aree libere (spazi inedificati).

**ART. 66****INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

1. In tutte le zone del Piano ove non sia prescritto un Piano Attuativo si applica l'intervento edilizio diretto inteso come ogni attività di edificazione sulla singola "unità minima d'intervento", così come appresso definite.
2. L'esame dei progetti d'intervento diretto o dei Piani di carattere subordinato sarà svolto rispettivamente dalla C.E.C. attraverso l'analisi critica del rilievo della situazione esistente e del progetto d'intervento o dei progetti di riqualificazione degli spazi pubblici.

**a) ANALISI DEL RILIEVO**

L'analisi del rilievo deve essere finalizzata alla lettura critica dei caratteri, degli elementi, dell'organizzazione e del processo di formazione dell'edificio, in rapporto al lotto di pertinenza e alla tessitura urbanistica, nel quadro dei caratteri insediativi ed edilizi del nucleo cui si riferisce l'intervento.

Eventuali difformità tra rilievo e situazione rappresentata nella cartografia dovranno essere evidenziate all'atto della presentazione del progetto dello stato attuale. La situazione reale è prevalente su quella rappresentata in cartografia.

**b) ANALISI DEL PROGETTO DEL PIANO**

L'analisi del progetto o del Piano deve essere finalizzata ad individuare il corretto rapporto tra esigenze di riuso sociale degli insediamenti storici e la salvaguardia dei caratteri storici, culturali ed artistici delle strutture edilizie ed insediative.

3. Il ruolo della C.E.C. è quello di operare una sintesi interpretativa della analisi delle strutture e del processo formativo da un lato e delle proposte di intervento dall'altro, sintesi che deve trovare il punto di equilibrio tra esigenze di tutela sociale e di tutela edilizia, che non sono mai in contrasto qualora si operi (richiedenti e commissione)

nel rispetto dei valori generali e non di parte.

Va da sé che alla C.E.C. spetta una piena autonomia di giudizio e margini di discrezione, che le presenti Norme affidano nella gestione degli interventi di recupero dell'insediamento storico.

## **ART. 67**

## **UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO**

1. L'individuazione della unità minima d'intervento è basata su elementi caratterizzanti: la tipologia e la morfologia, considerate nel loro sviluppo storico, tenendo in considerazione nel limite del ragionevole anche l'assetto proprietario. L'unità minima d'intervento coincide con l'unità minima di analisi e si riferisce alla sola costruzione escludendo le aree pertinenziali disciplinate con apposite normative riferite all'uso delle aree libere (spazi inedificati).
2. Dicesi unità minima d'intervento l'edificio da sottoporre ad intervento unitario identificato con un numero d'ordine progressivo per ogni isolato omogeneo individuato nella cartografia del Piano anch'esso contrassegnato con una numerazione d'ordine.
3. Per ogni unità minima di intervento è stata individuata anche una proposta progettuale degli interventi possibili riferita alla singola unità tenendo anche in considerazione gli interventi proposti nelle unità contigue per garantire un corretto ed omogeneo sviluppo delle prescrizioni generali del Piano.
4. Le unità minime d'intervento sono indicate sulle tavole di analisi e di progetto del Piano in scala 1: 500.
5. Per quanto riguarda i manufatti storici sparsi le unità minime coincidono con l'edificio segnato nella cartografia 1: 2.000 del P.R.G. del sistema insediativo, produttivo e infrastrutturale.
6. Per gli edifici per i quali sia individuata in cartografia l'unità minima d'intervento è obbligatorio che l'intervento avvenga con una progettazione estesa a tutta l'unità. È consentito agli organi competenti che esaminano gli interventi diretti, qualora sia dimostrata da parte del richiedente l'impossibilità effettiva di rispettare nel dettaglio la conformità tra unità minima d'intervento e assetto proprietario, di accettare una progettazione unitaria riferita ai prospetti esterni e ad opere che non siano di manutenzione ordinaria e straordinaria, non coincidenti con l'unità indicata nelle tavole del Piano, purché vengano rispettati nella sostanza i criteri d'intervento riferiti alle unità considerate.
7. Qualora le unità minime d'intervento siano comprese in aree soggette a Piani di carattere subordinato, le Norme di questi ultimi prevalgono su qualsiasi altra indicazione.

## **ART. 68**

## **PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

1. I progetti relativi alla riqualificazione degli spazi pubblici, individuati con apposita simbologia nelle tavole del Piano del Centro Storico 1: 500, sono predisposti, redatti e approvati secondo le presenti Norme.
2. Gli elementi necessari per la redazione dei progetti di riqualificazione degli spazi pubblici sono:

a) **ELABORATI DI ANALISI:**

- ⇒ estratto del P.R.G. e delle Norme di attuazione riferiti all'ambito indicato nelle tavole 1: 500;
- ⇒ documentazione fotografica dell'area e degli edifici interessati;
- ⇒ piante, sezioni e prospetti in scala 1: 100 degli edifici ricompresi nel perimetro, quotati e con indicazione dei materiali e dettagli architettonici esistenti;
- ⇒ planimetria in scala 1: 200 con indicate, piano per piano, le porzioni di proprietà;
- ⇒ estratto catastale e tavolare con elenco dei proprietari.

b) **ELABORATI DI PROGETTO:**

- ⇒ planimetria in scala 1: 200 con indicazione delle sistemazioni esterne (viabilità, parcheggi, accessi, zone verdi) nonché delle opere riferite alle reti tecnologiche;
- ⇒ piante, sezioni e prospetti in scala 1: 100, quotate con indicate le destinazioni di ogni locale;
- ⇒ planimetria in scala 1: 200 con indicate le nuove ripartizioni delle proprietà;
- ⇒ relazione tecnico - descrittiva delle opere e previsione di spesa.

**ART. 69**

**DEFINIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI EDILIZI**

1. Nell'individuazione delle modalità d'intervento all'interno del Centro Storico vengono usate le seguenti definizioni:

- ⇒ **tipo edilizio:** sistema di spazi con caratteristiche di costanza e di modularità tali da definire edifici simili e ripetuti;
- ⇒ **costanti tipologiche:** elementi spaziali, costruttivi e distributivi che definiscono il modo di costruirsi del tipo edilizio nell'ambito del lotto di pertinenza;
- ⇒ **superfetazione:** manufatto che, costruito in epoca recente, costituisce una alterazione delle caratteristiche tipologiche;  
la superfetazione può essere costituita da un corpo di edificio che ha occupato aree inizialmente libere o da sopraelevazione o sovrastruttura del corpo principale;  
per la definizione di superfetazione non si fa riferimento all'epoca storica di costruzione e non vengono comunque considerati tali i manufatti di particolare pregio architettonico, ma solo quelle parti di edificio che non costituiscono un'evoluzione organica e coerente del tipo edilizio;
- ⇒ **costruzione o fabbricato:** ai fini delle presenti Norme, nell'ambito di applicazione del Piano, costruzione o fabbricato è qualsiasi volume edilizio emergente dal suolo realizzato in muratura, in legno o con l'impiego di altri materiali, la quale abbia carattere di consistenza e di stabilità, cioè sia ancorata al terreno stabilmente o vi si appoggi mediante supporti a quest'ultimo connessi e possa costituire intercapedine;
- ⇒ **"fronte" di una costruzione:** per fronte di una costruzione si deve intendere il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, sempreché non si tratti di sporti quali i poggioli, le gronde, le scale esterne aperte, etc., che non abbiano una funzione specificatamente abitativa o comunque abbiano una funzione ornamentale;

nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata;

⇒ **elementi di arredo urbano**: sono da intendersi elementi di arredo urbano:

- le fontane e i lavatoi;
- gli affreschi e i dipinti murali, le statue o bassorilievi e le lapidi esterni alle costruzioni;
- gli archi ed i portali e le recinzioni murarie degli orti o piazzali di pertinenza delle case;
- le croci, i capitelli, le edicole sacre;
- le pavimentazioni di vie e piazze di carattere storico-ambientale quali il selciato, il lastricato, il porfido in cubetti.

## TITOLO 18

## NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITÀ DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI

### ART. 70

### MODALITÀ DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI

1. All'interno del perimetro del Piano del Centro Storico e nei manufatti sparsi, secondo quanto prevede la L.P. 15 gennaio 1993, n. 1, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:
  - a) **manutenzione ordinaria;**
  - b) **manutenzione straordinaria;**
  - c) **restauro;**
  - d) **risanamento conservativo;**
  - e) **ristrutturazione edilizia;**
  - f) **demolizione – ricostruzione.**
2. Di seguito vengono riportate le definizioni e gli interventi ammessi per ognuna delle categorie d'intervento, così come inserito nei corrispondenti articoli delle Norme di attuazione del P.R.G.

Per interventi ammessi si intendono quelli comunque consentiti.

Per interventi possibili si intendono quelli la cui ammissibilità è condizionata dalle peculiarità architettoniche, tipologiche e strutturali di ogni singolo edificio e illustrati nelle schede di progetto degli interventi sulle singole unità minime.

#### M1

#### MANUTENZIONE ORDINARIA

##### Definizione:

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

Negli edifici gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.

##### **INTERVENTI AMMESSI:**

###### Aree libere:

Manutenzione periodica del verde (orti, giardini)

###### Componenti:

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, etc.

###### Finitura esterna:

Tinteggiatura, pulitura e rifacimento di intonaci degli edifici

**Forometria:**

Riparazione di infissi e pavimenti.

**Impianti:**

Riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

L'intervento deve dunque conservare e valorizzare i caratteri storici, ricorrendo a modalità operative, a tecnologie e a particolari costruttivi che costituiscono parte della tipologia edilizia tradizionale dell'area.

**M2****MANUTENZIONE STRAORDINARIA****Definizione:**

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

**INTERVENTI AMMESSI:**

**Aree libere:** Sistemazioni dell'assetto esterno di corti e piazzali e degli spazi esterni.

**Finitura esterna:** Rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle facciate degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti).

**Componenti:** Rifacimento 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 di legno, porte, portali, etc..

**Copertura:** Rifacimento con modalità e materiali tradizionali delle coperture.

**Strutture verticali:** Consolidamento con modificazioni leggere delle strutture verticali (muri principali, scale, androni, logge, porticati, avvolti, pilastrature, arcate, etc.), purché ne vengano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**Strutture orizzontali:** Rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali.

**Forometria:** Riparazione di infissi.

**Elementi interni non strutturali:** Sono ammesse la realizzazione o l'eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare.

Sono ammesse inoltre limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei nuovi servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione non residenziale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto successivo e alla realizzazione delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

### **Impianti tecnologici ed igienico sanitari:**

È ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno degli edifici e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo degli stessi.

Per gli edifici a destinazione non residenziale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino aumento della superficie utile destinata all'attività non residenziale. Non può essere alterato il carattere compositivo dei prospetti.

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

**R1**

**RESTAURO**

#### **Definizione:**

Sono qualificati interventi di restauro, conformemente a quanto previsto all'art. 31, lettera C, della Legge n. 457/1978, quelli rivolti alla conservazione o al ripristino dell'organizzazione del complesso ed alla valorizzazione dei caratteri stilistici, formali, tipologici e strutturali, assicurandone al tempo stesso la funzionalità nell'ambito di una destinazione d'uso compatibile.

L'intervento comprende inoltre il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **INTERVENTI AMMESSI:**

Oltre a quelli già previsti dalla M1 e M2

**Aree libere:** Sistemazione di corti, piazzali e degli spazi esterni.

**Finitura ed elementi esterni:** Rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, etc.) con l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

È obbligatorio il restauro e il ripristino di tutti gli elementi originari di poggioli, balconi, ballatoi, abbaini; è ammesso il rifacimento totale della struttura, qualora sia degradata o crollata, purché ne siano riproposti i caratteri originari.

È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti e strutture lignee o murarie esterne qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti i caratteri e i materiali originari.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'applicazione dell'intonaco esterno da eseguire preferibilmente a raso pietra nelle murature in sasso e nel trattamento protettivo delle strutture lignee esterne. Dovranno essere evitate le tinte oscuranti privilegiando quelle incolori anche per le strutture di tamponamento lasciando che il colore vari nel tempo per effetto dell'invecchiamento naturale.

**Copertura:** Rifacimento delle coperture da realizzarsi con materiali e tecniche tradizionali.

**Avvolti:** Consolidamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, etc.).

**Forometria:** Riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile. Le aperture finestrate ricavate nei tamponamenti lignei interni alle strutture lignee principali e nelle murature portanti esterne dovranno avere forma, tipologia e materiali originari.

**Superfetazioni:** Demolizione delle superfetazioni degradanti.

**Ripristini:** Eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico.

**Strutture verticali interne:** Nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, etc.); per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione (o suddivisione) di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

**Strutture orizzontali:** Consolidamento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali. È consentito sempre con le stesse modalità e materiali tradizionali nel caso di comprovata irrecuperabilità delle strutture.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planivolumetriche, di sagome o dei prospetti, né alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Occorre procedere alla ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri e al ripristino e alla valorizzazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali e di parti comuni dell'edificio.

**Impianti:**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno degli edifici nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

I servizi interni (bagni e cucine anche in blocchi unificati) potranno essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata; è prescritto, ove sia prioritario, il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

**Oggetti d'arredo:**

Restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni).

Senza addentrarsi nelle modalità di un corretto restauro, si osserva che speciale attenzione va posta ai materiali, alle tecnologie e 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.

Spesso progetti elaborati con cura hanno dato luogo a realizzazioni discutibili perché anche in sede di esecuzione dei lavori occorrono una presenza e un'attenzione del tutto particolari: la grana di un intonaco, una sfumatura di colore, le modalità di trattamento di un materiale possono compromettere o stravolgere una buona impostazione teorica. Per consentire che gli interventi diretti vengano proposti nel rispetto delle indicazioni formulate si dovrà fare riferimento agli schemi progettuali allegati intesi come indicazioni progettuali di riferimento.

**Definizione:**

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

Tutti gli interventi di Risanamento conservativo dovranno comunque essere eseguiti secondo quanto indicato dall'art. 74 relativo alle modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici.

**INTERVENTI AMMESSI:**

Oltre a quelli già previsti dalle M1, M2 e R1

**Aree libere:** Sistemazioni di corti, piazzali e degli spazi esterni.

**Finiture ed elementi esterni:** Rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale ma riproponendo l'originaria pendenza e, se possibile, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione e strutture lignee principali e secondarie.

Inserimento di abbaini e timpani o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti. Realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico.

**Balconi:** Lievi modifiche di balconi e ballatoi purché compatibili con la tipologia edilizia predominante nella zona da realizzarsi in legno comprese le strutture portanti.

**Forometria:** Modifica di portoni, porte esterne, finestre solo se motivate da nuove esigenze abitative e distributive, purché i contorni originari non siano in pietra e sempre nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio.

In ogni caso tali aperture dovranno essere di forma rettangolare provviste di serramenti finestra in legno preferibilmente a due battenti e con scuretti in legno ritagliati nel tamponamento in tavole verticali in corrispondenza delle parti strutturali lignee.

Le aperture finestrate nelle murature portanti esterne dovranno essere di forma rettangolare provviste di serramenti finestra a due battenti in legno con scuretti in legno piegati a pacchetto nello spessore della muratura o ruotati su di essa.

Conservazione o sostituzione dei tamponamenti in legno, posti all'interno delle strutture principali, pur inserendovi nuove aperture.

Dovranno essere risanate e consolidate le originarie tipologie strutturali esterne sia lignee che murarie. Qualora ciò non sia possibile a causa di condizioni di degrado ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate nel rispetto della forma e uso delle tecniche e materiali tradizionali.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'applicazione dell'intonaco esterno da eseguire preferibilmente a raso pietra nelle murature in sasso e nel trattamento protettivo delle strutture lignee esterne.

Dovranno essere evitate le tinte oscuranti privilegiando quelle incolori anche per le strutture di tamponamento lasciando che il colore vari nel tempo per effetto dell'invecchiamento naturale.

#### Collegamenti verticali:

Rifacimento di collegamenti verticali esterni (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali.

Inserimento di nuovi collegamenti verticali interni a servizio degli spazi recuperati.

Inserimento di nuovi collegamenti verticali interni (ascensori).

#### Strutture verticali interne:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione anche con materiali diversi limitatamente alle parti degradate o crollate.

È ammesso il rifacimento di collegamenti verticali (scale) e di parti limitate di muri portanti interni qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto sostanzialmente il posizionamento originale.

Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso sono ammesse limitate modifiche all'assetto strutturale originario prestando particolare attenzione alla conservazione degli elementi interni anche non strutturali caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti e affreschi.

#### Strutture orizzontali:

Lievi modifiche alla quota dei solai compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi e secondo quanto previsto nel paragrafo seguente relativo ai sottotetti in relazione alle variazioni dell'altezza degli edifici, etc.); in particolare negli edifici aggregati situati su territori pianeggianti dove diventa obbligatorio il mantenimento dell'allineamento orizzontale delle aperture finestrate.

Negli edifici aggregati posti sui terreni in pendenza l'allineamento orizzontale delle aperture finestrate può anche non essere attuato per effetto dello sfalsamento dei solai.

Suddivisione orizzontale di singoli ambienti con soppalcature.

#### Uso:

Destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici distributivi, architettonici e formali dell'edificio. È comunque ammessa la destinazione residenziale e alberghiera dell'intero volume.

### **Ampliamenti in sopraelevazione:**

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso dell'edificio modificazioni dell'assetto planimetrico, la formazione di soppalchi e il recupero degli spazi inutilizzati nei sottotetti praticabili, con altezze compatibili con l'uso residenziale.

Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino in maniera sostanziale l'impianto distributivo dell'edificio.

Negli edifici individuati nei nuclei storici e nel territorio aperto (masi) contrassegnati con apposita simbologia nelle tav. 2 e 3 (che individuano a solo titolo indicativo gli edifici esistenti aventi i requisiti, dimensione e localizzazione, per l'applicazione delle eccezioni) vale quanto previsto dall'art. 71 (destinazione d'uso) delle presenti Norme di attuazione.

Gli ampliamenti vanno individuati puntualmente e disciplinati con precise Norme architettoniche in base alla forma dell'edificio e al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla modifica dell'altezza degli edifici motivata dalla necessità di rendere abitabili i sottotetti o di modificare la posizione dei solai per rendere i locali interni adeguati all'altezza minima stabilita dal R.E.C.

In considerazione delle particolari caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti nella Valle di Rabbi caratterizzati da elementi strutturali in muratura portante e da volumi realizzati con strutture tridimensionali in legno appoggiate sulle strutture murarie, sono individuate nelle schede dei criteri di riferimento che permettano limitate variazioni alla quota dei solai e all'altezza complessiva dell'edificio senza stravolgere gli originari rapporti tra parti murarie e parti strutturali lignee, per poter attuare anche il recupero degli elementi lignei non degradati.

Per gli interventi di sopraelevazione e modifica delle altezze si dovrà far riferimento agli schemi grafici allegati alle presenti Norme (pag. 140 – 146) intesi come proposte guida nella predisposizione degli interventi diretti applicabili anche nei casi in cui l'edificio venga ritenuto concluso dal punto di vista architettonico e formale.

Le sopraelevazioni dovranno comunque essere effettuate nel rispetto del sedime esistente.

### **Impianti:**

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle proposte di cui alle precedenti voci. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.

L'isolamento esterno è permesso soltanto in presenza di murature già precedentemente intonacate.

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, ad eccezione di quelli relativi alla costruzione di muri interni e solai; ciò comporta la necessità di attingere a conoscenze e a esemplificazioni che costituiscono un riferimento normativo vincolante.

Per consentire che gli interventi diretti vengano proposti nel rispetto sostanziale delle indicazioni formulate si dovrà far riferimento agli schemi allegati intesi come indicazioni progettuali guida e alle descrizioni degli interventi sulle singole unità minime parte integrante delle Norme di attuazione che hanno un valore propositivo progettuale importantissimo per la gestione degli interventi edilizi diretti da parte della Commissione Edilizia. Tali proposte progettuali dovranno comunque essere correttamente interpretate per stimolare anche interventi diversi nel rispetto comunque dei criteri enunciati nelle descrizioni e negli schemi allegati.

### R3

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

#### Definizione:

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti ad adeguare l'edificio a nuove e diverse esigenze anche con cambio della destinazione d'uso e modificazioni planivolumetriche.

L'intervento consente la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, i tipi ed il modo d'uso dei materiali, purché le murature perimetrali e le parti strutturali in legno non vengano demolite ma opportunamente consolidate.

Qualora ciò non sia possibile a causa delle evidenti e documentate condizioni di degrado ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate.

Tutti gli interventi di Ristrutturazione dovranno comunque essere eseguiti secondo quanto indicato all'art. 74 relativo alle modalità di intervento sull'impianto esterno ed interno degli edifici.

#### ***INTERVENTI AMMESSI:***

Oltre a quelli già previsti dalle M1, M2, R1 e R2.

##### Aree libere:

Sistemazioni di corti, piazzali e degli spazi esterni.

##### Forometria e

##### Strutture murarie esterne:

Modifiche di portoni, porte esterne, finestre solo se motivate da nuove esigenze abitative o distributive, purché i contorni originali non siano in pietra, nel rispetto delle caratteristiche e della tipologia dell'edificio

Le aperture finestrate ove ammesse dovranno essere di forma rettangolare provviste di serramenti finestra in legno preferibilmente a due battenti e con scuretti in legno ritagliati nel tamponamento in tavole verticali in corrispondenza delle parti strutturali lignee.

Le aperture finestrate nelle murature portanti esterne dovranno essere di forma rettangolare provviste di serramenti finestra in legno preferibilmente a due battenti, con scuretti in legno piegati a pacchetto nello spessore della muratura o ruotati su di essa.

Conservazione o sostituzione dei tamponamenti in legno posti all'interno delle strutture principali.

Dovranno essere risanate e consolidate le originarie tipologie strutturali esterne sia lignee che murarie. Qualora ciò non sia possibile a causa delle esistenti e documentate condizioni di degrado ne è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate nel rispetto della forma e uso delle tecniche e materiali tradizionali. Nel caso di modifiche formali indicate nelle descrizioni progettuali relative ai singoli edifici si dovranno riproporre le tradizionali aggregazioni strutturali indicate negli schemi allegati intesi come elementi guida nella predisposizione degli interventi diretti.

Particolare attenzione dovrà essere posta nell'applicazione dell'intonaco esterno da eseguire preferibilmente a raso pietra nelle murature in sasso e nel trattamento protettivo delle strutture lignee esterne. Dovranno essere evitate le tinte oscuranti privilegiando quelle incolori anche per le strutture di tamponamento lasciando che il colore vari nel tempo per effetto dell'invecchiamento naturale.

**Collegamenti verticali:**

Rifacimento di collegamenti verticali esterni (scale, rampe) sostanzialmente nella stessa posizione con materiali, tecniche e finiture tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio o dell'intorno. Inserimento di nuovi collegamenti verticali interni (ascensori).

Demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi dei collegamenti verticali interni.

**Balconi:**

Demolizione ed eventuale ricostruzione di sporti e di collegamenti orizzontali esterni in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno.

**Isolamento:**

La realizzazione di isolamento a cappotto termico è ammessa solo in presenza di murature intonacate.

**Strutture orizzontali:**

Demolizione completa e rifacimento di solai anche a quote diverse, compatibilmente con il sostanziale mantenimento della posizione preesistente di fori o di altri elementi esterni (balconi, ballatoi, etc.) in particolare negli edifici aggregati situati su territori pianeggianti dove diventa obbligatorio il mantenimento dell'allineamento orizzontale delle aperture finestrate.

Negli edifici aggregati posti sui terreni in pendenza l'allineamento orizzontale delle aperture finestrate può anche non essere attuato per effetto dello sfalsamento dei solai.

Suddivisione orizzontale di singoli ambienti con soppalcature.

**Strutture verticali interne:**

Demolizione completa e rifacimento delle murature principali anche in posizione e con materiali diversi con possibilità di modifica della distribuzione interna dell'intero edificio.

**Copertura:**

Rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale ma riproponendone le pendenze originarie e se possibile anche la primitiva articolazione delle falde e strutture lignee principali e secondarie.

Inserimento di abbaini o finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti.

Realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico.

**Ampliamenti:**

Gli ampliamenti motivati da esigenze distributive, funzionali e per adeguamenti igienico-sanitari sono disciplinati con precise Norme architettoniche.

Gli ampliamenti previsti possono essere realizzati sia per aggiunte laterali e sul retro che per sopralzo, secondo i seguenti criteri da intendersi in ordine di priorità e secondo gli schemi grafici allegati alle presenti Norme, intesi come proposte guida nella predisposizione degli interventi diretti:

- ✓ sopraelevazione per consentire il recupero funzionale del sottotetto;
- ✓ ampliamento laterale e sul retro per consentire l'aumento della superficie utile dell'alloggio motivato da esigenze abitative documentate e per adeguamenti igienico-sanitari delle unità abitative;
- ✓ accorpamento e/o completamento di corpi di fabbrica aggiunti, in tempi successivi, all'organismo edilizio (tipo vani scala esterni in c.a. privi di tamponamento, terrazzi in c.a. di ampie dimensioni chiusi o meno al piano terra);
- ✓ completamento con forma geometrica chiusa della pianta dell'organismo edilizio esistente.

Gli ampliamenti degli edifici sparsi, così come definiti nelle presenti Norme e negli schemi grafici allegati, sono sempre realizzabili anche se l'ampliamento ricade in aree con ambiti di protezione paesaggistica.

**Uso:**

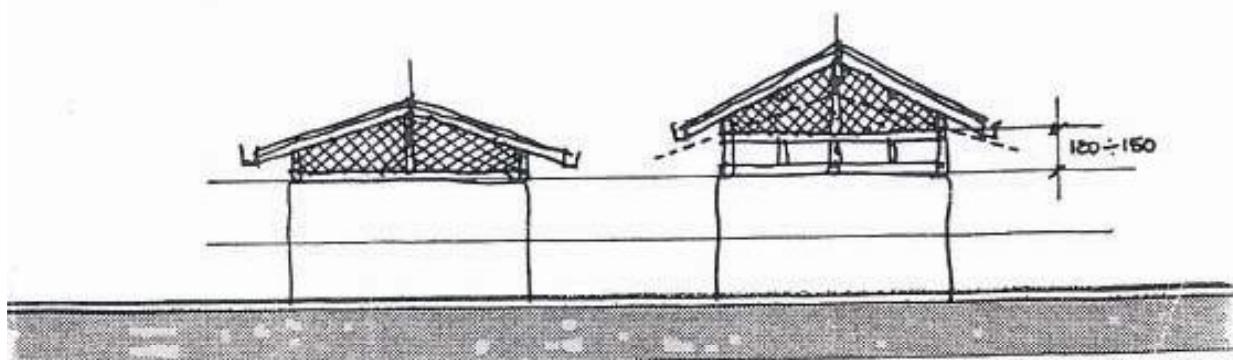
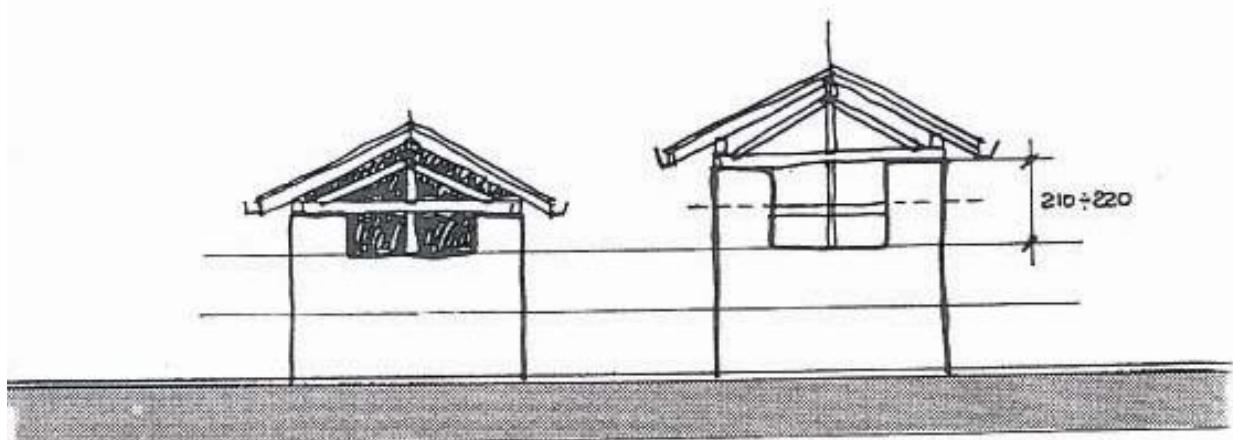
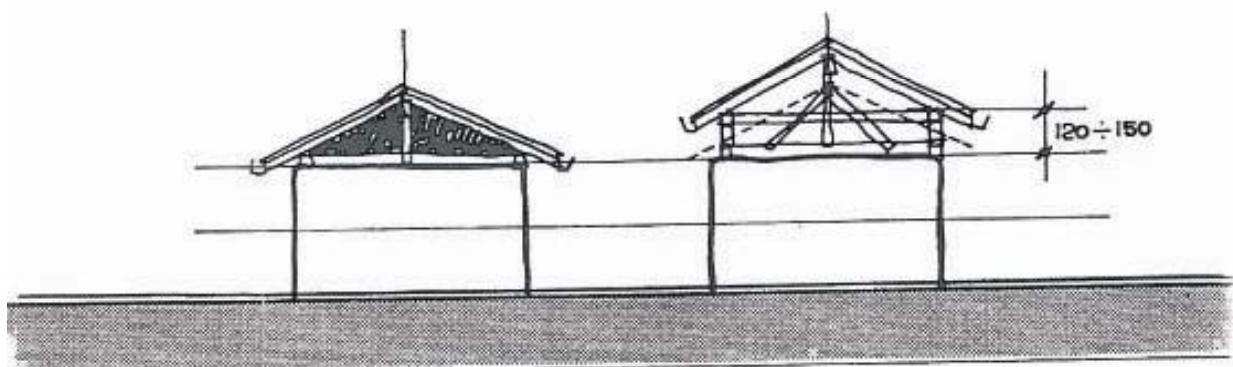
Destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio. È comunque ammessa la destinazione residenziale e alberghiera dell'intero volume.

Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso dell'edificio modificazioni dell'assetto planimetrico, la formazione di soppalchi e il recupero degli spazi inutilizzati nei sottotetti praticabili con altezze compatibili con l'uso residenziale.

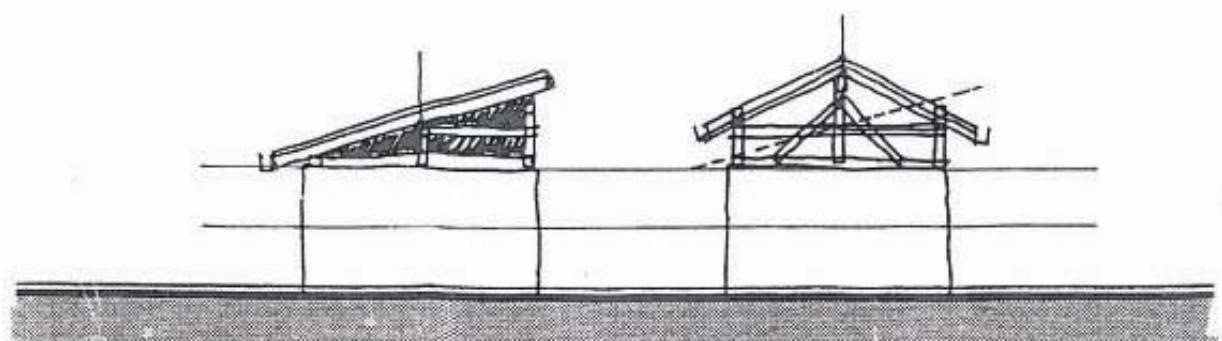
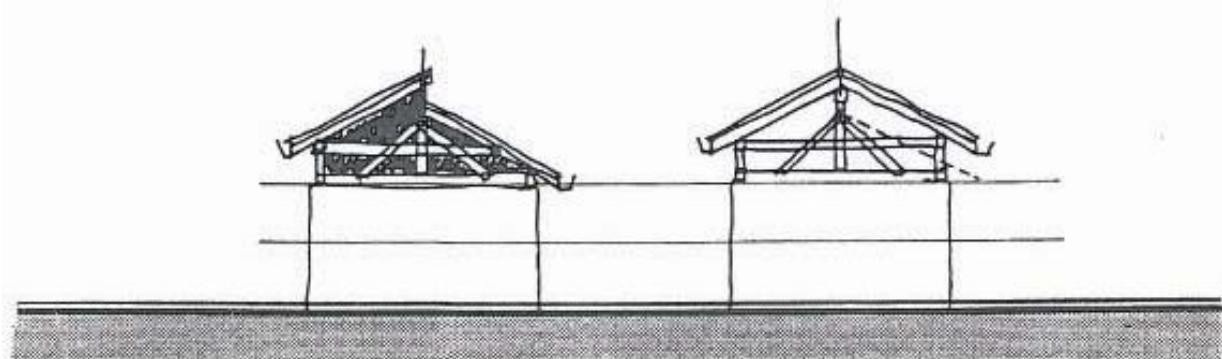
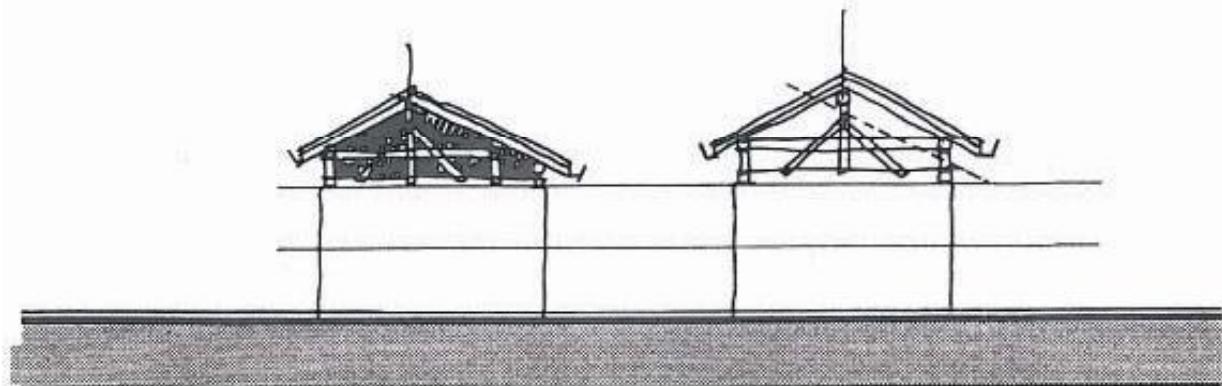
Some ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino in maniera sostanziale l'impianto distributivo dell'edificio..

Negli edifici individuati nei nuclei storici e nel territorio aperto (masi) contrassegnati con apposita simbologia nelle tav. 2 e 3 (che individuano a solo titolo indicativo gli edifici esistenti aventi i requisiti, dimensione e localizzazione, per l'applicazione delle eccezioni) vale quanto previsto dall'art. 71 (destinazione d'uso) delle presenti Norme di attuazione.

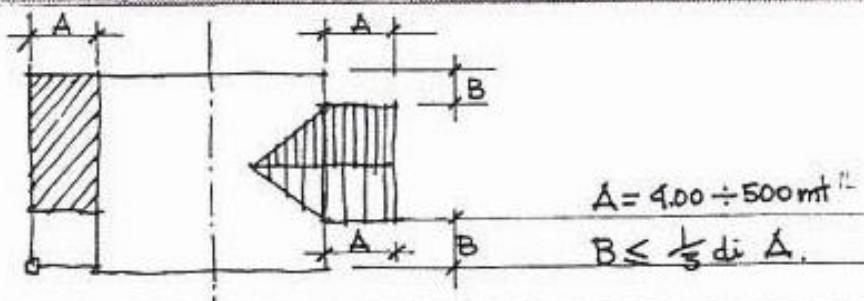
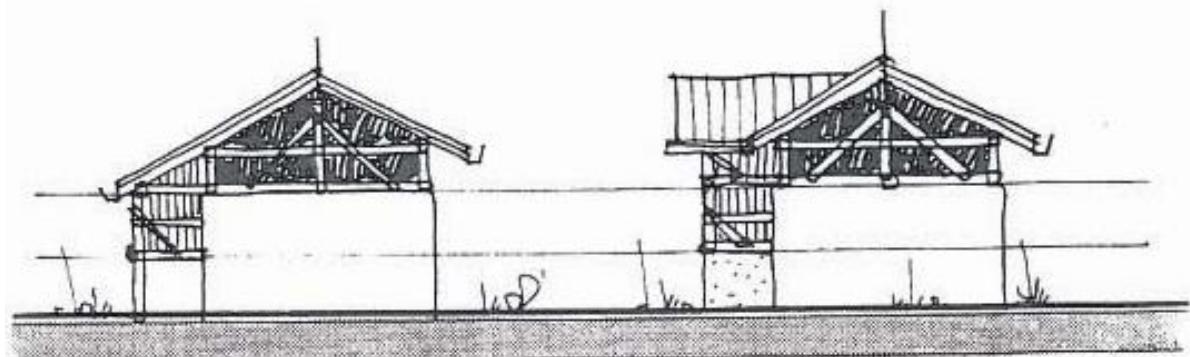
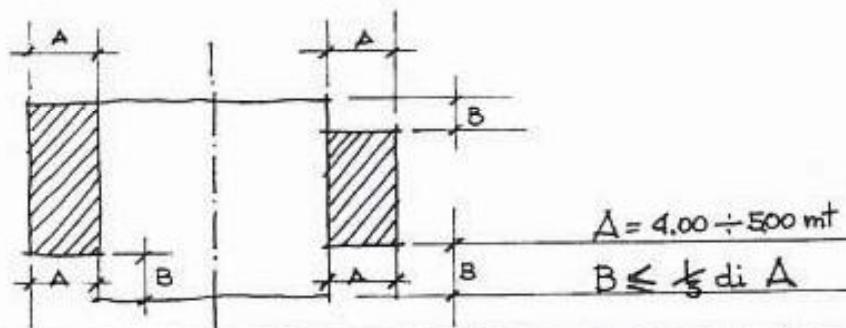
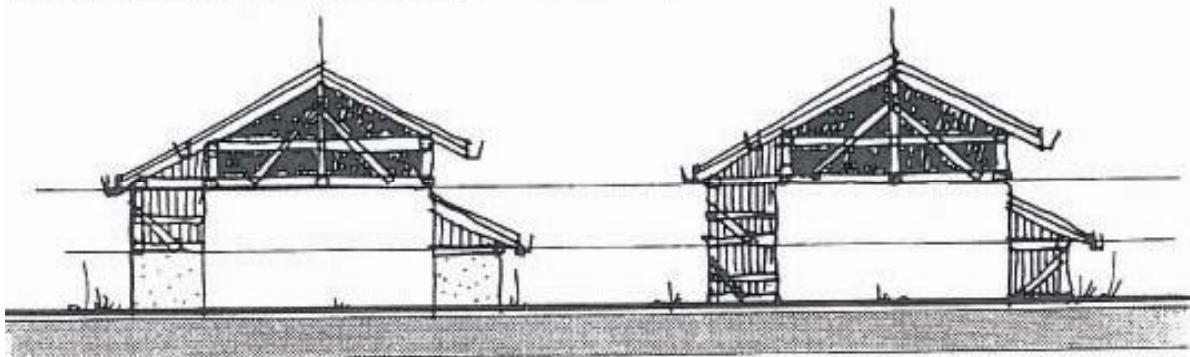
SOPRAELEVAZIONI PER CONSENTIRE IL RECUPERO FUNZIONALE DEL SOTTOETTO



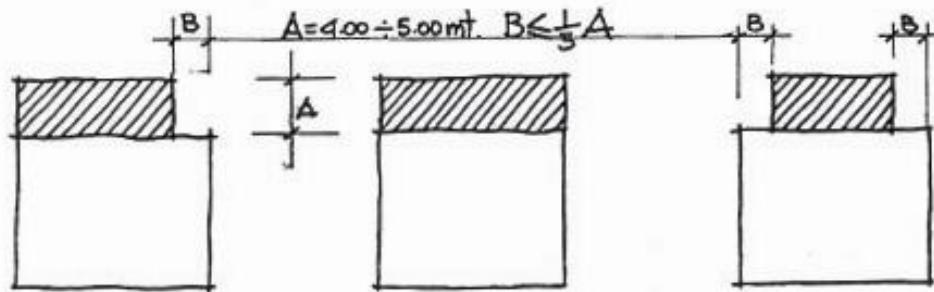
SOPRAELEVAZIONI PER CONSENTIRE IL RECUPERO FUNZIONALE DEL SOTTOETTO



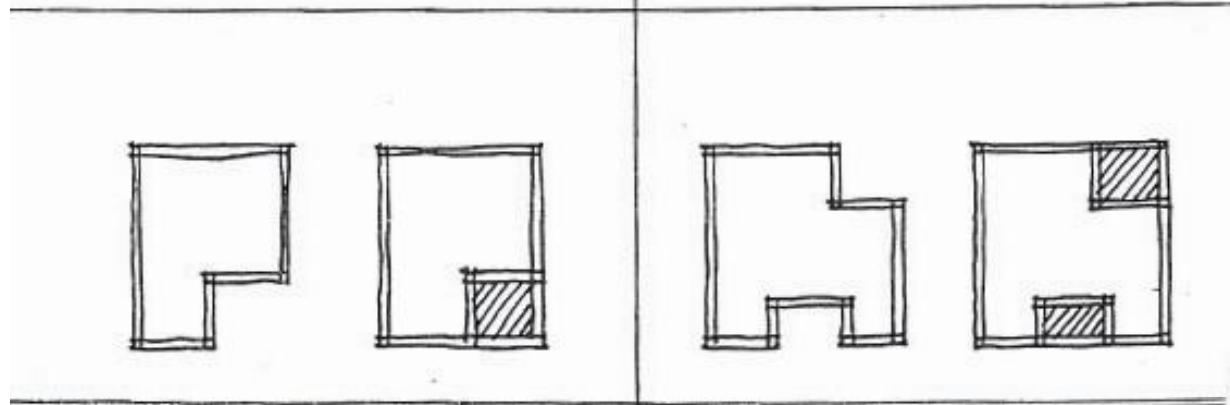
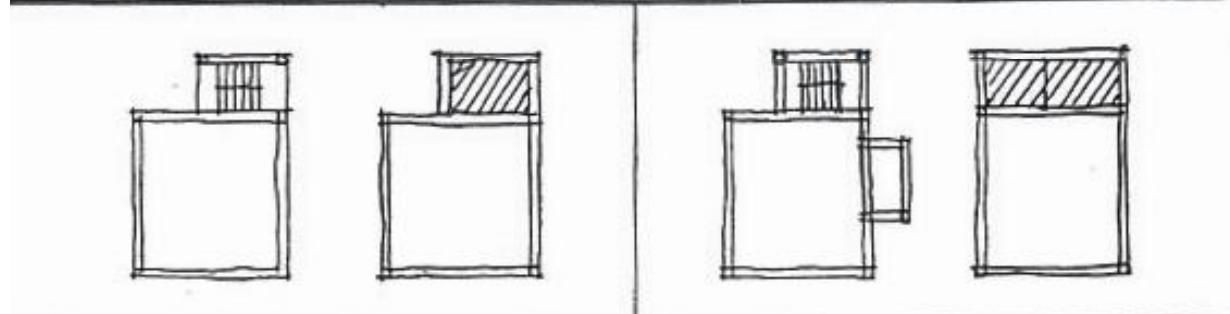
## AMPLIAMENTI LATERALI NEGLI EDIFICI



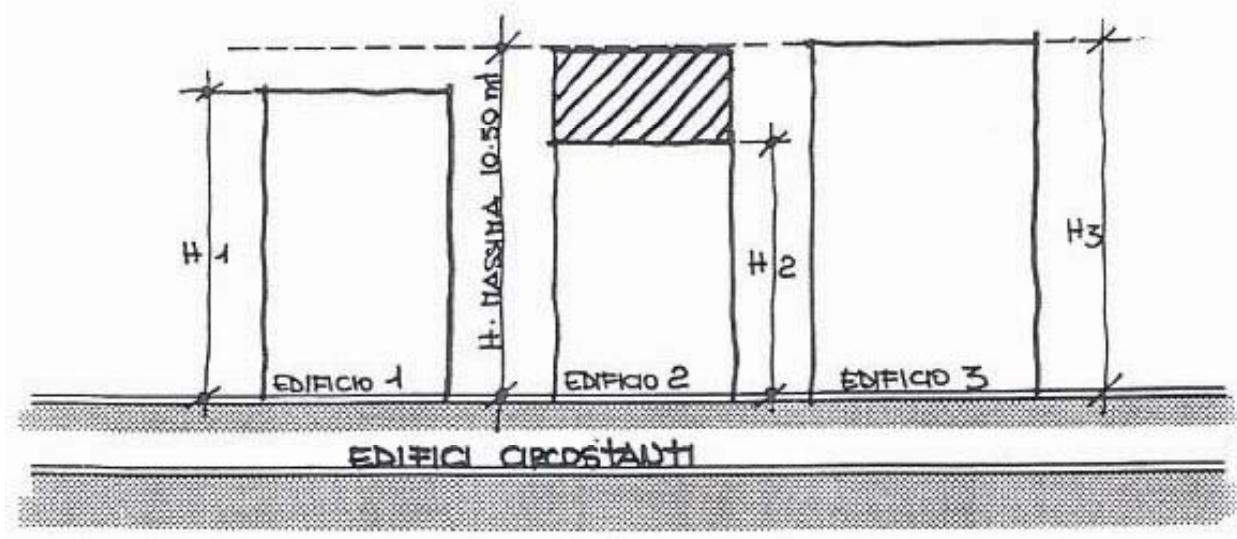
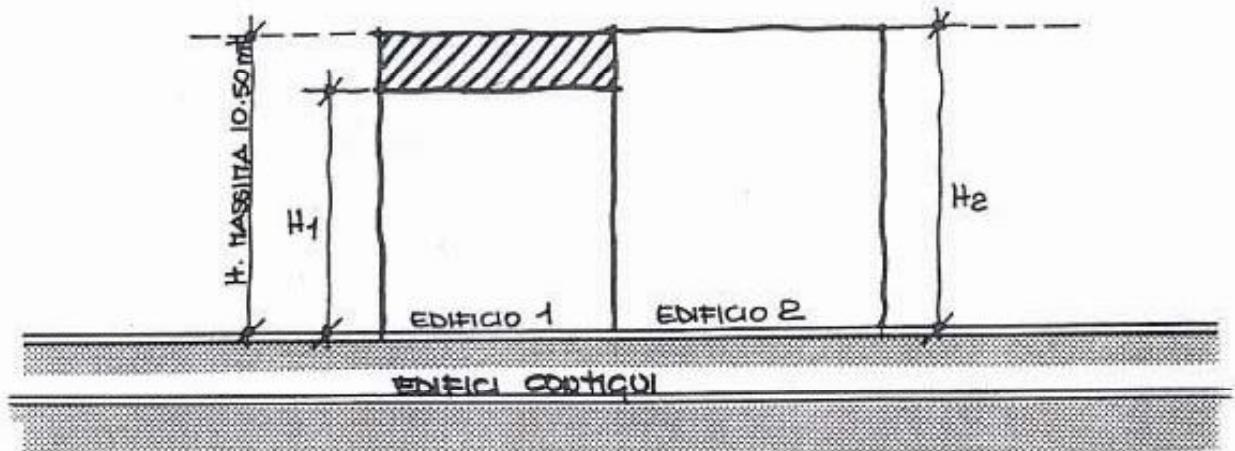
## AMPLIAMENTI SUL RETRO DEGLI EDIFICI



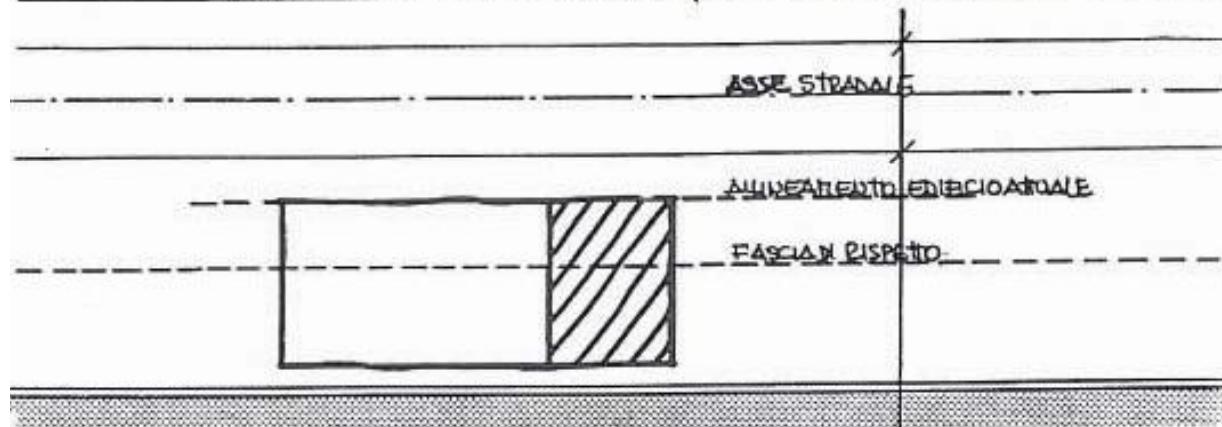
ACCORPAMENTO e/o COMPLETAMENTO CON FORMA GEOMETRICA CHIUSA.



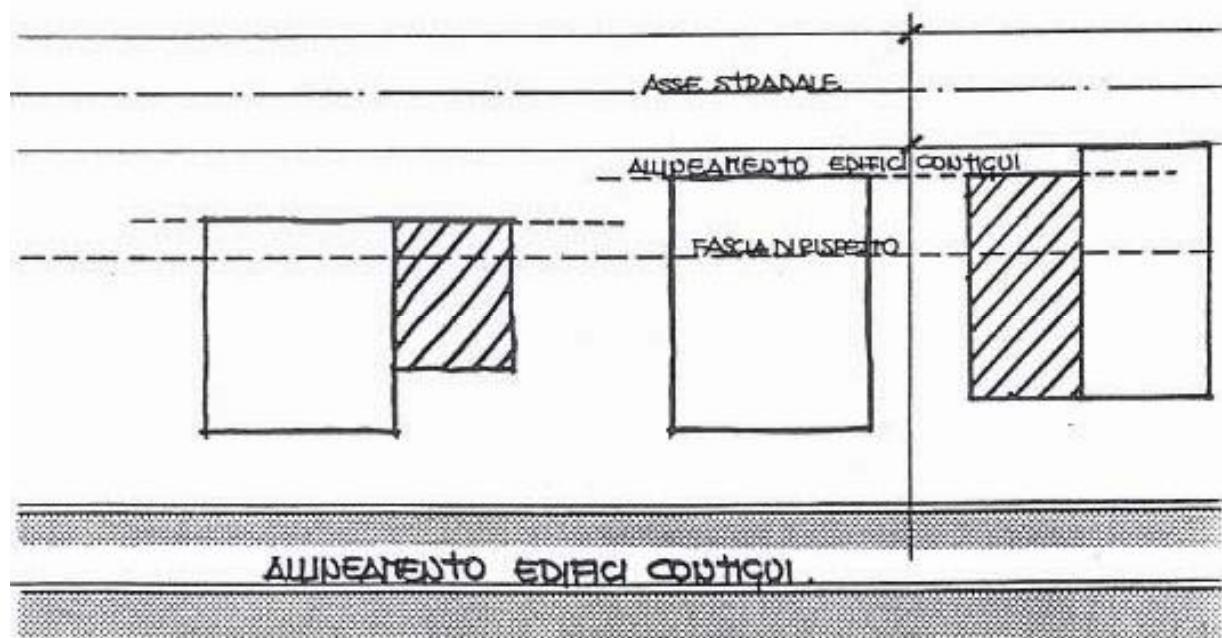
### AMPIAMENTO EDIFICI IN ELEVAZIONE



### AMPLIAMENTO EDIFICI IN AGGIUNTA LATERALE



### AMPLIAMENTO STRADALE ESISTENTE



### AMPLIAMENTO EDIFICI CONTIGUI

**Definizione:**

Sono qualificati interventi di demolizione - ricostruzione quelli rivolti alla sostituzione dell'edificio ovvero interventi di sola demolizione di manufatti.

È costituita dagli interventi più radicali che possono riguardare un edificio; vi si ricorre nel caso di volumi staticamente precari, parzialmente crollati, incongrui architettonicamente o incompatibili per la funzionalità del centro.

In certi casi l'intervento si conclude con la demolizione, cioè con la sparizione del volume o dei resti del volume compromesso.

Nella maggioranza dei casi alla demolizione segue una ricostruzione che può introdurre diversi caratteri tipologici e modificare sostanzialmente la morfologia urbana.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso di superfetazioni queste possono essere inglobate in una riprogettazione del fronte o dell'edificio cui si riferiscono.

Nel caso di volumi cadenti la ricostruzione deve basarsi o su documentazione attendibile o sul contesto circostante e sui caratteri delle tipologie simili.

Nel caso di "spostamenti" di volumi necessari per eliminare strettoie della viabilità occorre un attento rilievo dell'edificio da demolire e un progetto completo di riordino urbano.

Le unità edilizie oggetto di intervento di demolizione o ricostruzione sono illustrate nelle schede di progetto.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione non sono riferibili agli edifici, o parti di essi, legittimati da regolare provvedimento concessionario, autorizzativo, o comunque esistenti prima del 1942, certificati da idoneo atto notorio.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico degradato le costruzioni precarie esistenti alla data del 1942, certificate con idoneo atto notorio o legittimate da regolare provvedimento concessionario/autorizzativo, nel rispetto dei diritti di terzi e del volume esistente, potranno uniformarsi alla tipologia proposta negli schemi grafici allegati alle presenti Norme.

È possibile ricompattare i volumi 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 e nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Tali schemi sono da ritenersi indicativi consentendo una variazione delle dimensioni lineari nella misura indicata negli schemi grafici allegati.

Per consentire che gli interventi edilizi vengano proposti nel rispetto sostanziale delle indicazioni formulate si dovrà far riferimento agli schemi allegati e alle descrizioni sulle singole unità minime intesi come indicazioni progettuali guida.

**ART. 71****DESTINAZIONI D'USO**

1. È ammesso il cambiamento della destinazione d'uso rispetto a quella attuale purché la nuova destinazione risulti compatibile con il contenitore edilizio.
2. È altresì ammesso il cambio di destinazione d'uso dei volumi per la residenza ordinaria e per il tempo libero e vacanze così come previsto all'art. 2 bis (Norme generali per la disciplina degli alloggi destinati alla residenza).
3. È comunque sempre ammessa la destinazione d'uso alberghiera.
4. Sono da escludersi quelle destinazioni d'uso che risultino moleste o inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, intesa come destinazione prevalente del Centro Storico.
5. È in ogni caso possibile la realizzazione di esercizi rurali ubicati in edifici tradizionali esistenti, così come definiti e regolati dall'art. 32 della Legge Provinciale 15 maggio 2002, n. 7 e successive modificazioni e dall'art. 24 del relativo Regolamento di esecuzione approvato con Decreto del Presidente della Provincia 25 settembre 2003, n. 28-149/Leg.

**ART. 72****DEROGHE AI SENSI DELL'ART. 104 E 105 L.P. N. 22/1991 E DELL'ART. 4, COMMA 2, PT. 2, LETTERA B), L.P. 06.11.1978, N. 44**

1. Per le categorie per le quali sono ammessi gli ampliamenti è ammessa la deroga ai limiti stabiliti dagli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444 e s.m. previsto dall'art. 4, comma 2 punto 2 lettera B), della L.P. n. 44/1978, secondo le seguenti indicazioni, fatti sempre salvi i diritti di terzi:
  - a) Per le distanze delle costruzioni dai confini del lotto e per i distacchi fra i fabbricati valgono le norme del Codice Civile:  
Distanza dai confini: 1,50 ml.  
Distanza dai fabbricati: 3,00 ml.
  - b) In caso di sopraelevazione dell'edificio è ammessa la continuità con le murature perimetrali dell'edificio esistente.
  - c) Per quanto riguarda la distanza dalle strade e/o spazi pubblici, nel caso di ampliamenti laterali che non avvengano sul retro, essi non potranno oltrepassare l'allineamento con l'edificio preesistente e in nessun caso avvicinarsi al ciglio stradale più dell'edificio stesso.
  - d) È possibile costruire sulla linea di confine con il consenso, debitamente intavolato, del proprietario finitimo che stabiliscano o la servitù gravante sul lotto inedificato per il rispetto delle distanze minime tra le costruzioni o la previsione di costruzione in aderenza, qualora ciò sia consentito dal Piano; in quest'ultimo caso il progetto deve essere predisposto contemporaneamente per ambedue le costruzioni.  
In mancanza di progetto unitario la costruzione che verrà realizzata in aderenza in tempi successivi dovrà uniformarsi nell'aspetto esterno a tutti i caratteri edilizi (materiali, finiture, etc.) alla costruzione già realizzata.
  - e) I volumi completamente interrati rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato possono essere costruiti a confine.

## ART. 73

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULLE SINGOLE  
UNITÀ EDILIZIE E MANUFATTI SPARSI

1. Per ogni unità edilizia indicata nella cartografia in scala 1: 500 e manufatto sparso indicato nella cartografia 1: 2.000, sulla base dei caratteri intrinseci rilevati, delle tipologie specifiche riscontrabili nell'intorno e sulla base della conformazione morfologica del sito, è stata determinata la categoria d'intervento ammessa, cui fanno riferimento i singoli interventi visti nelle Norme generali definite per ognuna di esse.

Oltre a queste Norme di carattere generale per ogni unità edilizia ricadente nei perimetri del Centro Storico sono state formulate delle descrizioni degli interventi sulle singole unità edilizie parte integrante delle presenti Norme. Tali descrizioni specificano Norme di tutela o di ripristino più dettagliate rispetto a quelle descritte all'interno delle categorie d'intervento, intese comunque come proposte di riferimento guida nella predisposizione degli interventi diretti.

2. Per l'attribuzione della categoria d'intervento si è proceduto secondo una base matematica come consigliato dalle direttive provinciali, dando dei punteggi precisi ed alcuni parametri rilevati e riportati nei tabulati.

I parametri presi in considerazione ed i relativi punteggi previsti sono:

CARATTERE	SUDDIVISIONE	PUNTEGGIO
EPOCA DI COSTRUZIONE	Anteriore al 1860	8
	Tra il 1860 e il 1939	6
	Posteriore al 1939	4
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA STORICA	Alta definizione	8
	Media definizione	6
	Bassa definizione	4
	Nessuna definizione	0
PERMANENZA DEI CARATTERI FORMALI TRADIZIONALI	Volumetrici originari	2 1 0
	Costruttivo	2 1 0
	Complementari	2 1 0
	Decorativi	2 1 0
DEGRADO FISICO	Nullo	0
	Medio	- 3
	Elevato	- 6

CATEGORIA D'INTERVENTO	PUNTI
R1 Restauro	da 21 a 24
R2 Risanamento	da 14 a 20
R3 Ristrutturazione	da 6 a 13
R4 Demolizione	fino a 5

3. Nella scheda di progetto è definita la categoria d'intervento, determinata sia sulla base del risultato ottenuto dal punteggio, sia dalla valutazione complessiva e di contesto effettuata sull'unità edilizia.

**1. Trattamento unitario dell'involucro esterno**

L'involucro esterno dovrà avere un trattamento unitario per tipo di intonaco, di finiture e di tinteggiature sia per l'estensione in verticale (per tutti i piani dell'edificio) che in orizzontale (per tutti i fronti che sono compresi all'interno dell'unità edilizia minima), a prescindere dall'entità o dal tipo dell'intervento edilizio previsto.

**2. Tetti**

In generale la struttura portante andrà realizzata seguendo i caratteri costruttivi e morfologici tradizionali: l'uso eventuale di materiali e soluzioni costruttive diverse da quelle tradizionali va limitato alle componenti strutturali non in vista.

La tipologia della copertura (a due falde, a padiglione, etc.), la pendenza e l'orientamento delle falde vanno mantenute come in origine salvo quanto previsto nelle categorie d'intervento. Sono quindi da evitare modifiche delle coperture mediante tagli a terrazza nelle falde, tettoie in plastica.

Sono consentite, per l'illuminazione degli interni, le finestre a lucernario in falda tetto quando il numero degli abbaini intesi come fonti di luce sono in numero elevato.

Nel caso di difformità tra la forma del tetto segnata nelle tavole di analisi e di progetto e la situazione reale, prevale quella esistente al momento della formazione del progetto purché documentata e legittimata dalle competenti autorità.

**3. Abbaini**

È consentita la realizzazione di abbaini sulle coperture previsti per il raggiungimento del manto di copertura e per il raggiungimento del rapporto di illuminazione dei locali abitabili nel sottotetto.

Gli abbaini dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie allo scopo previsto ed essere posizionati in modo tale da non arrecare disturbo all'andamento delle coperture, specie negli edifici classificati di pregio. La forma dovrà essere a "canile".

Nei casi in cui tali abbaini risultassero inaccettabili dal punto di vista estetico potranno essere sostituiti con finestre in falda di tetto.

**4. Manti di copertura**

Per i tetti a falde inclinate, relativi agli edifici tradizionali realizzati in muratura e strutture lignee, i nuovi manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali tradizionali (scandole) o comunque secondo le indicazioni elencate nelle schede di progetto riferite ai singoli edifici.

Per quanto riguarda gli edifici di scarso valore architettonico i manti di copertura potranno essere anche di materiale diverso dal legno, come tegole in cotto o di cemento tipo coppo color cotto, secondo le indicazioni elencate nelle schede di progetto riferite ai singoli edifici.

**5. Tamponamenti lignei**

I tamponamenti dei sottotetti, in corrispondenza di strutture lignee a vista, ove non possano essere ripristinati, devono essere eseguiti con assiti grezzi, con eventuali pareti interne in muratura e posti sul filo interno delle strutture lignee perimetrali.

Le eventuali nuove aperture devono conformarsi alle strutture lignee preesistenti, evitando finestre con ante ad oscuro tradizionali e operando, invece, con semplici fori vetrati inseriti nell'assito, estesi alla campitura determinata dagli elementi strutturali primari.

**6. Materiali di finitura delle facciate**

I fronti dei fabbricati dovranno, di norma, essere intonacati e tinteggiati con prodotti idonei ed omogenei rispetto all'ambiente storico (prodotti a base di calce).

Per le tinteggiature sono esclusi trattamenti con prodotti plastici, graffiati e simili.

Andranno di norma conservati modanature, lesene, bugnati di intonaco esistenti e la loro presenza andrà evidenziata cromaticamente.

Le murature realizzate con pietra faccia vista andranno mantenute, intervenendo ove necessario con limitati rabbocchi di intonaco nelle fughe.

In linea generale sono da evitarsi gli abbassamenti e le zoccolature con materiali diversi da quelli impiegati nelle parti superiori delle facciate.

Ove consentito eventuali zoccolature dei fronti edificati potranno essere realizzate con intonacature a sbricco.

## 7. **Forature dei prospetti**

Su tutti i prospetti vanno mantenuti la partitura originaria dei fori, le loro dimensioni, i loro caratteri costruttivi e gli elementi architettonici di decorazione in pietra (stipiti, davanzali, cornici), salvo quanto previsto nelle singole categorie d'intervento.

L'eventuale apertura di nuovi fori nelle pareti esterne deve rispondere alle caratteristiche architettoniche originarie delle facciate, riprendendo la partitura e i moduli compositivi fondamentali (con criteri di simmetria dove essa già dominava o di asimmetria nel caso di facciate originarie prive di simmetrie). Sono comunque escluse le forature in cui la dimensione orizzontale risultasse maggiore di quella verticale.

Nelle forature esterne dovranno essere evitati i contorni in pietra.

## 8. **Infissi**

Gli infissi saranno da eseguirsi in generale con materiali tradizionali.

Le ante ad oscuro dovranno essere esclusivamente del tipo tradizionale ed in legno alloggiate nello spessore delle murature o piegate sulle stesse.

Il colore dovrà essere scelto nella gamma delle tinte pastello opache (tonalità del verde o del grigio chiaro).

Eventuali inferriate o grate di protezione dovranno essere in ferro, di disegno semplice o richiamarsi alle forme tradizionali.

## 9. **Scale, poggioli, ballatoi**

I nuovi interventi e le modifiche dovranno essere compatibili per forma, dimensione, materiali e modalità costruttive con la tipologia dell'edificio e/o con quelle degli edifici limitrofi. In particolare dovranno essere realizzati in legno a vista con tecniche costruttive conformi a quelle tradizionali.

Eventuali ballatoi o scale in pietra o legno che conservano in tutto o in parte i loro caratteri originari devono essere conservati allo stato attuale o ripristinati nelle forme e nei materiali originari.

## 10. **Volumi tecnici**

Non sono soggetti al rispetto delle Norme di zona come definite nei singoli articoli i volumi tecnici costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico, relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio medesimo, quali vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda destinati a contenere la gabbia dell'ascensore, i serbatoi dell'acqua, le canne fumarie o simili.

Analogamente non è soggetta al rispetto delle Norme di zona la realizzazione di rivestimenti esterni a scopo di isolazione termica (cappotti termici) per gli edifici esistenti autorizzati anteriormente all'entrata in vigore della Legge 30 aprile 1976, n. 373 e s. m. Tuttavia la realizzazione dei cappotti termici esterni non è consentita per gli edifici con muratura in pietra a vista e intonacati a raso sasso e per quelli

sottoposti al vincolo del restauro.

#### 11. **Locali nel sottosuolo**

In tutte le costruzioni è possibile ricavare locali interrati, anche fuori dal sedime dell'edificio, purché non compromettano le caratteristiche strutturali come gli avvolti e le caratteristiche paesaggistico - ambientali delle pertinenze dell'edificio.

#### 12. **Murature interne**

Le murature interne si suddividono in portanti (strutturali) ed accessorie; le prime sono caratterizzate da parametri statici precisi (continuità del manufatto dalle fondamenta fino all'ultimo solaio) e la seconda con funzioni di appoggio per i solai.

Gli interventi sulle murature portanti interne devono essere finalizzati alla conservazione ed alla salvaguardia delle stesse in quanto definiscono i singoli corpi edificiali e la loro epoca di costruzione.

Nel caso sia dimostrata l'impossibilità di conservare le murature interne per ragioni funzionali e statiche è possibile la loro sostituzione con altre strutture anche di materiale diverso da quelle esistenti secondo quanto previsto nelle singole categorie d'intervento nelle costruzioni dove sono previsti interventi di ristrutturazione.

#### 13. **Sottotetti**

I sottotetti, qualora siano praticabili, possono essere utilizzati per ospitare i locali accessori della o delle abitazioni sottostanti mentre se, oltre ad essere praticabili, possono essere considerati abitabili ai sensi dei commi seguenti, possono essere utilizzati come unità immobiliare autonoma o come accessorio alla o alle unità immobiliari situate nei piani sottostanti.

Ai fini della determinazione dei requisiti di agibilità devono essere rispettati i seguenti limiti:

- superficie minima netta dei locali adibiti ad abitazione permanente pari a mq. 8,00 ad eccezione delle cucine che possono avere superficie minima netta pari a mq. 6,00;
- altezza media ponderale in ogni singolo locale abitabile calcolata come rapporto fra il volume abitabile e la superficie abitabile pari a ml. 2,20; per superficie abitabile si intende quella che in ogni suo punto presenta i requisiti di altezza sopra stabiliti mentre il volume abitabile è quello sotteso dalla superficie abitabile;
- il rapporto fra superficie netta interna dei locali e la superficie finestrata non può essere inferiore ad 1/12.

Comunque la superficie finestrata minima di ciascun locale non può essere inferiore a mq. 0,50.

Non sono computati ai fini del calcolo della superficie abitabile gli spazi di altezza inferiore alle minime stabiliti; tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

È vietata la realizzazione di terrazze ricavate con sfondamento della copertura.

Il numero massimo di finestre in pendenza di falda è fissato in una ogni mq. 8,00 di superficie abitabile o frazione di essa superiore a mq. 4,00.

#### 14. **Soppalchi**

È ammessa la costruzione di soppalchi purché nel rispetto delle seguenti Norme:

- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda i 2/3 della superficie del locale da soppalcare;
- l'altezza netta dei vani ricavati non sia inferiore a ml. 2,20 per uso residenziale e ml. 2,50 per altri tipi d'uso (negozi, uffici, laboratori, pubblici esercizi, etc.);
- il soppalco non interessi la parete finestrata se ciò risultasse di impedimento all'aerazione.

È consentita l'adozione di un'altezza media ponderale non inferiore a ml. 2,05 qualora i locali ottenuti vengano utilizzati come vani accessori (sevizi igienici, camerini di prova, ripostigli o depositi) sia dell'abitazione che delle altre attività. È comunque vietato ricavare locali chiusi con eccezione per i locali da utilizzare come accessorio dell'abitazione o dell'attività economica.

Allo scopo di utilizzare i sottotetti di altezza sufficiente è possibile, anche nei casi in cui siano vincolate le quote di copertura e ultimo solaio, procedere all'eliminazione parziale dell'ultimo solaio e ciò al fine di realizzare ambienti interni a più livelli.

È consentita l'introduzione di nuovi solai in locali a doppia altezza e che interessino tutta la superficie orizzontale del vano purché:

- a solaio realizzato entrambi i vani ottenuti abbiano un'altezza media ponderale di almeno ml. 2,40 per i locali da adibirsi ad abitazione permanente o uffici e ml. 2,70 per i locali da utilizzarsi come negozi, laboratori, pubblici servizi, etc.;
- i locali così ricavati dispongano di aerazione diretta secondo quanto stabilito per il rispetto delle Norme igienico - sanitarie e fatti salvi i vincoli eventualmente previsti per le bucature esterne.

#### **15. Sotterranei**

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

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

- per ospitare eventuali servizi tecnologici dell'edificio di cui fanno parte, qualora presentino i requisiti di sicurezza previsti dalle vigenti Norme;
- per ospitare vani accessori, garage compresi alla o alle abitazioni situate nei piani soprastanti;
- come ampliamento per le attività di vendita eventualmente situate nell'edificio di cui detti sotterranei fanno parte 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.

#### **16. Locali di servizio**

I locali di servizio, quali servizi igienici e cucine, possono essere collocati in ambienti privi di illuminazione diretta, purché muniti di idonea ventilazione (minimo 15 ricambi/ora) mediante canali verticali a tiraggio naturale o artificiale, fatto comunque salvo il parere dell'Autorità Sanitaria.

#### **17. Ascensori e montacarichi**

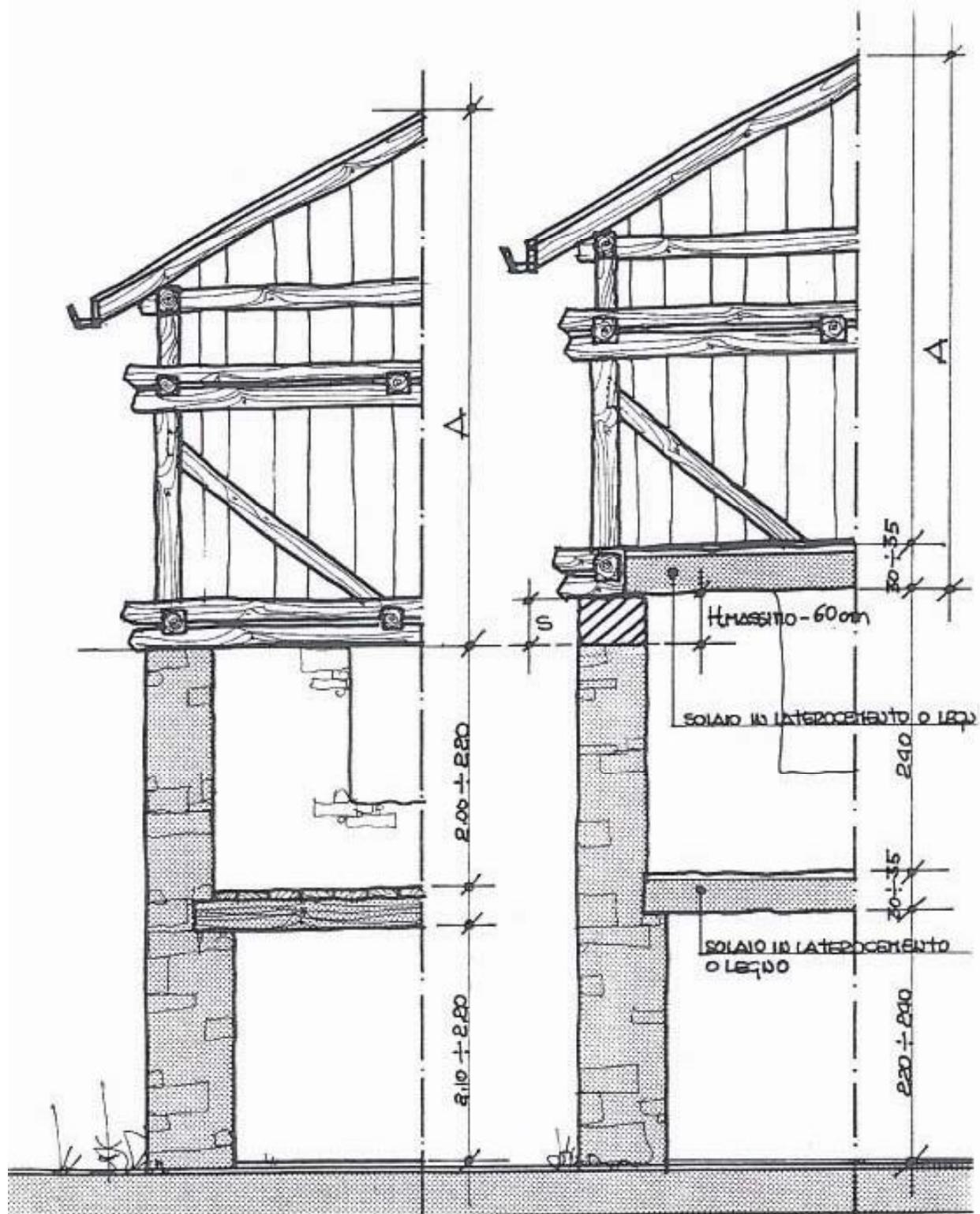
La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti verticali è ammessa a patto che tali infrastrutture siano compatibili con le prescrizioni relative all'involucro esterno. In particolare sono ammesse limitate alterazioni delle coperture esistenti per la creazione di volumi tecnici strettamente necessari al funzionamento di tali collegamenti verticali.

#### **18. Realizzazione di garage all'interno degli edifici**

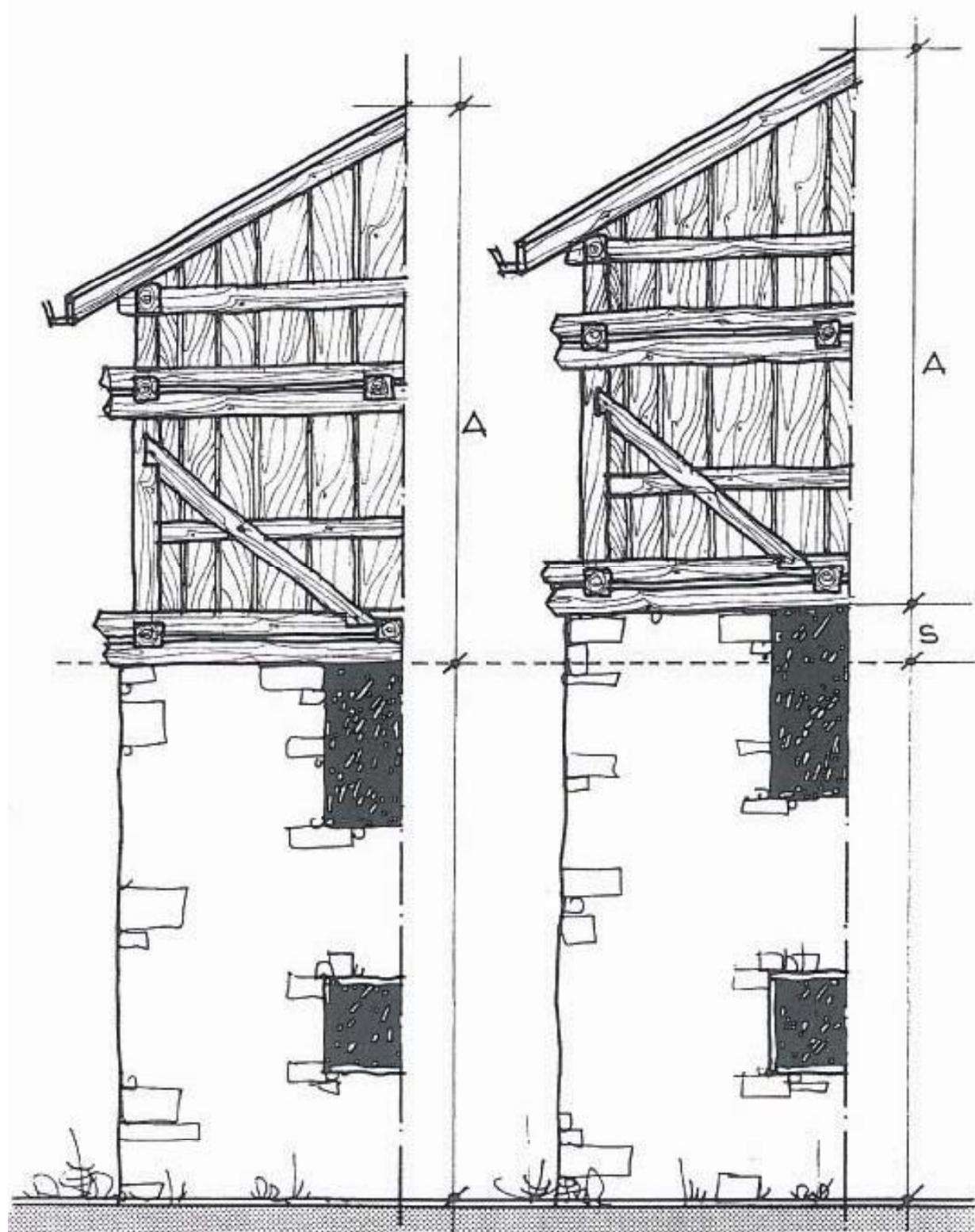
Negli edifici ricadenti nel nucleo storico e nei manufatti sparsi dovrà essere previsto un posto macchina coperto per ogni unità immobiliare.

È consentito derogare dall'obbligo dei posti macchina coperti e scoperti qualora ne sia documentata l'impossibilità di realizzazione per motivi di ordine statico, funzionale, difficoltà di accesso e nel caso di destinazione d'uso commerciale del piano terra.

**CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLA  
QUOTA DEI SOLAI E DELL'ALTEZZA  
COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO PER  
RENDERE I LOCALI INTERNI ADEGUATI  
ALL'ALTEZZA MINIMA STABILITA DAL  
R.E.C.**

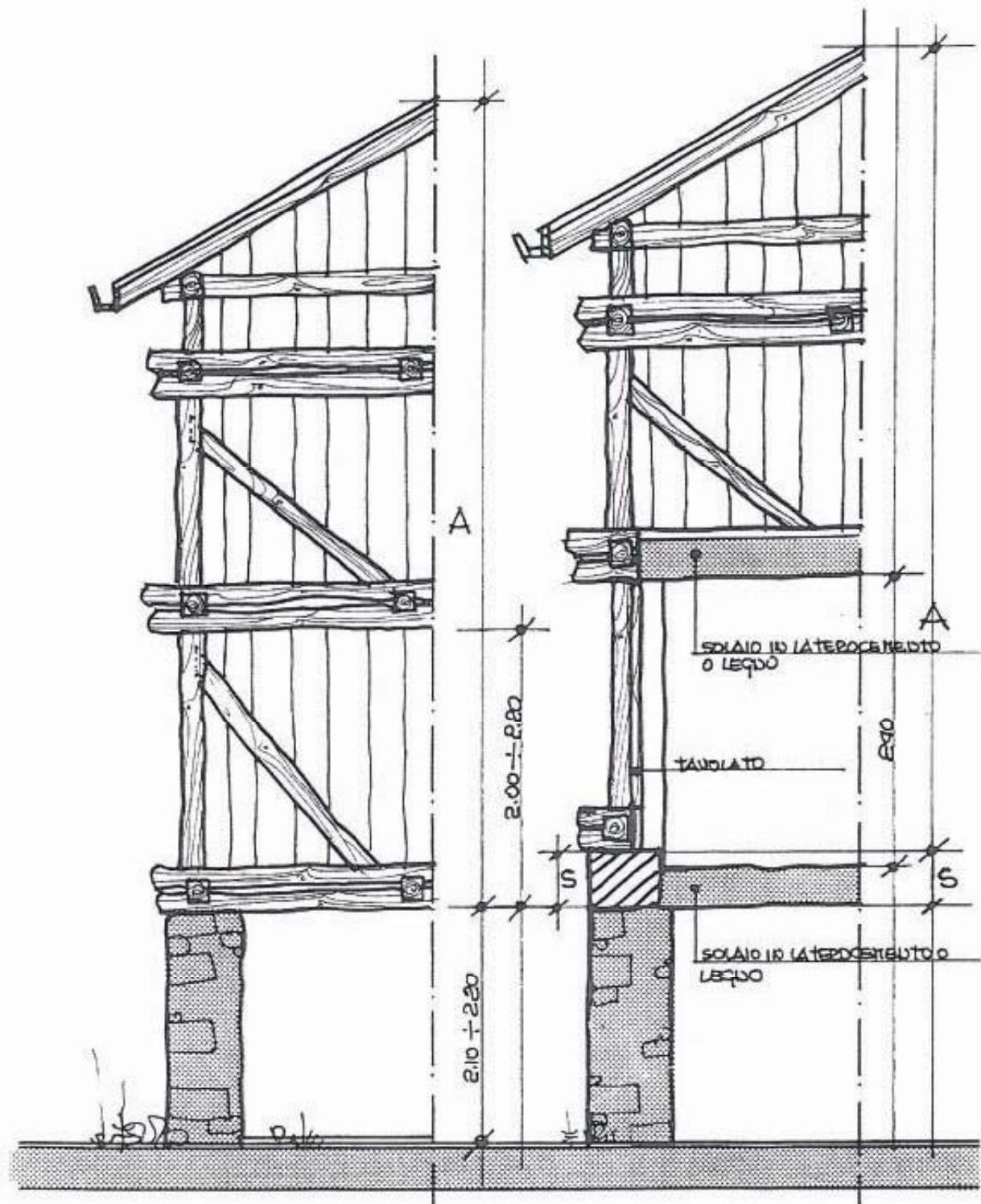


LA SOPRAELEVAZIONE "S" (massimo cm 60) DOVRÀ ESSERE UTILIZZATA PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI RICAVATI NELLA PARTE DELL'EDIFICIO AL DI SOTTO DEL MODULO "A".

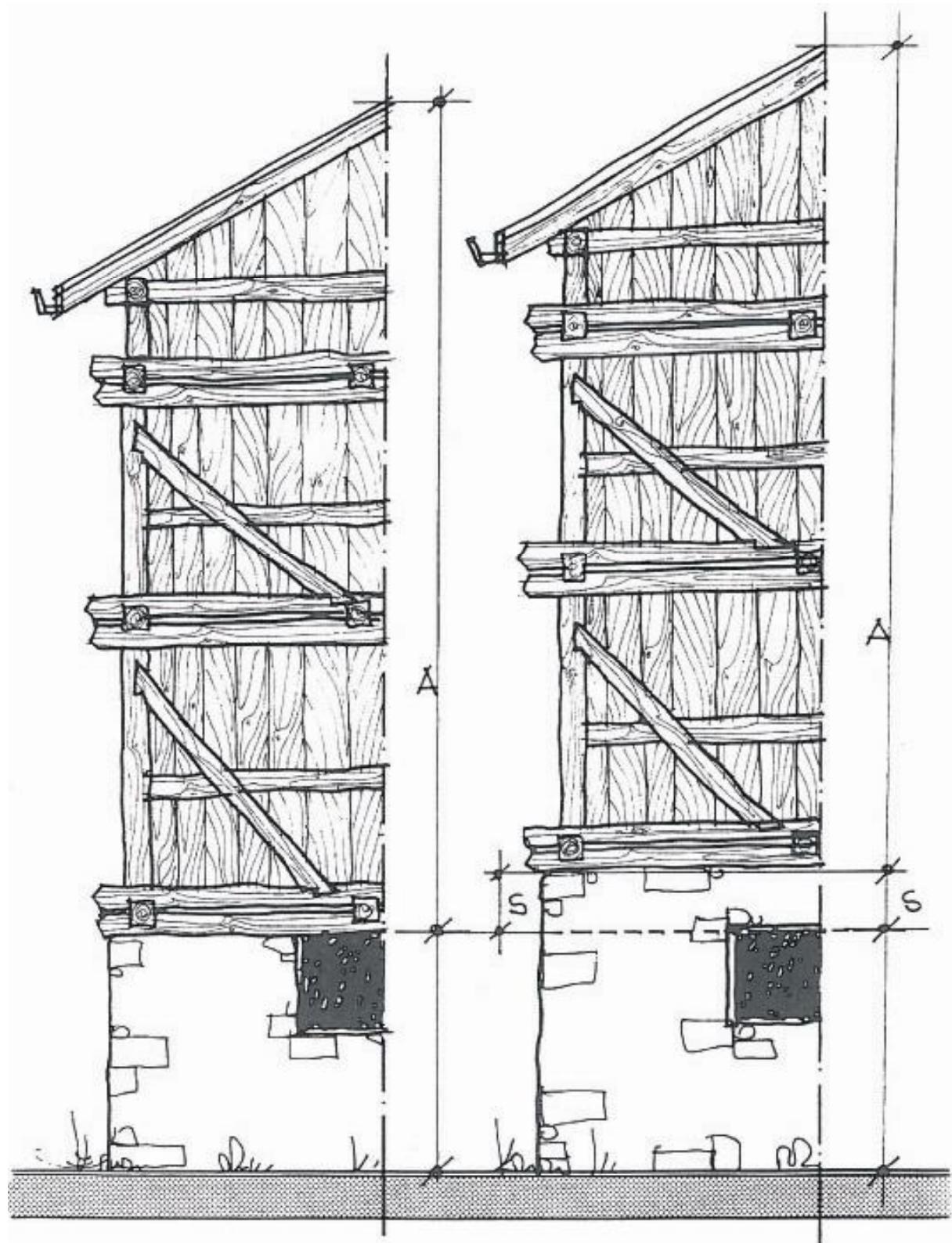


PROSPETTO ORIGINARIO

PROSPETTO CON SOPRAELEVAZIONE

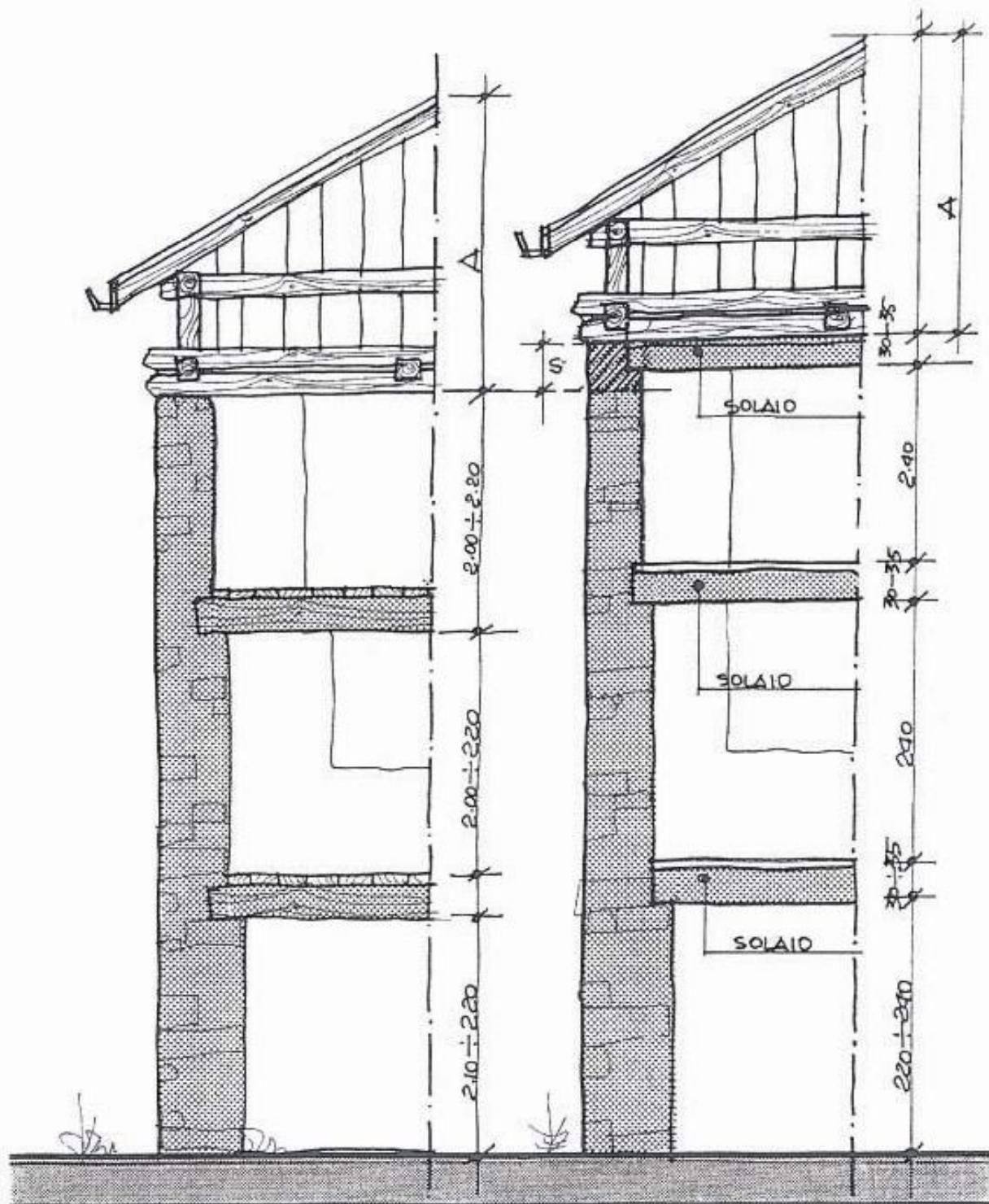


LA SOPRAELEVAZIONE "S" (massimo cm 60) DOVRÀ ESSERE OTTURATA PER IL RAGGIUNGIMENTO DELL'ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI RICAVATI NELLA PARTE DELL'EDIFICIO RELATIVA AL PIANO TERRA E PRIMO PIANO LASCIANDO INALTERATA LA PORZIONE "A".

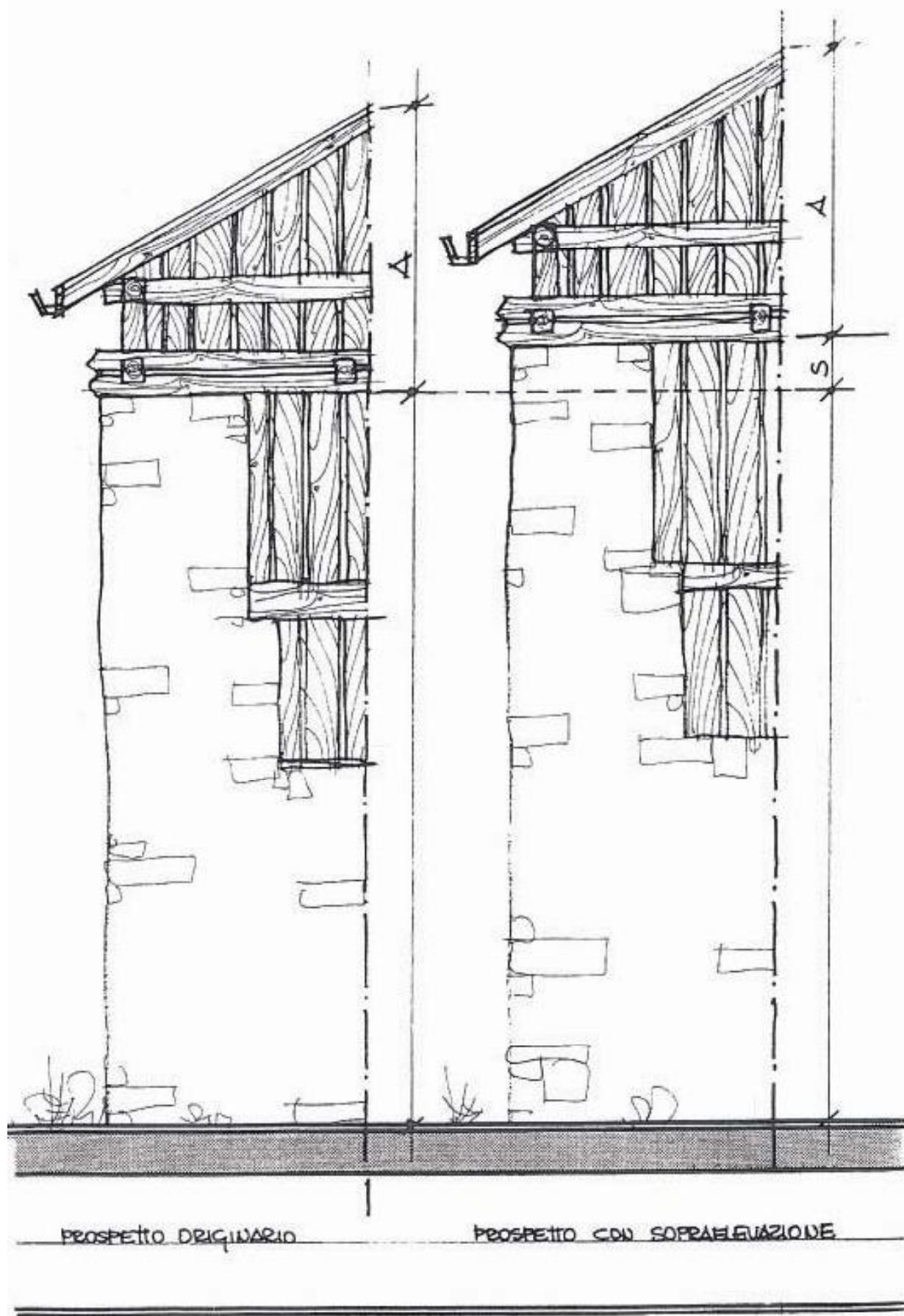


PROSPETTO ORIGINARIO

PROSPETTO CON SOPRAELEVAZIONE

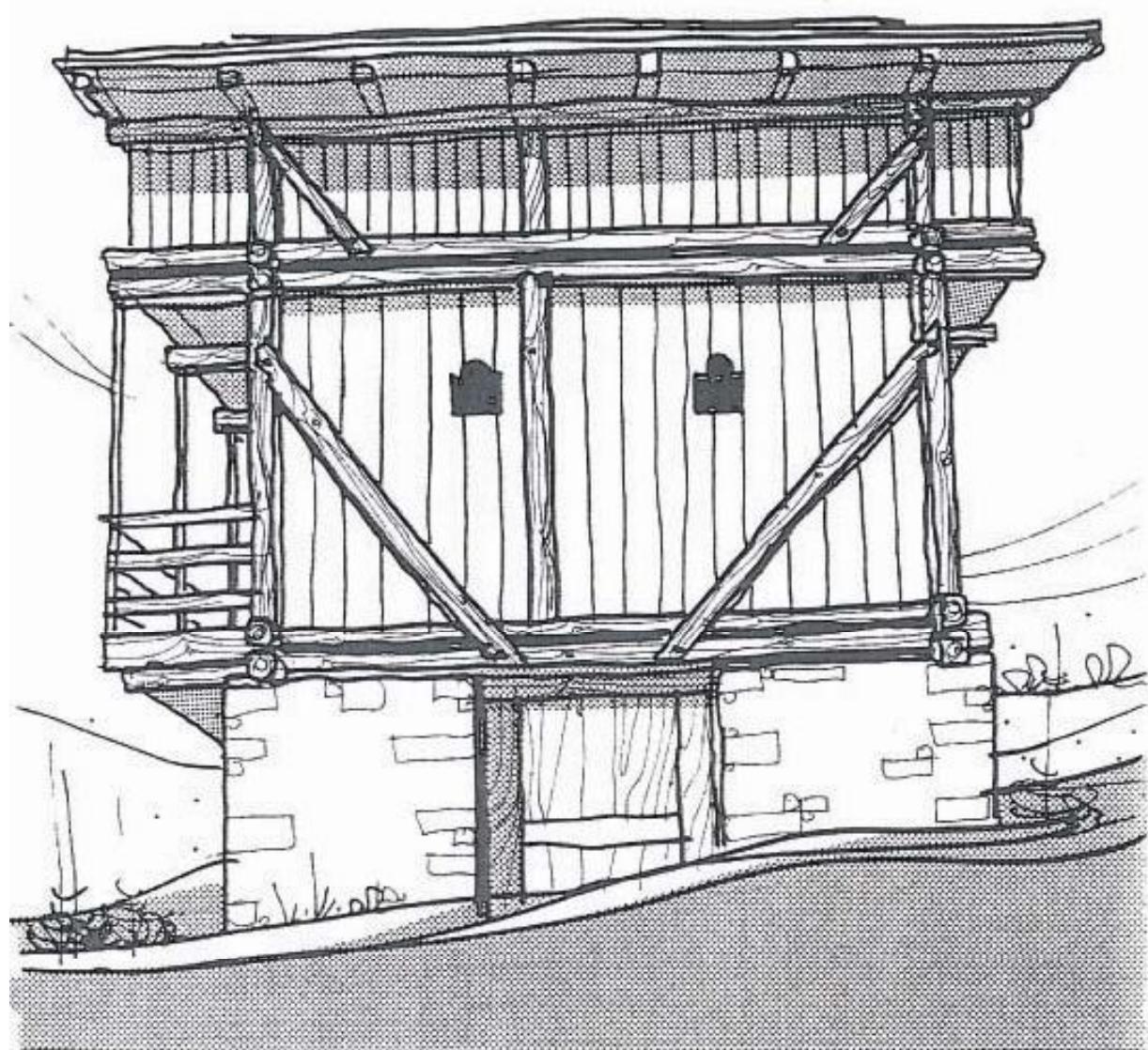


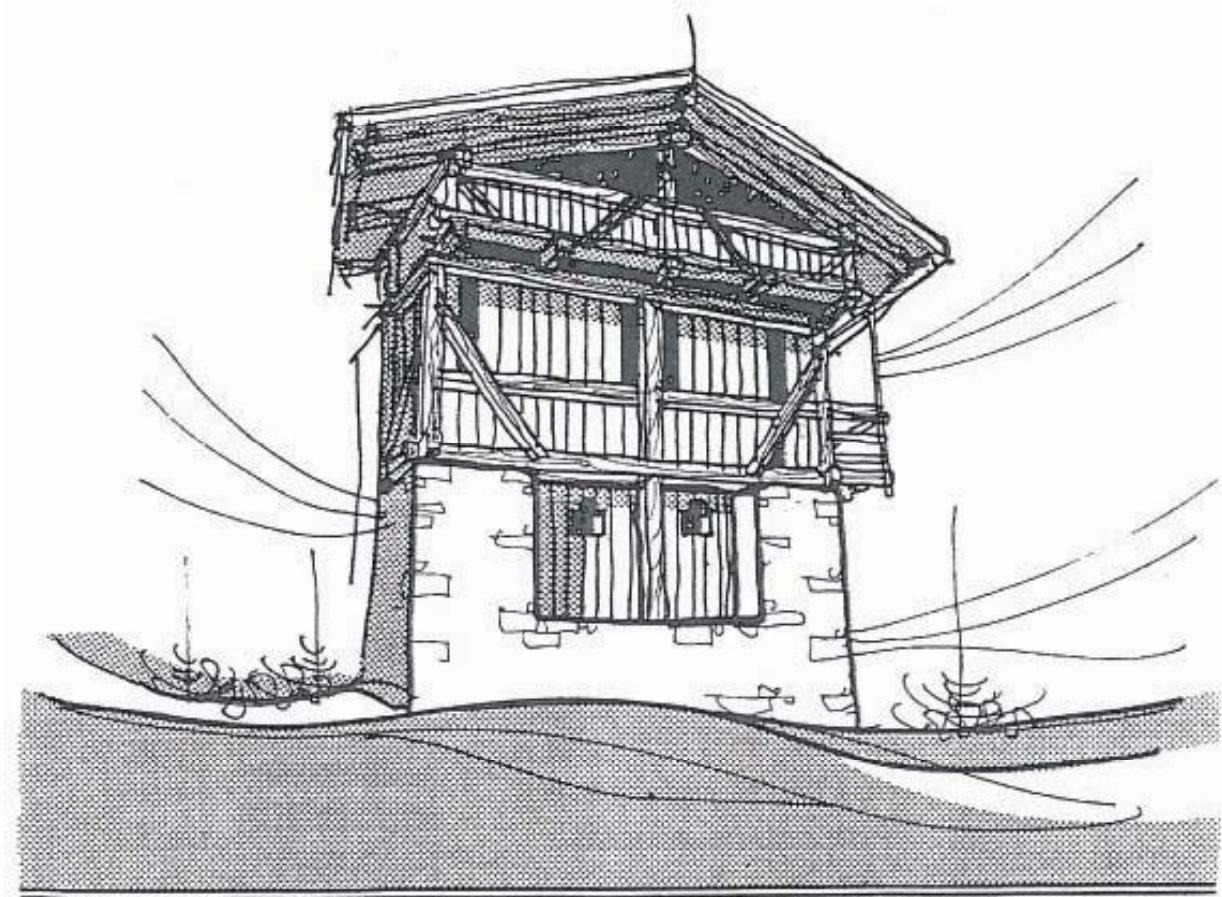
LA SOPIELEVAZIONE "S", (massimo cm 60) DOVRÀ ESSERE UTILIZZATA PER  
IL RAGGIUNGIMENTO DELL'ALTEZZA MINIMA DEI LOCALI PICAVATI NELLA PARTE  
DELL'EDIFICIO AL DI SOTTO DEL MONDO "A".

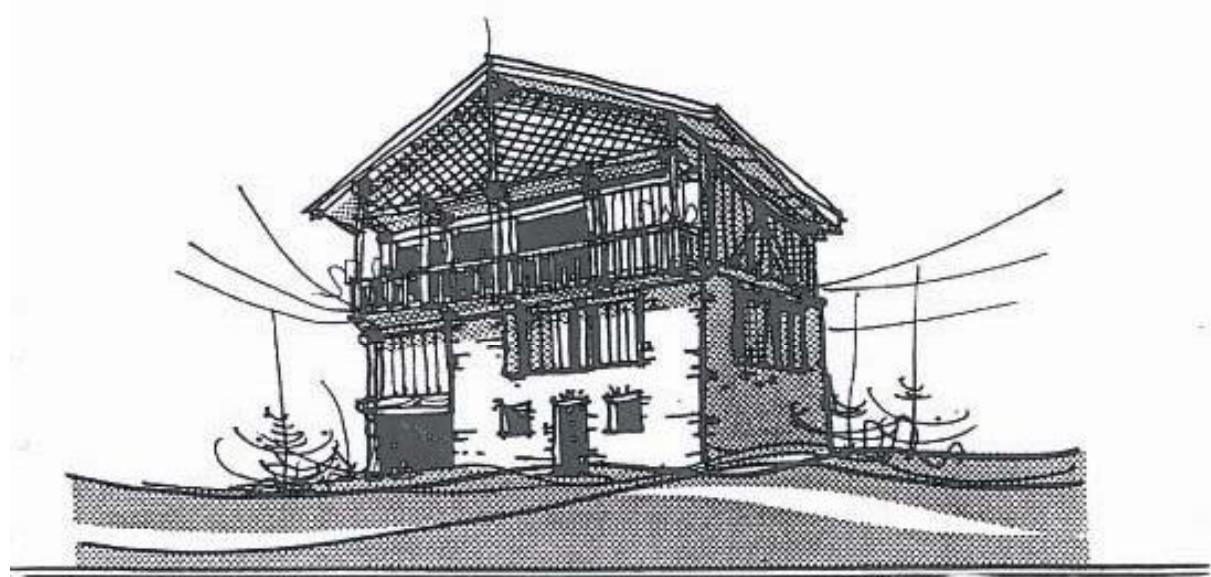
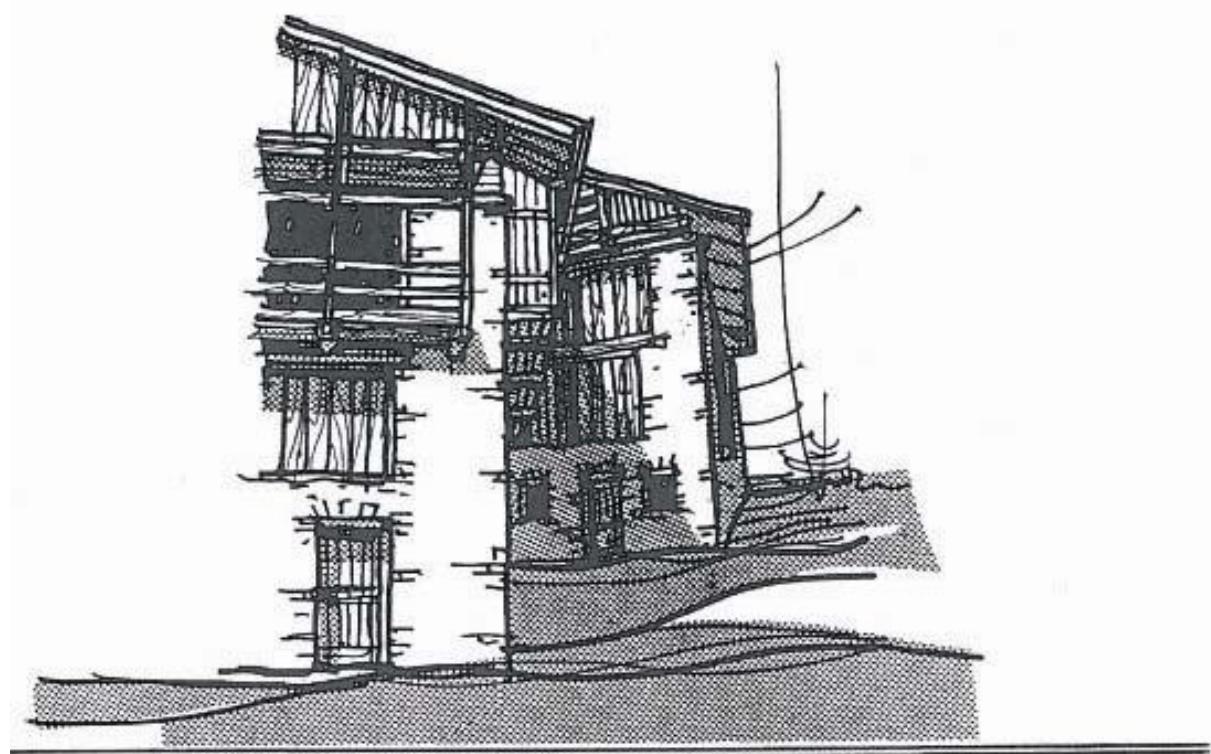


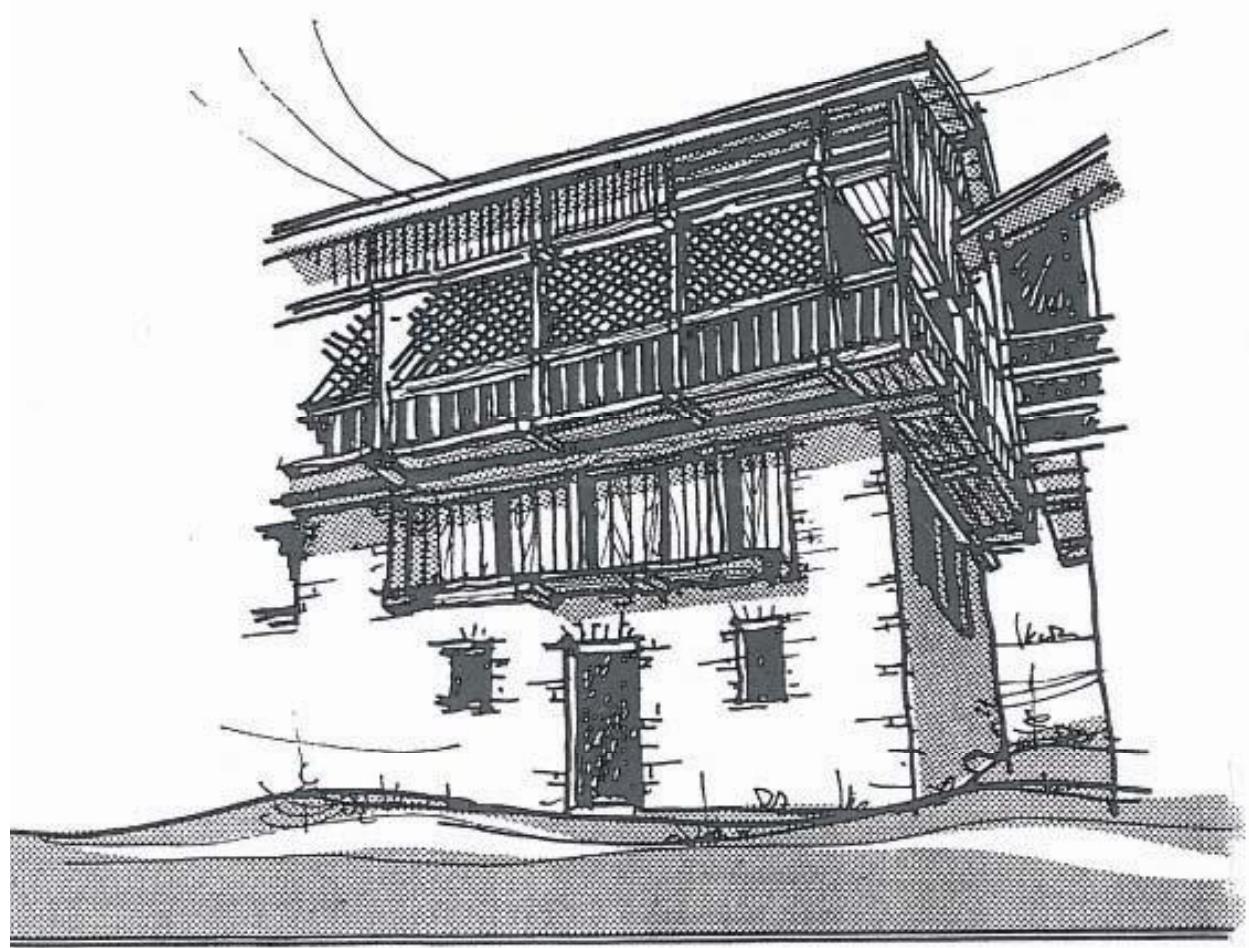
**ELEMENTI TRADIZIONALI  
DELL'ARCHITETTURA STORICA**

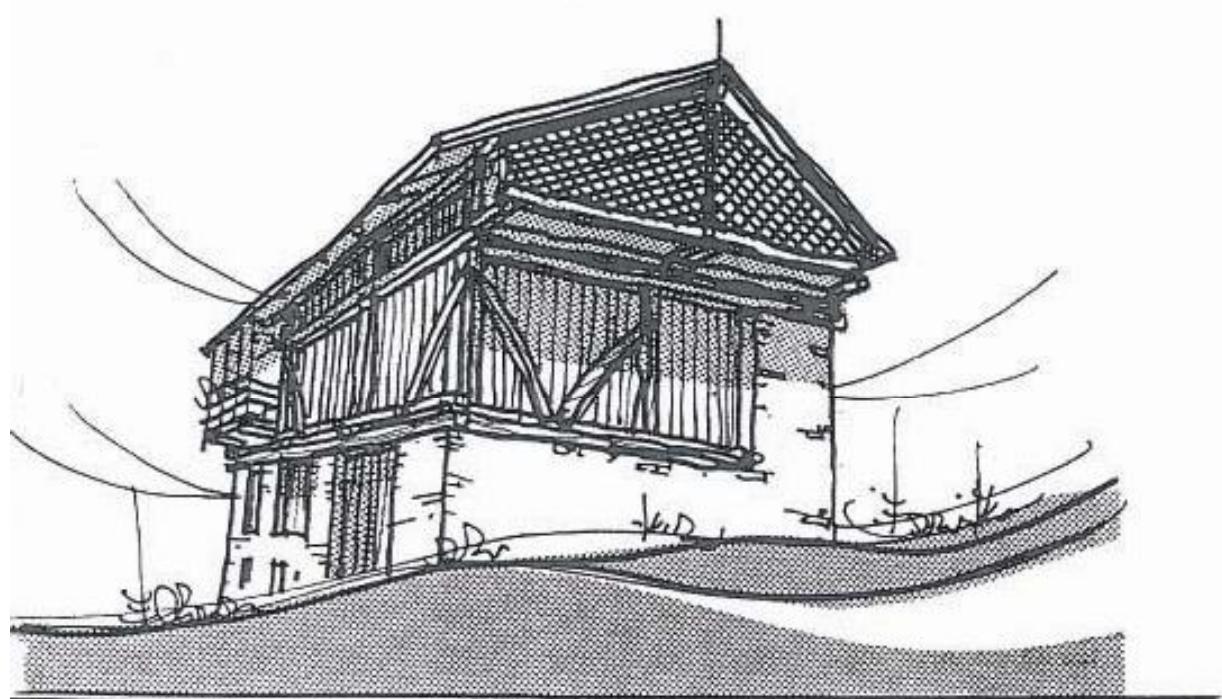
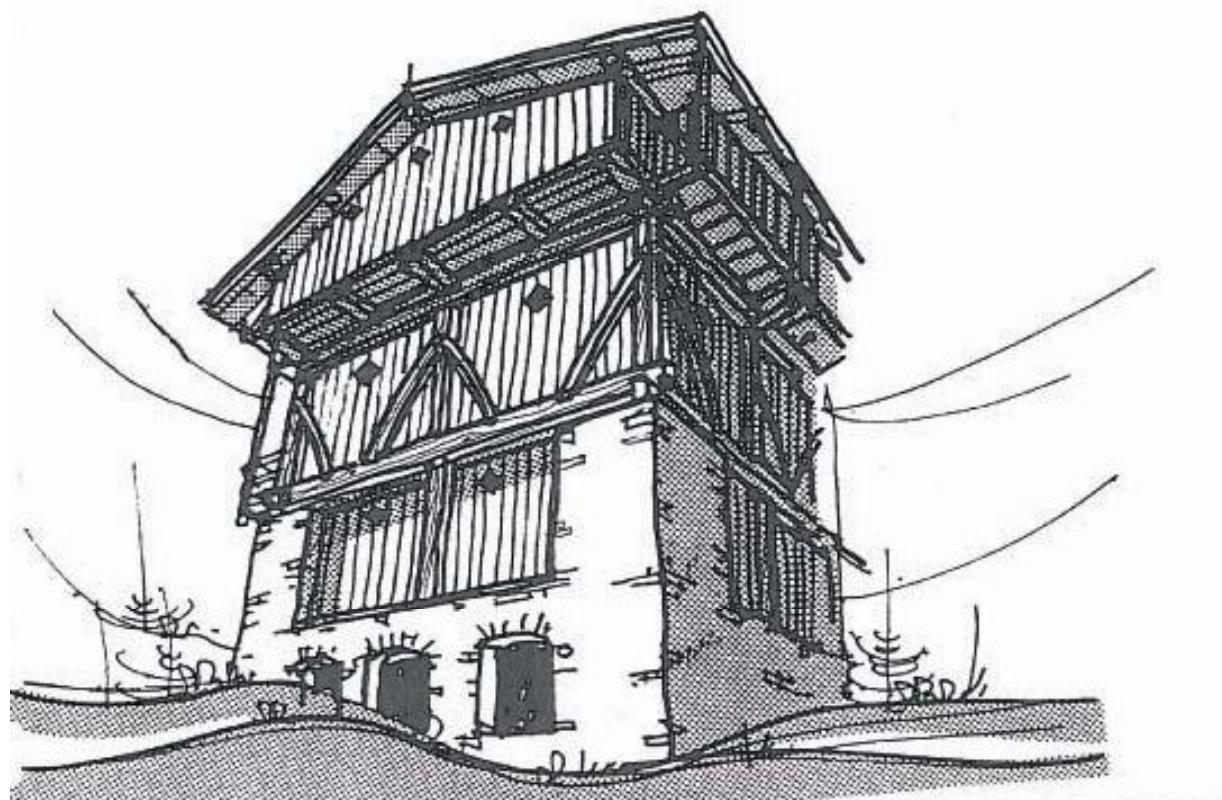
**CARATTERI COSTRUTTIVI  
TRADIZIONALI DEL TETTO, DELLE  
STRUUTURE LIGNEE PRINCIPALI  
PORTANTI, DELLE MURATURE  
ESTERNE, DEI GRATICCI, BALCONI E  
POGGIOLI IN LEGNO**

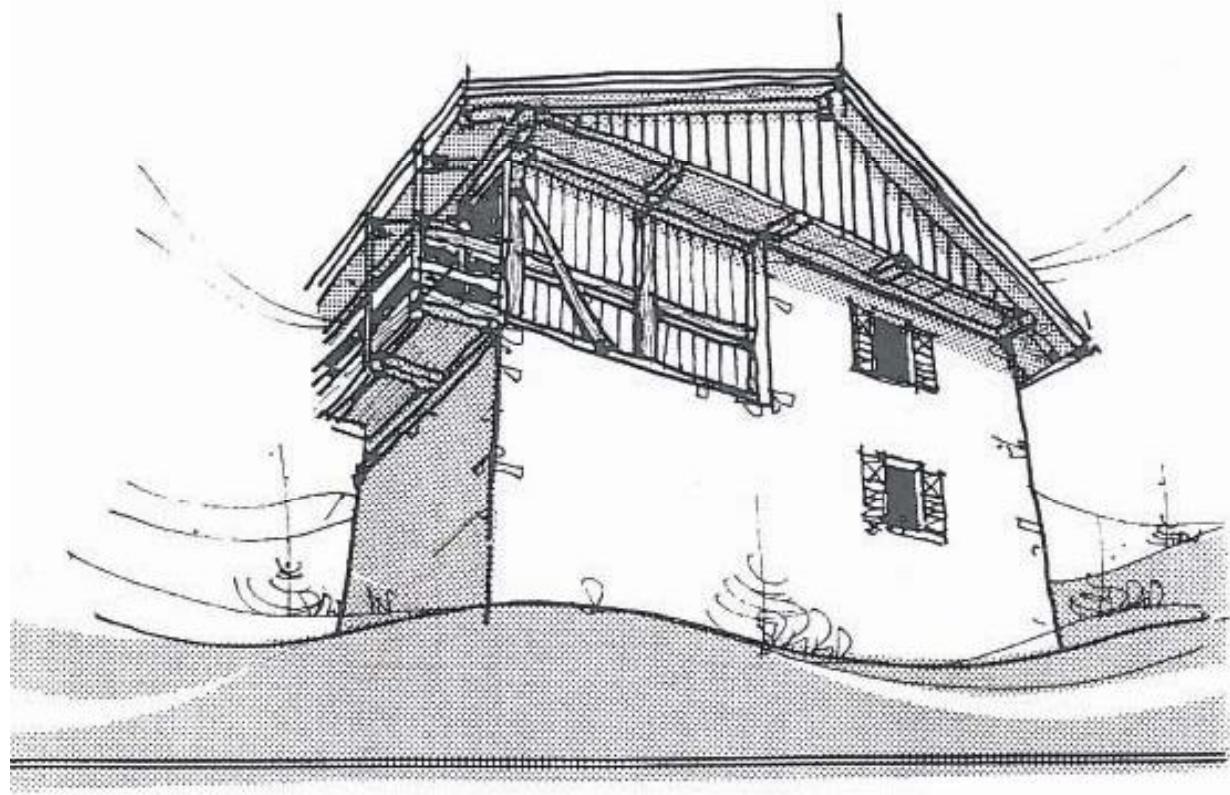
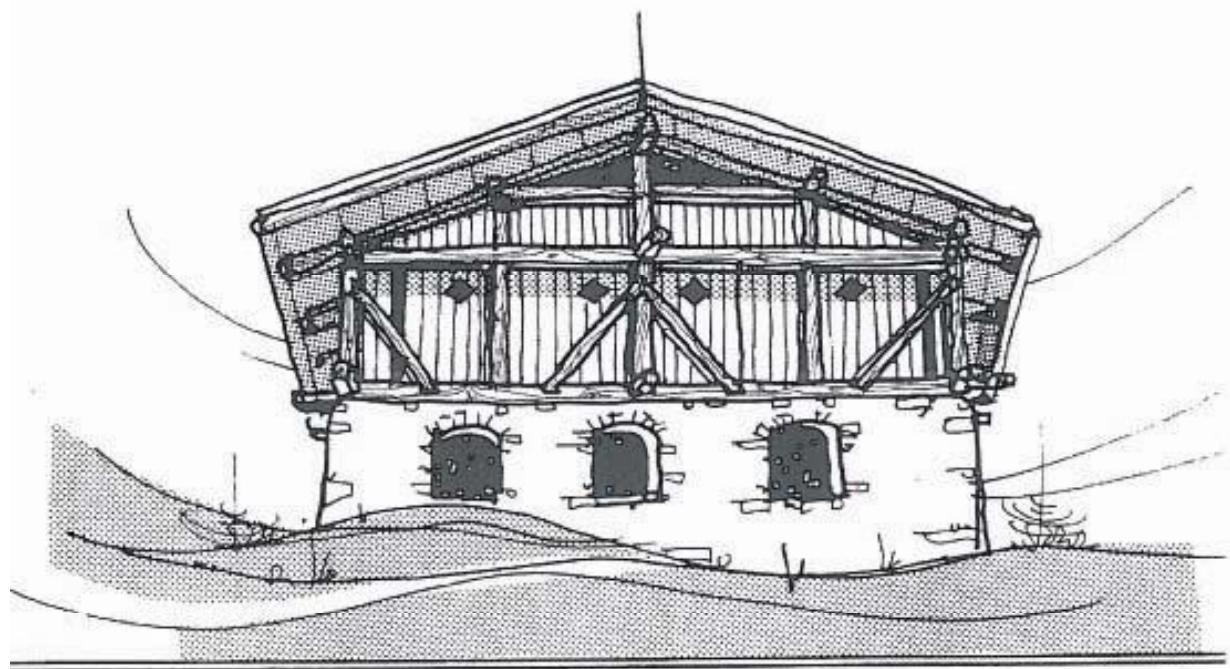


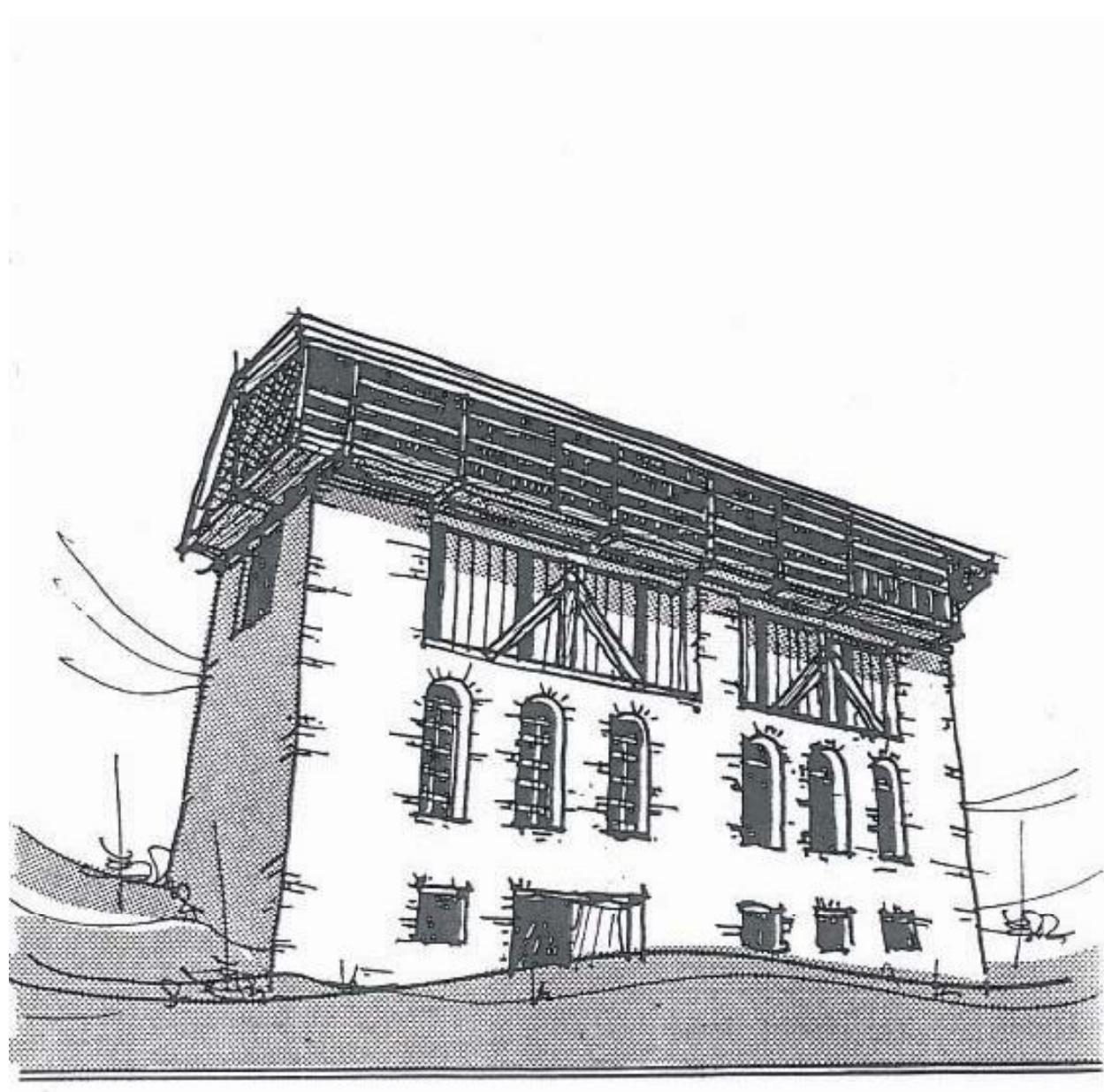


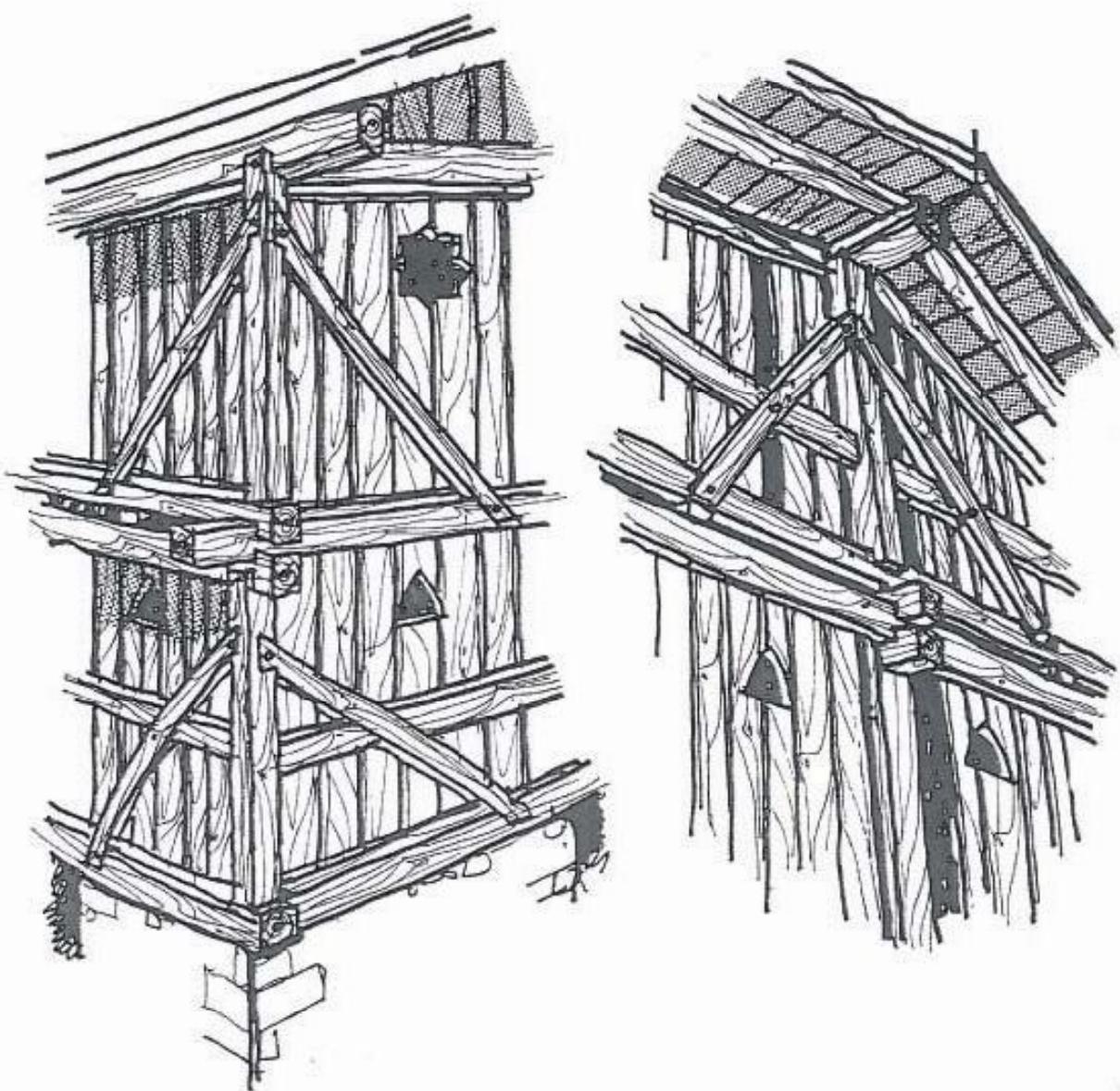


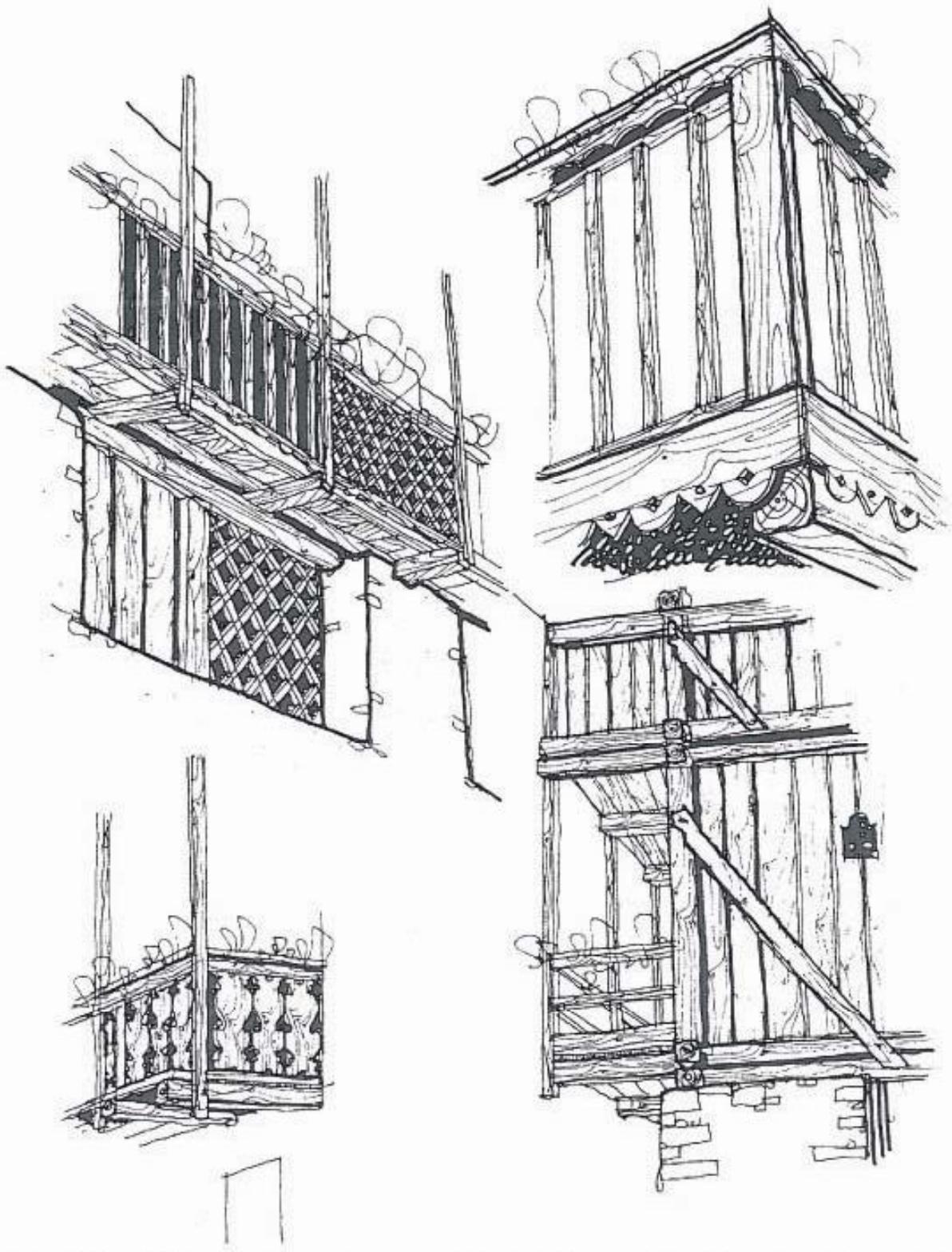








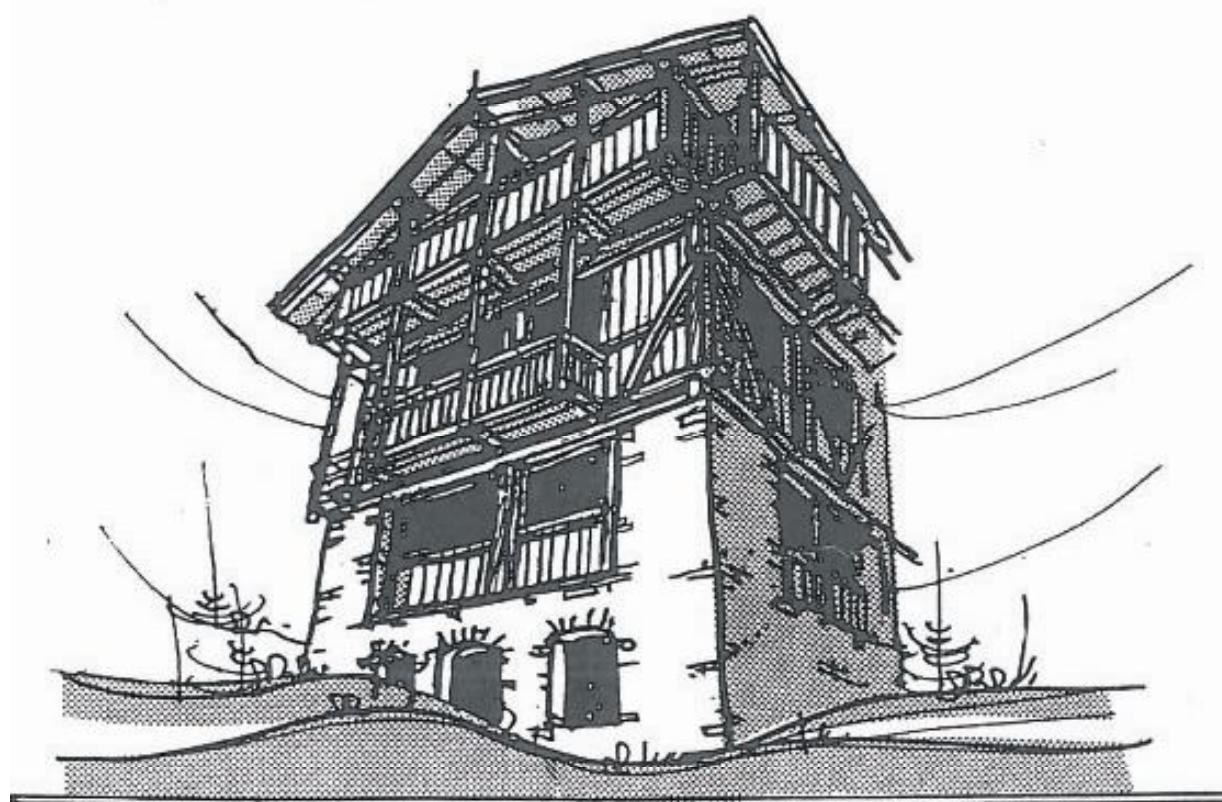
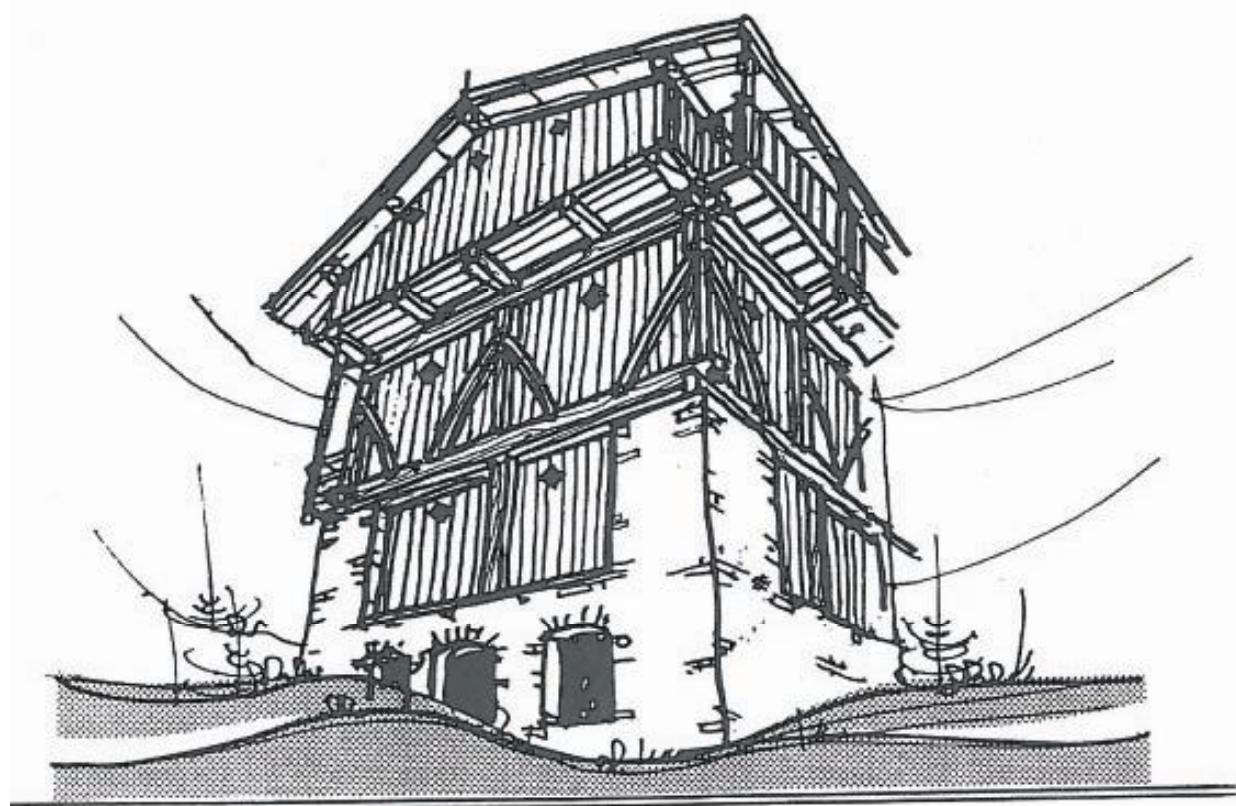


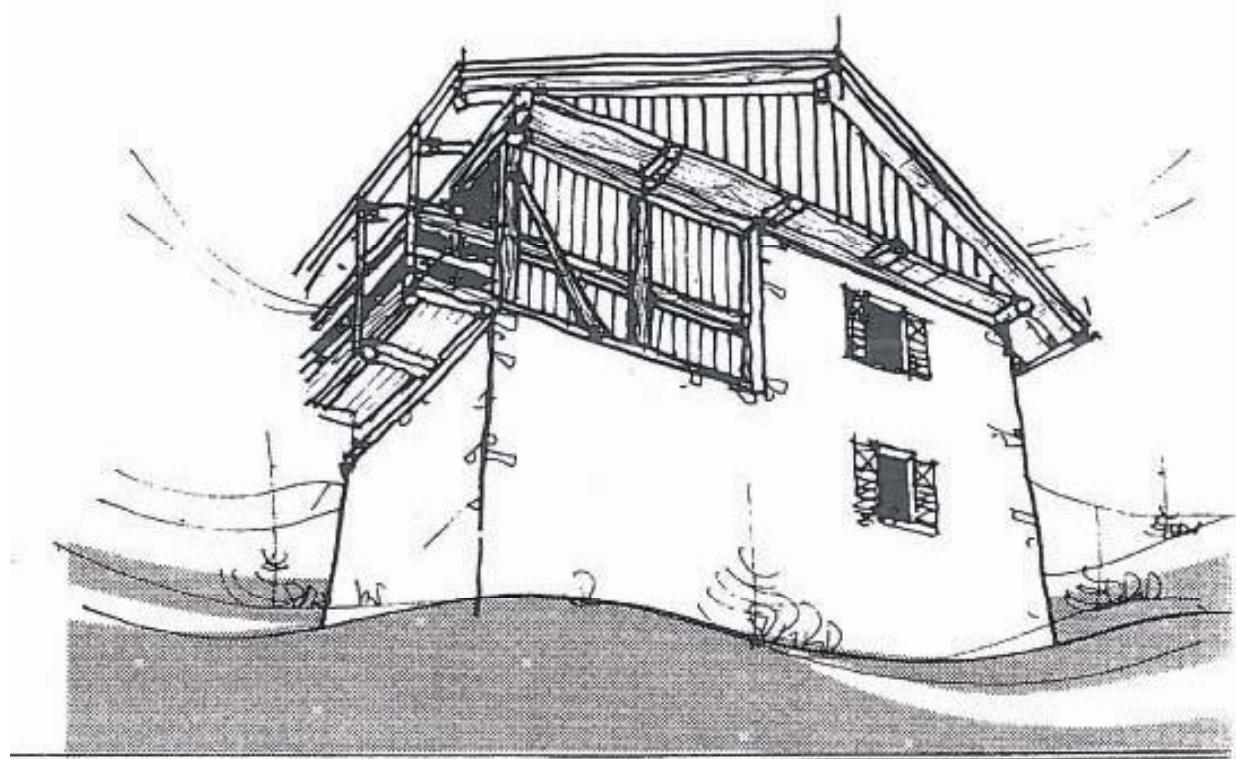


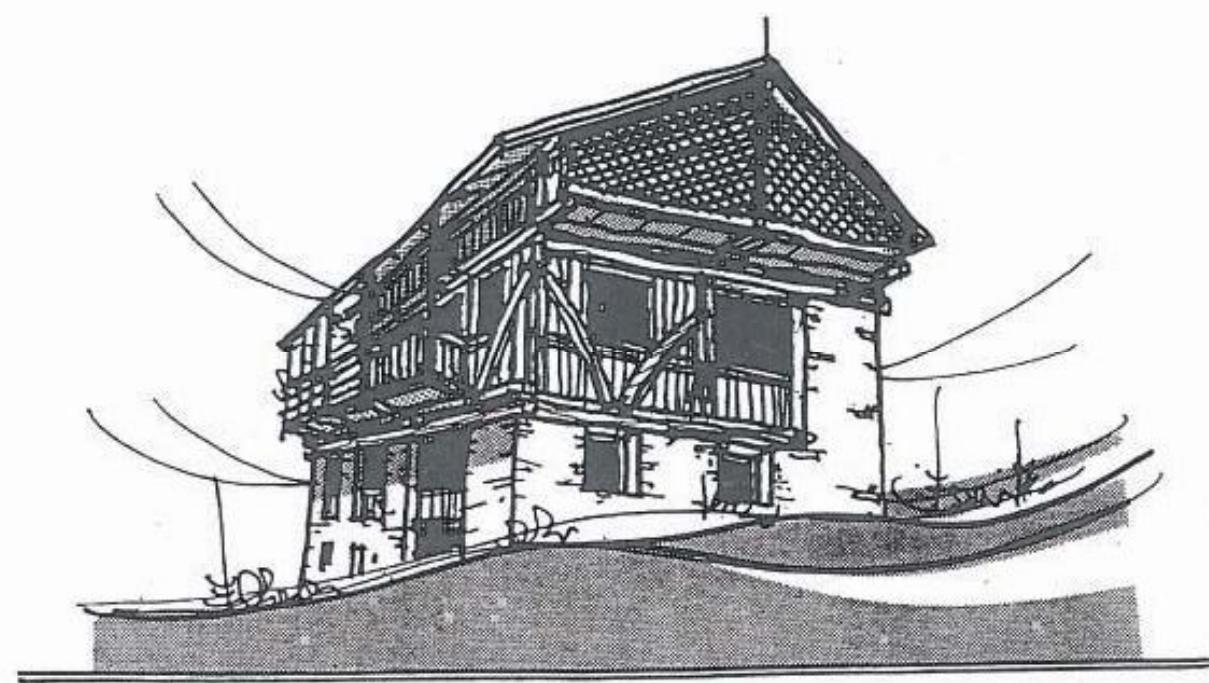
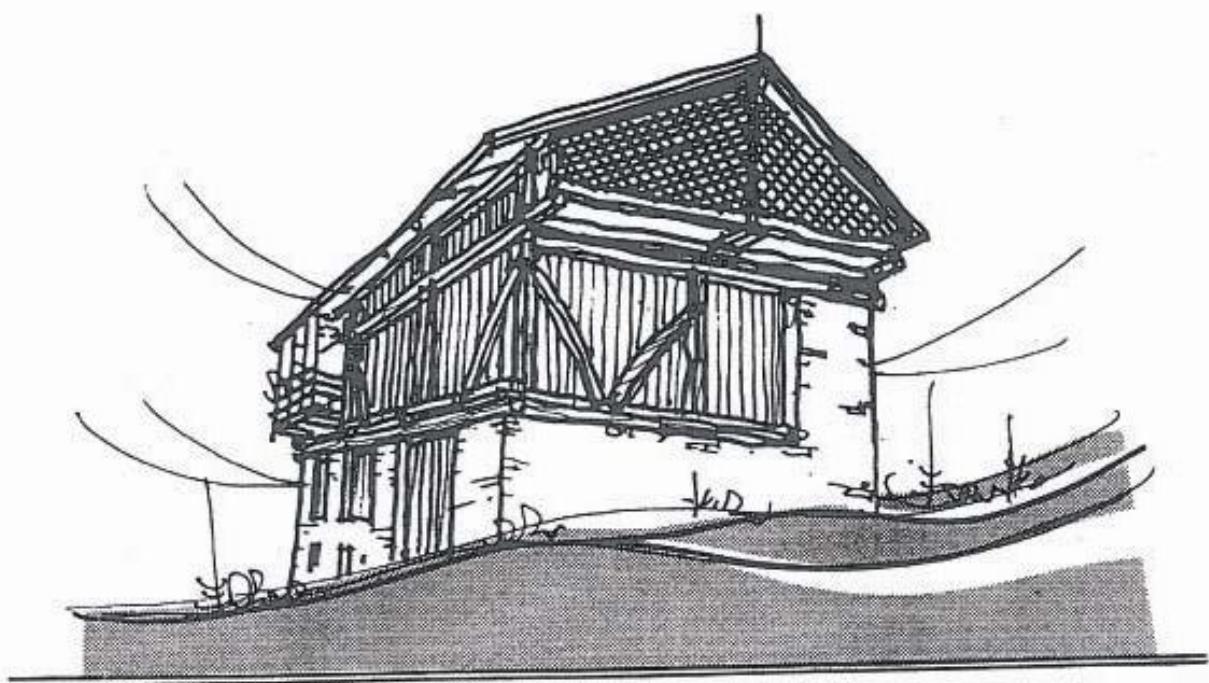
**ELEMENTI TRADIZIONALI  
DELL'ARCHITETTURA STORICA**

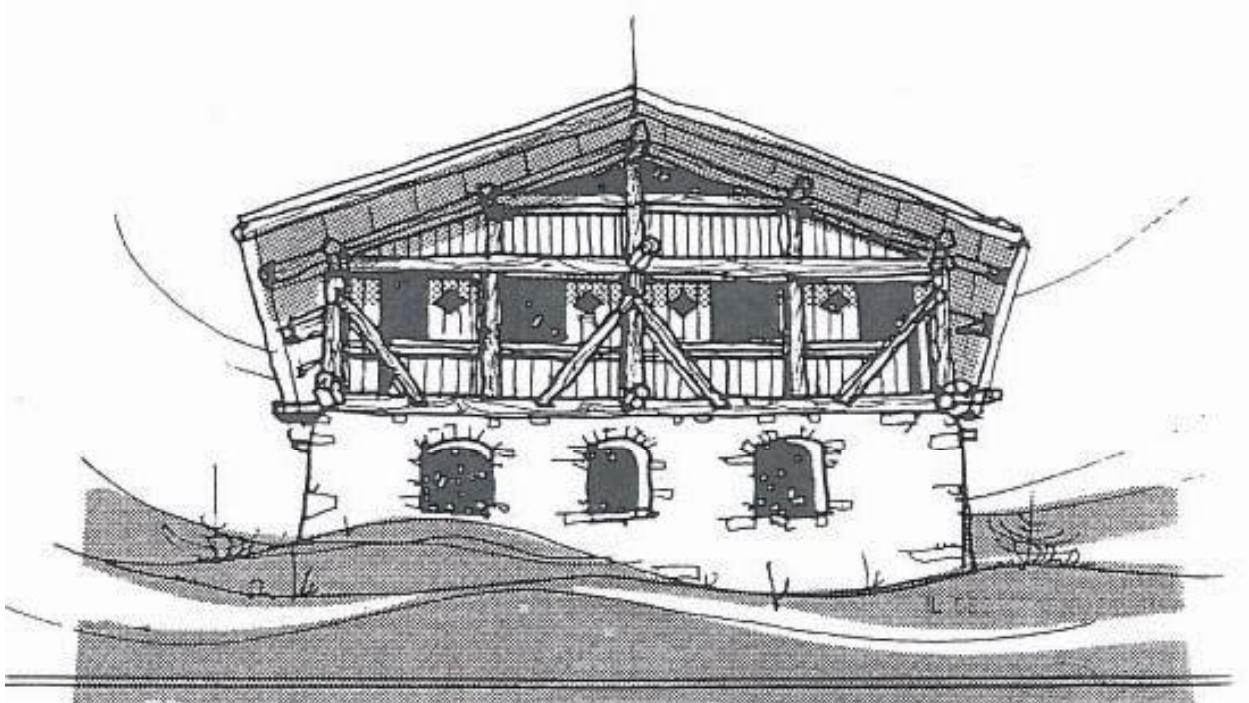
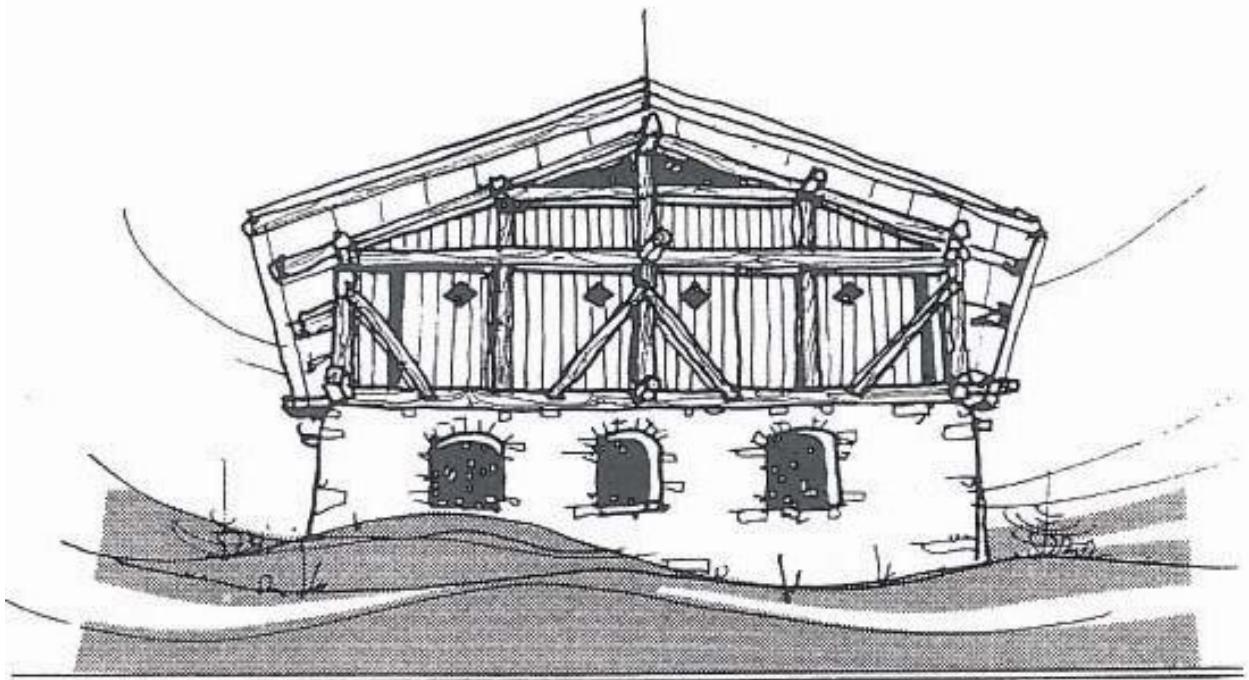
**SCHEMI PROGETTUALI TIPO**

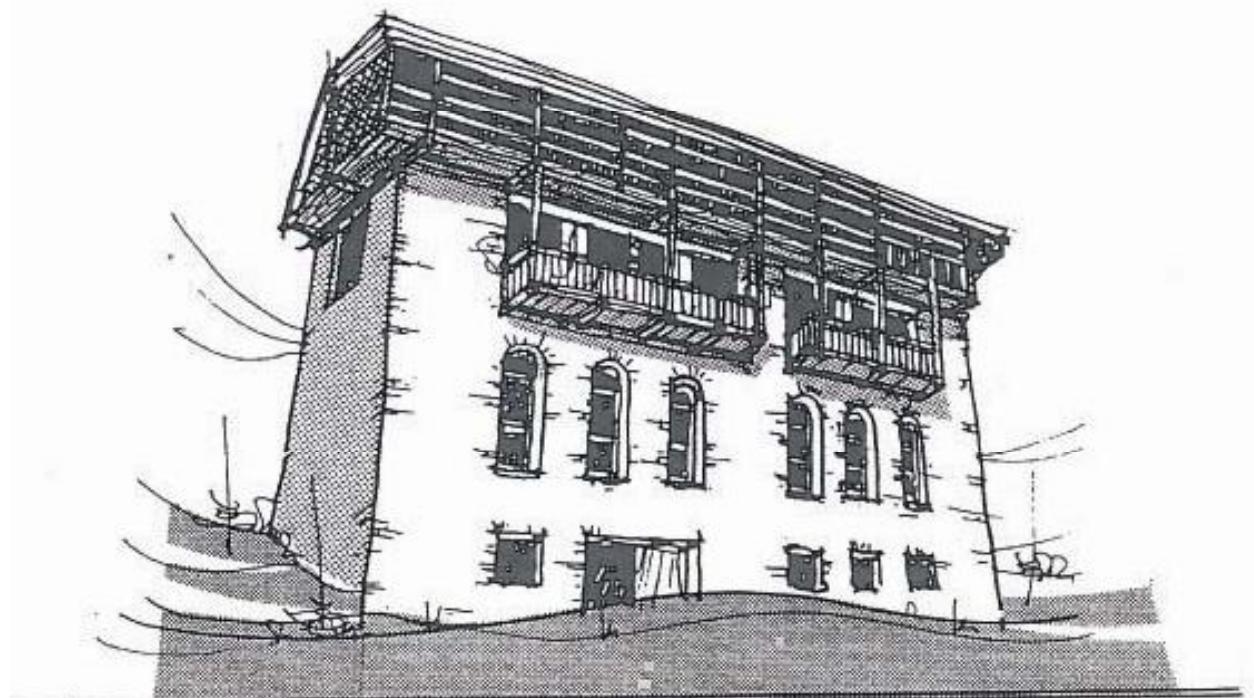
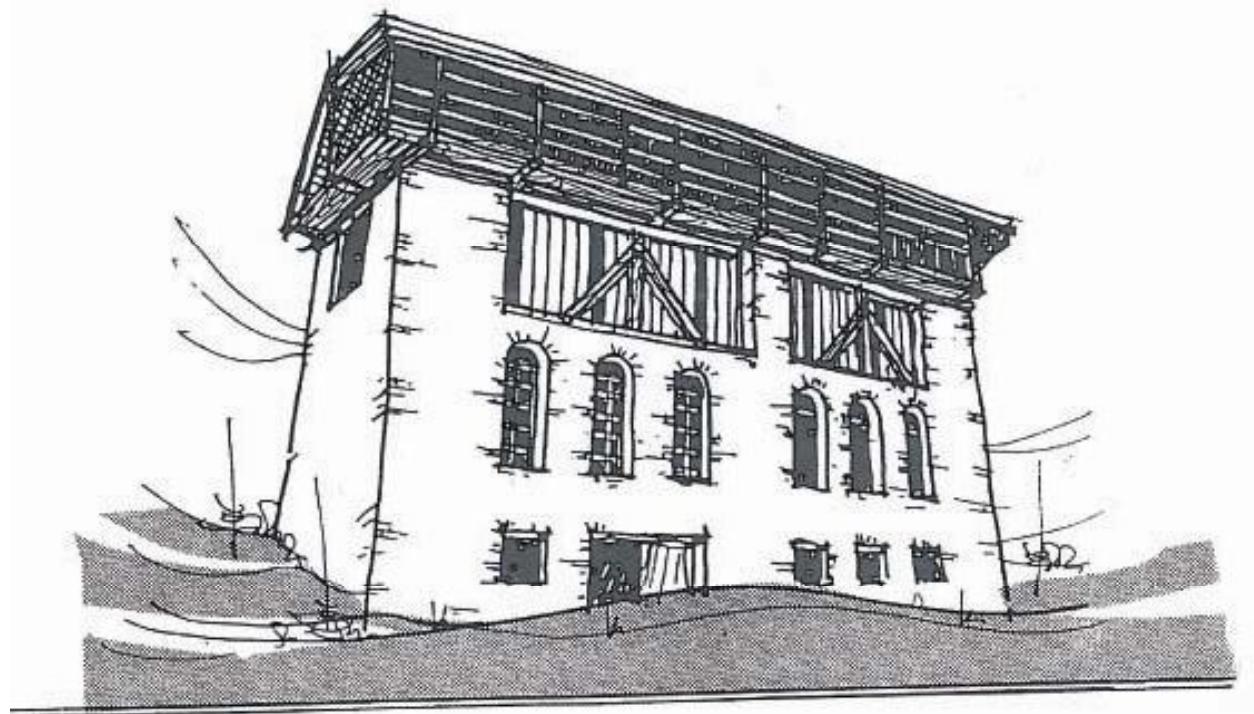


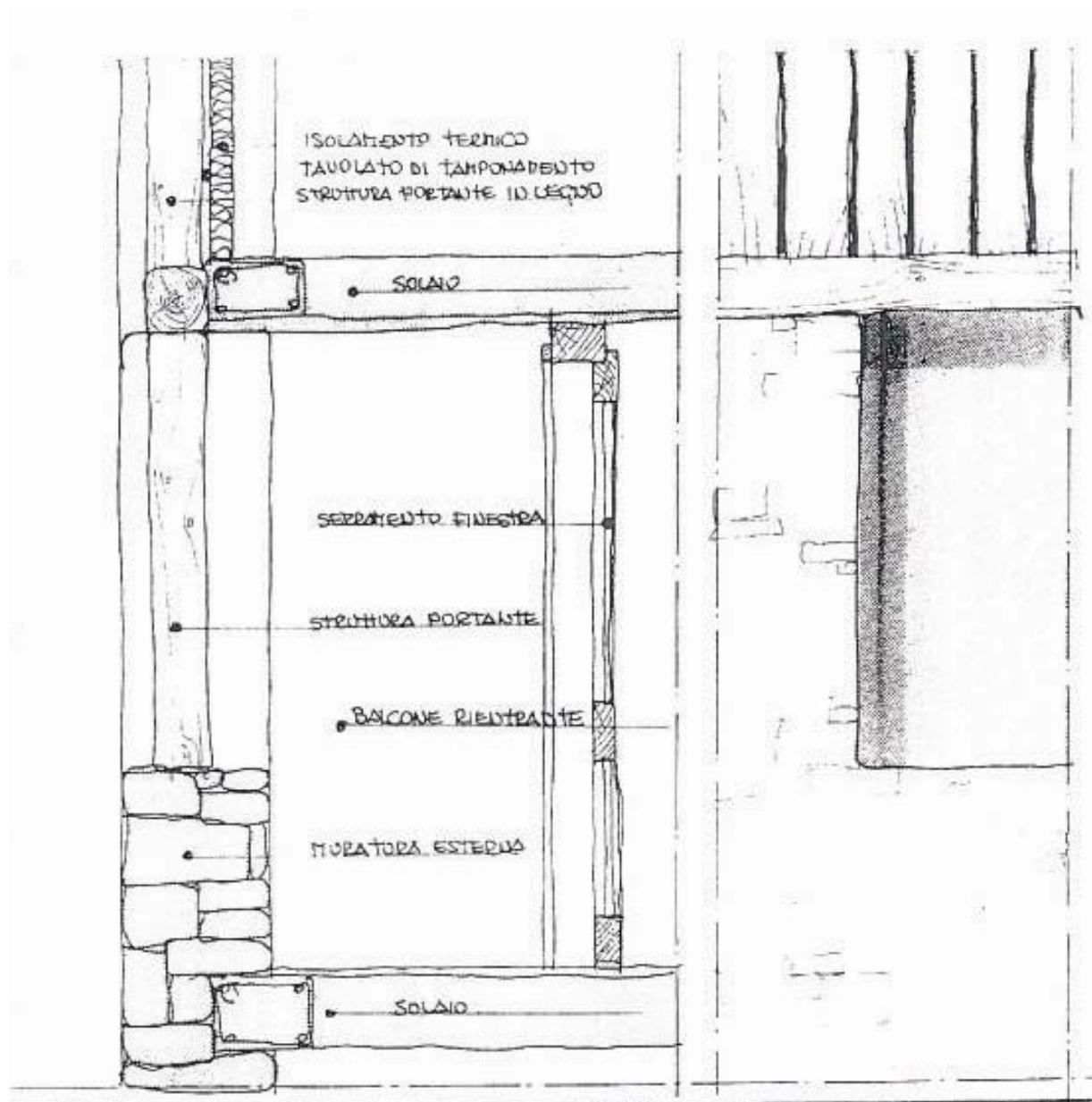




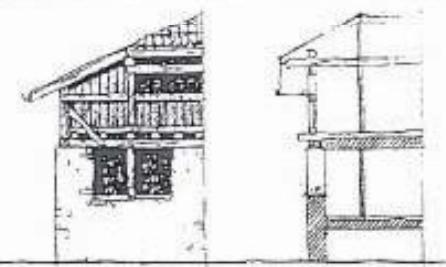




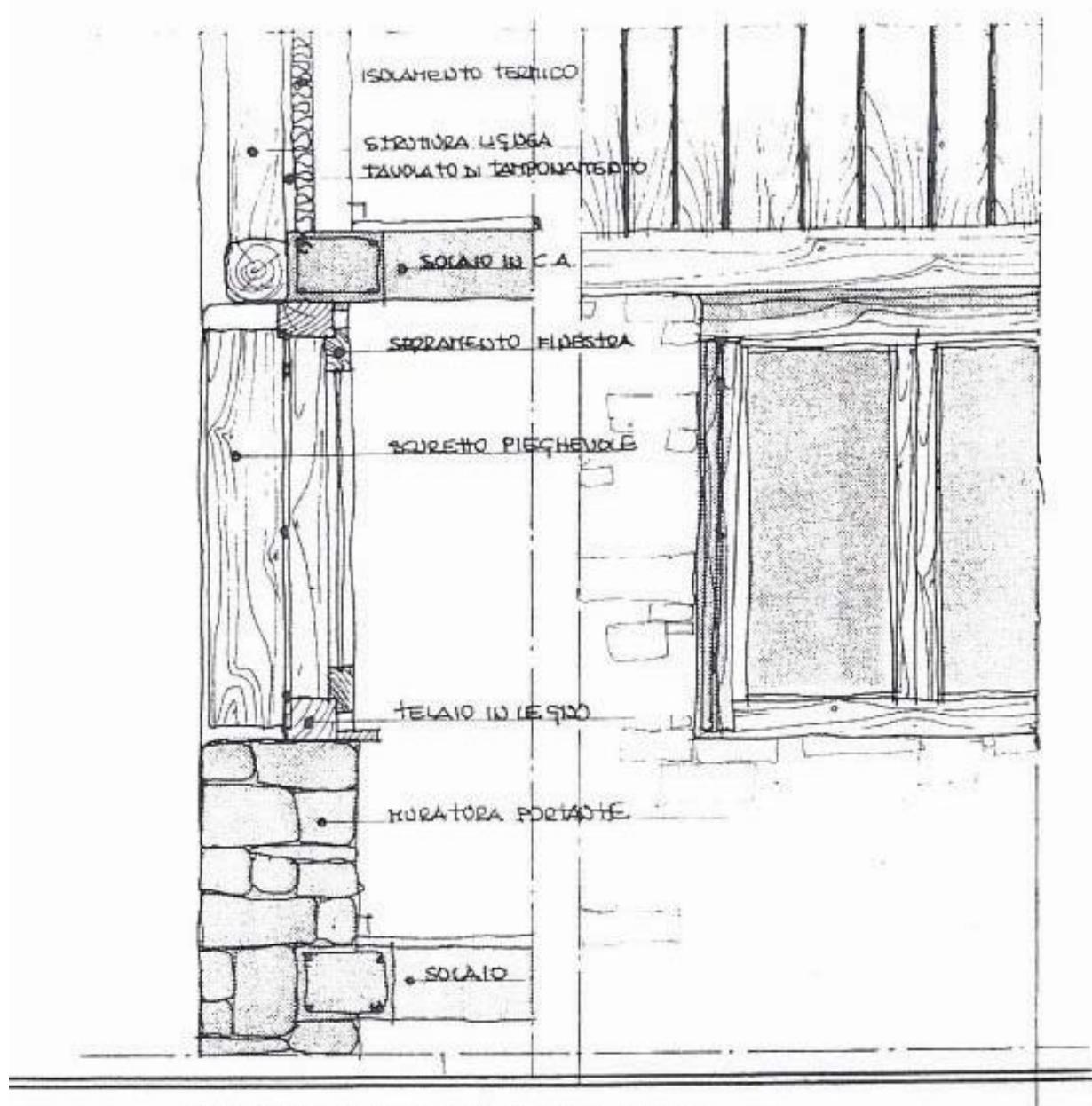




### PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO.



### RIGUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEI SOTTOTETI.



### PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO



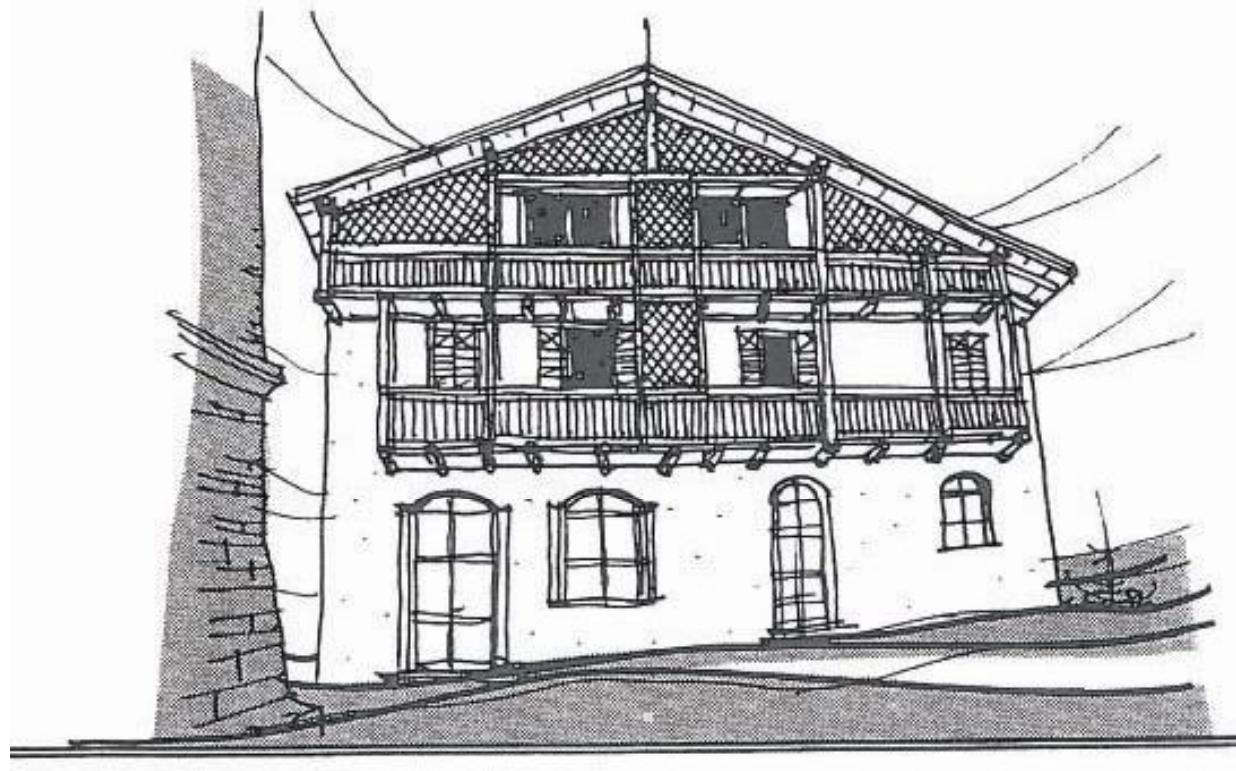
*PIRELLA ELEMENTI STRUTTURALI IN LEGNO TRADIZIONALI*

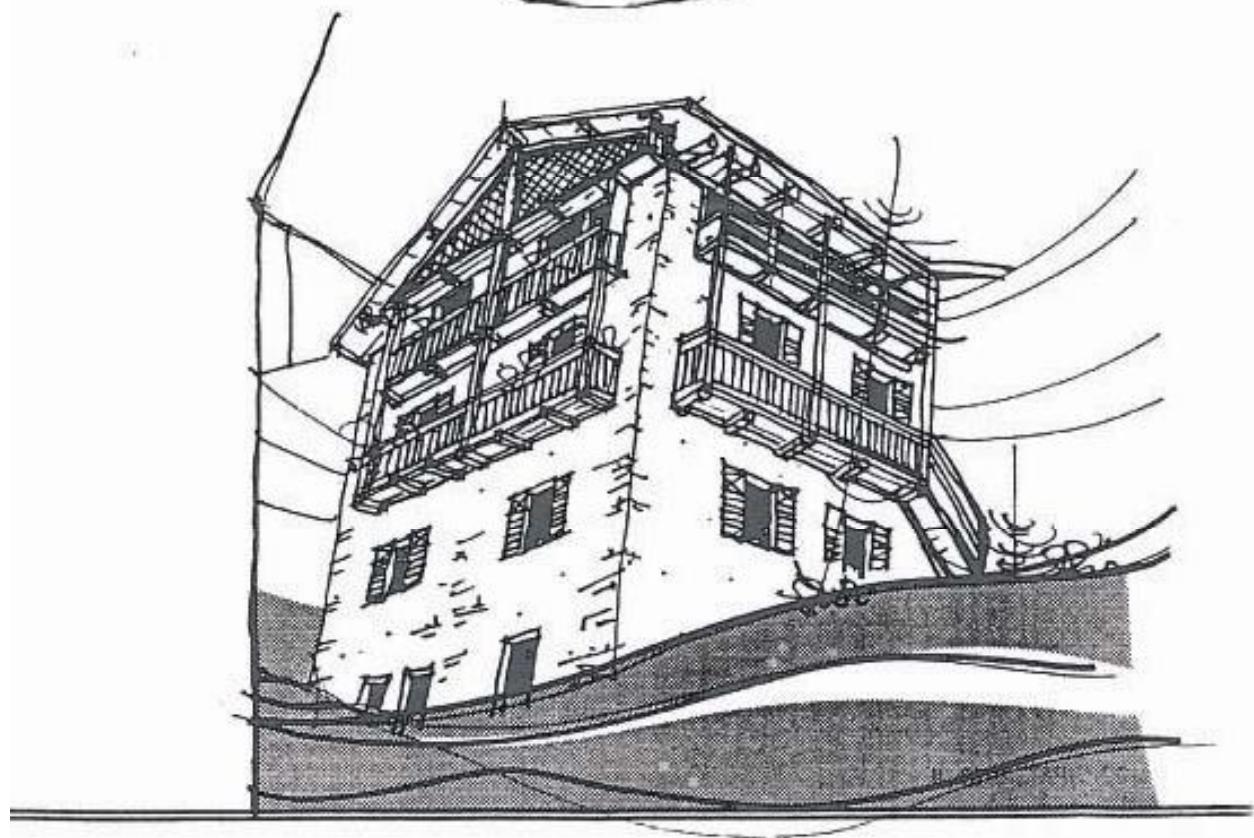
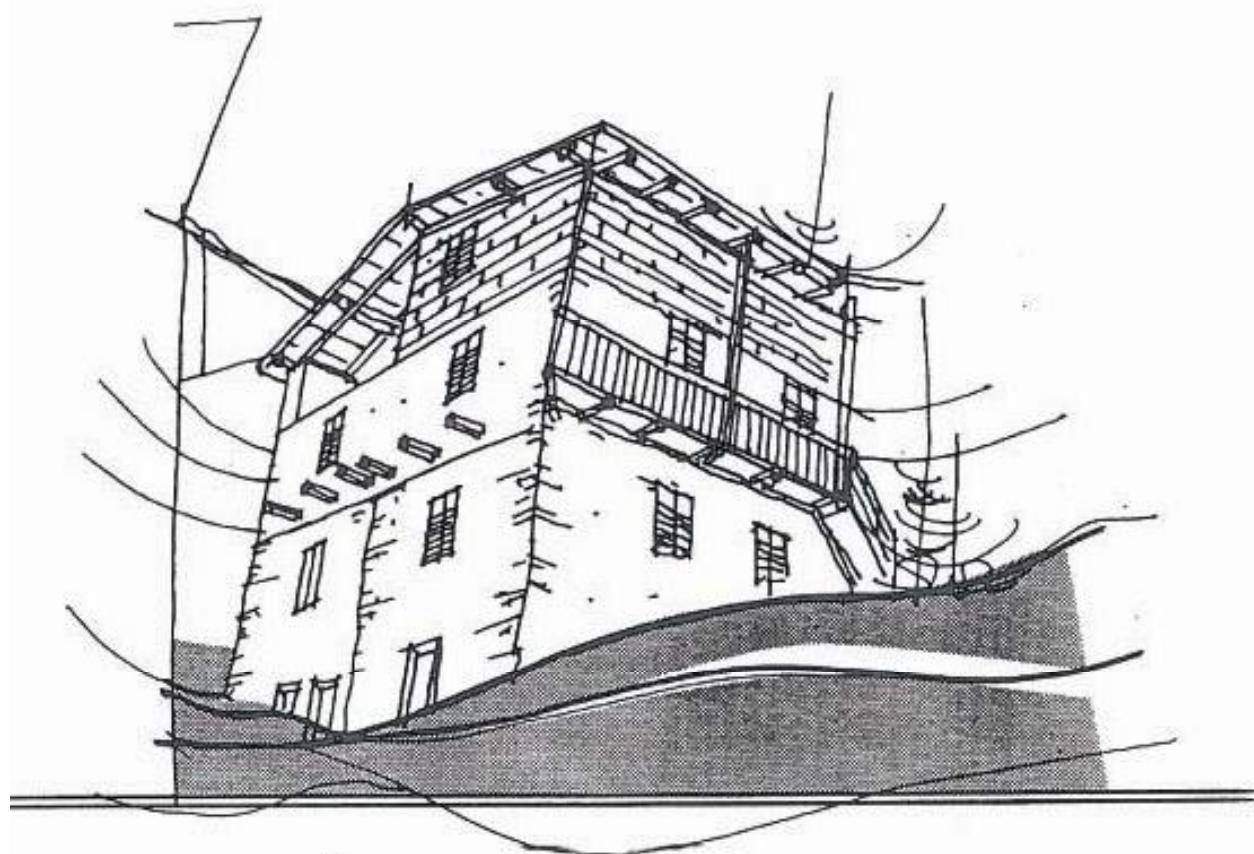


### RIGUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEI SOTOTETI.

ELEMENTI TRADIZIONALI  
DELL'ARCHITETTURA STORICA

**SCHEMI PROGETTUALI TIPO  
PER LA RIQUALIFICAZIONE  
ARCHITETTONICA DI  
EDIFICI DEGRADATI**





**ART. 75****DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE LIBERE**

1. Gli interventi ammessi sulle aree libere sono indicati nelle planimetrie di progetto in scala 1: 500.
2. Gli interventi di utilizzo e miglioramento delle aree libere prevedono un'azione congiunta fra privato e pubblico che potrà essere gestita attraverso vari progetti di arredo e sistemazione urbana specifici, i quali potranno in parte interessare anche aree attualmente private.
3. Altri tipi di interventi di miglioramento e sistemazione degli spazi privati debbono essere realizzati dai privati con condizioni poste al momento del rilascio delle concessioni edilizie in relazione a quanto previsto dall'art. 76 che disciplina le modalità degli interventi ammessi nelle aree libere.
4. La viabilità è stata analizzata come parte direttamente collegata all'uso delle aree libere.
5. Tutte le aree attualmente inedificate all'interno dei perimetri indicati nelle planimetrie in scala 1: 500 nonché quelle ottenute dalla demolizione di superfetazioni edilizie devono essere preferibilmente conservate libere o recuperate secondo specifici progetti di sistemazione o costruzione di volumi accessori da realizzarsi secondo gli schemi tipologici allegati, nel rispetto delle Norme del Codice Civile.

**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 (mattone, 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**

⇒ **Area 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

inerbirsì.

- ⇒ I 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 indicate alle presenti Norme.

Soluzioni tipologiche diverse potranno essere adottate in relazione alla qualità formale ed alle caratteristiche estetiche e dei materiali dell'edificio principale.

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

È ammessa la costruzione a confine previo consenso dei proprietari finiti 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.

**ART. 77**

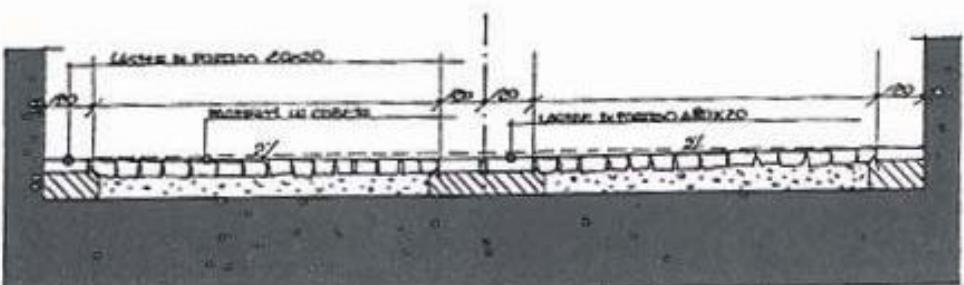
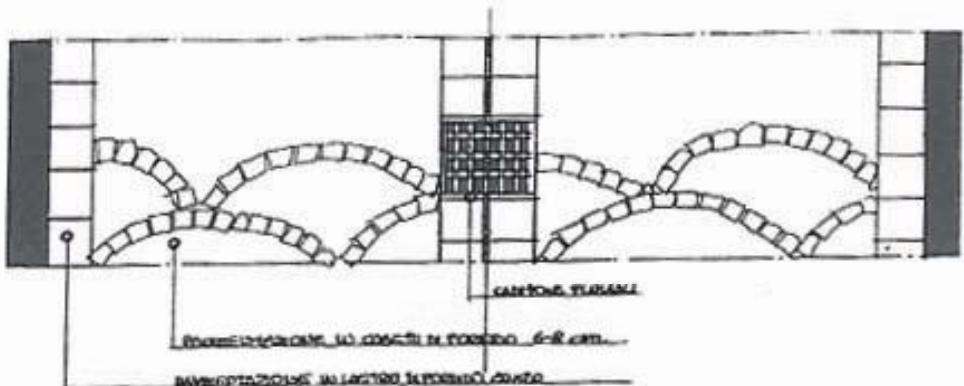
**RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI CON PROGETTI DI  
ARREDO AURBANO**

1. Gli elementi storici che compongono l'arredo urbano, quali muri a secco, rogge scoperte, fontane, affreschi, portali, esistenti sia lungo le strade pubbliche che nelle corti e nei giardini privati, vanno mantenuti e sono consentiti solo interventi di manutenzione e restauro.
2. All'interno delle aree a Centro Storico perimetrata dal Piano sono individuate delle aree di notevole valore paesaggistico-ambientale nelle quali si prescrive che la viabilità, i parcheggi, la sistemazione degli spazi pubblici ed a fruizione pubblica, nonché gli arredi urbani vengano realizzati mediante una organica risistemazione.
3. In tali aree il Comune dovrà predisporre delle progettazioni che definiscano con precisione gli aspetti formali in relazione all'andamento altimetrico dei luoghi, demolizioni o costruzioni di muri, recinzioni, pavimentazioni, studio del colore degli edifici che prospettano su tali aree, definizione degli elementi di arredo spaziali quali fontane, alberature, illuminazione, sedute, atc., oltre ad una razionalizzazione della cartellonistica, dei segnali stradali, dei cassonetti dei rifiuti urbani, etc.

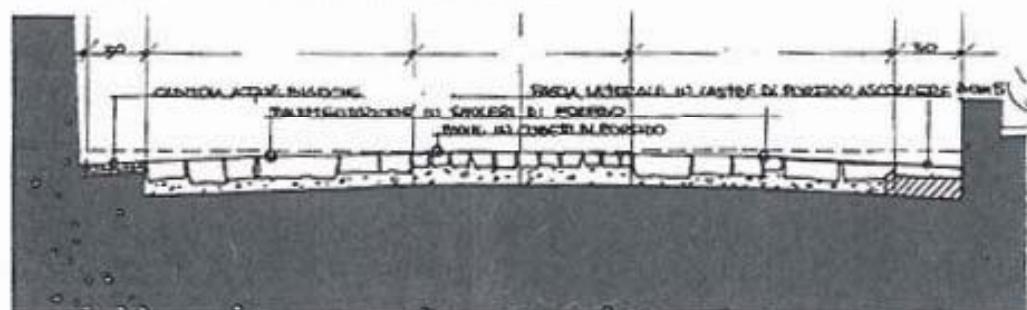
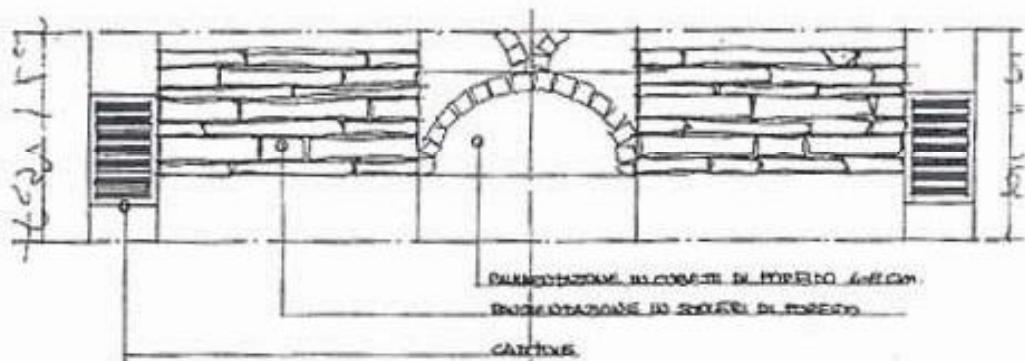
4. Le modifiche agli impianti tecnologici (acquedotto, gasdotto, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, fognature) ricadenti all'interno del perimetro del Centro Storico devono essere giustificate da un progetto globale unitario che prenda in considerazione la loro sistemazione duratura, prevedendo le modifiche nel tempo relative a nuovi allacciamenti, potenziamenti, etc.
5. In particolare si prescrive che:
  - ✓ tutte le reti tecnologiche siano realizzate interrate;
  - ✓ una volta provveduto, da parte dell'Amministrazione Comunale, alla stesura di un progetto di arredo urbano ed alla sua attuazione le operazioni di posa e manutenzione delle reti interrate non modifichino le pavimentazioni previste.

**COMPONENTI TIPOLOGICHE  
SISTEMAZIONI AREE LIBERE  
VOLUmi ACCESSORI**

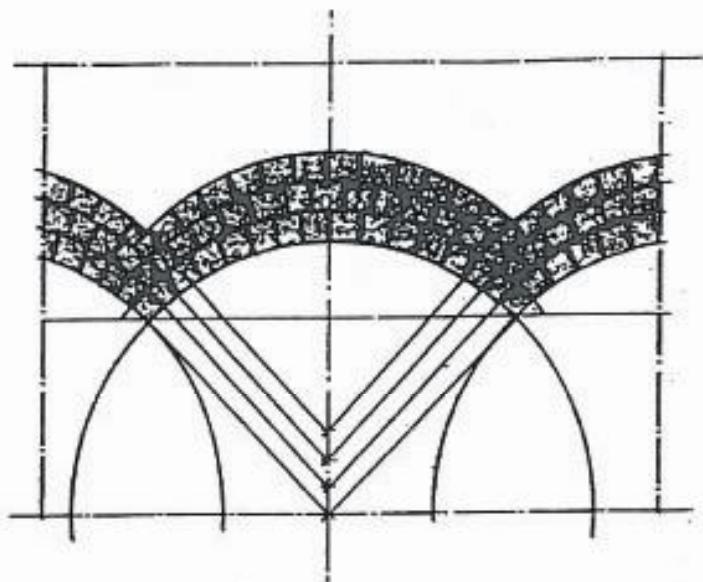
**SCHEMI PROGETTUALI TIPO**



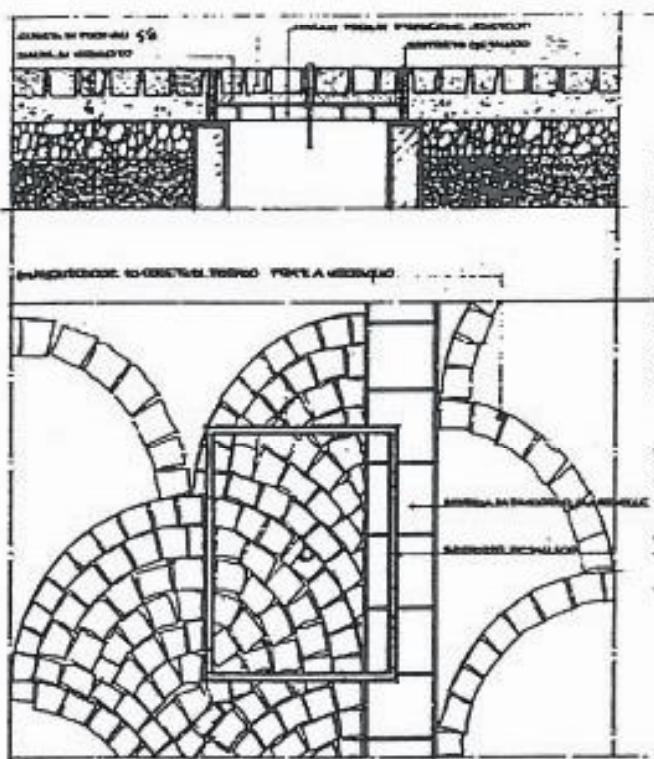
PAVIMENTAZIONE IN CURBETTI DI PORDENO POSATI AD ARCHI CONTRASTANTI



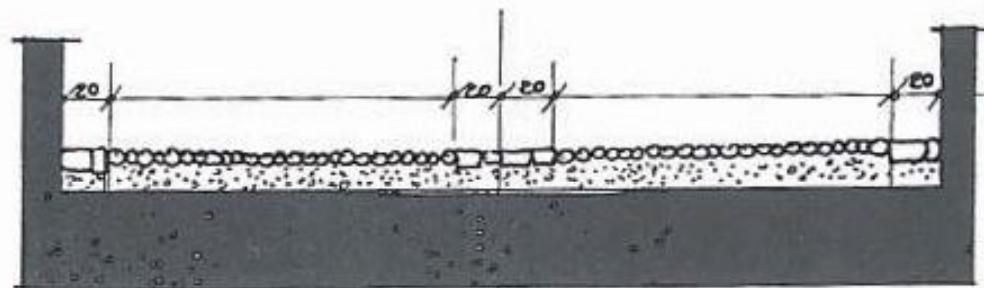
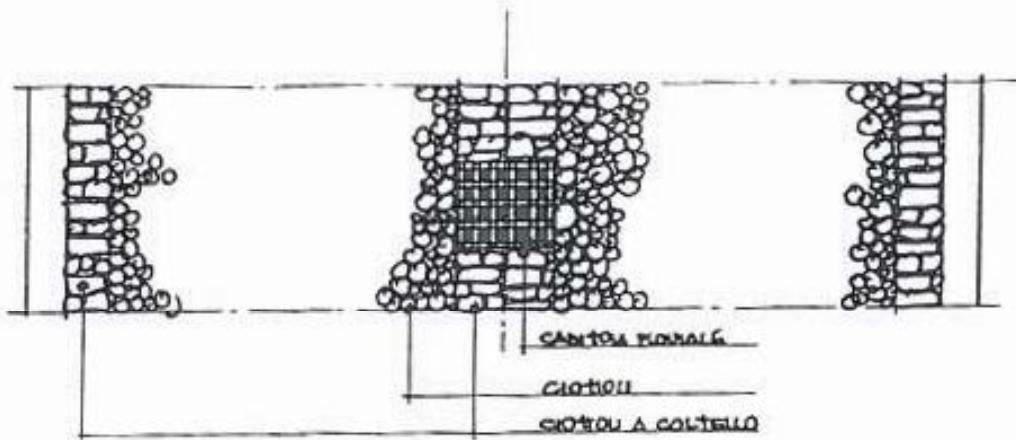
PAVIMENTAZIONE IN CURBETTI DI PORDENO E SQUERCI



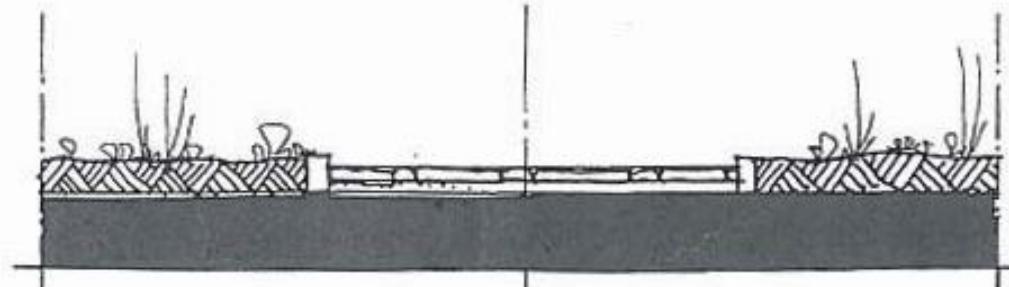
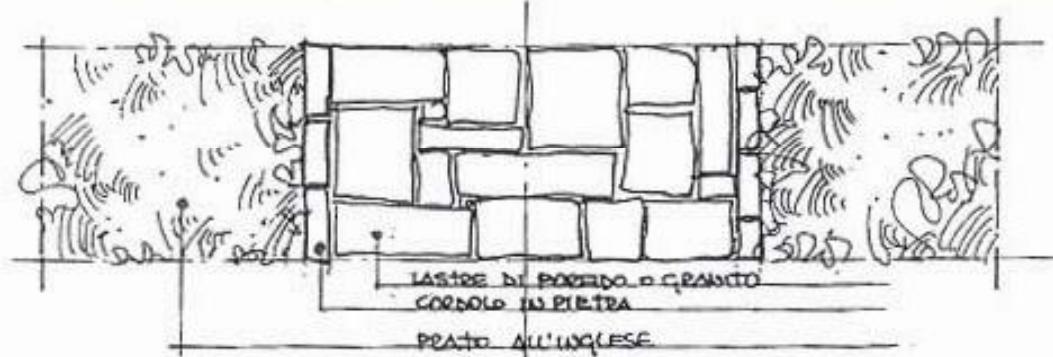
SEZIONE PONTE CAVOUR PORPIDA AL MARE CONTROVESTITI MURA 150



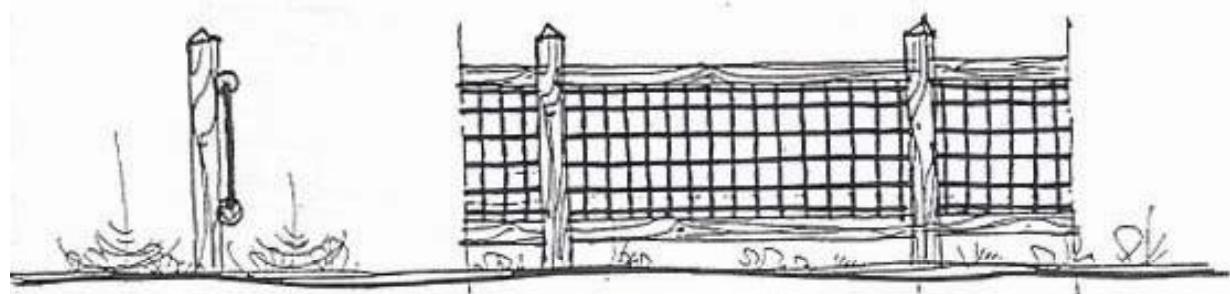
SEZIONE PONTE CAVOUR PORPIDA AL MARE CONTROVESTITI MURA 150



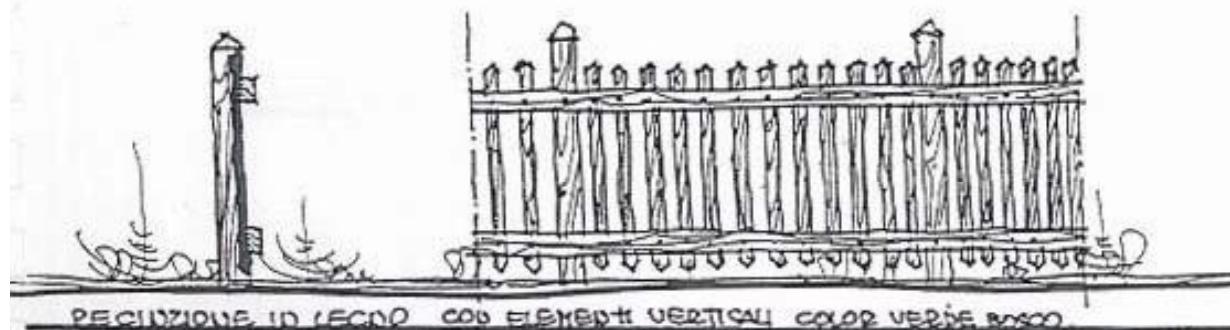
PAVIMENTAZIONE IN COTOLATO



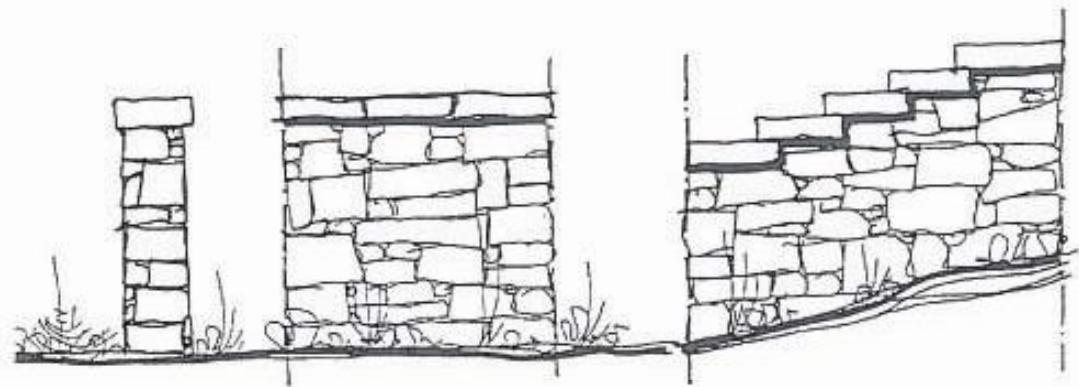
PAVIMENTAZIONE IN LASTRE IN PIETRA O GRANITO E PIATO ALL'INGLESE



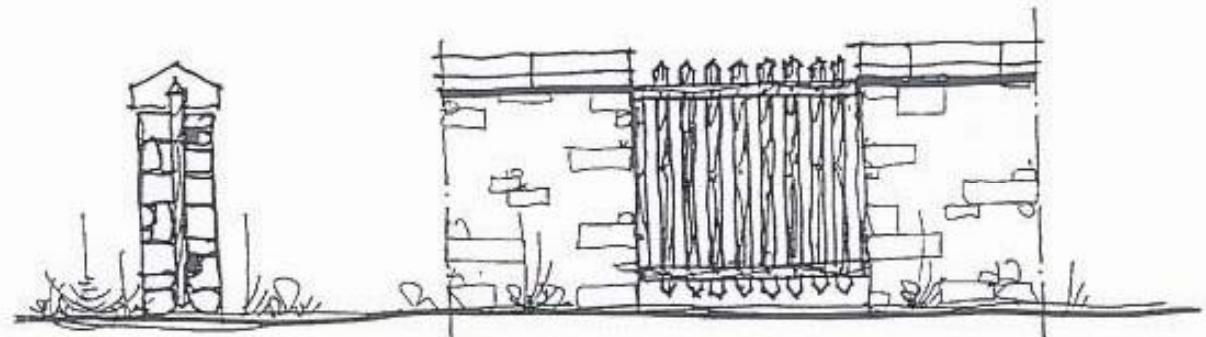
RECINZIONE IN LEGNO CON GRIQUATO IN LEGNO COLOR VERDE BOSCO



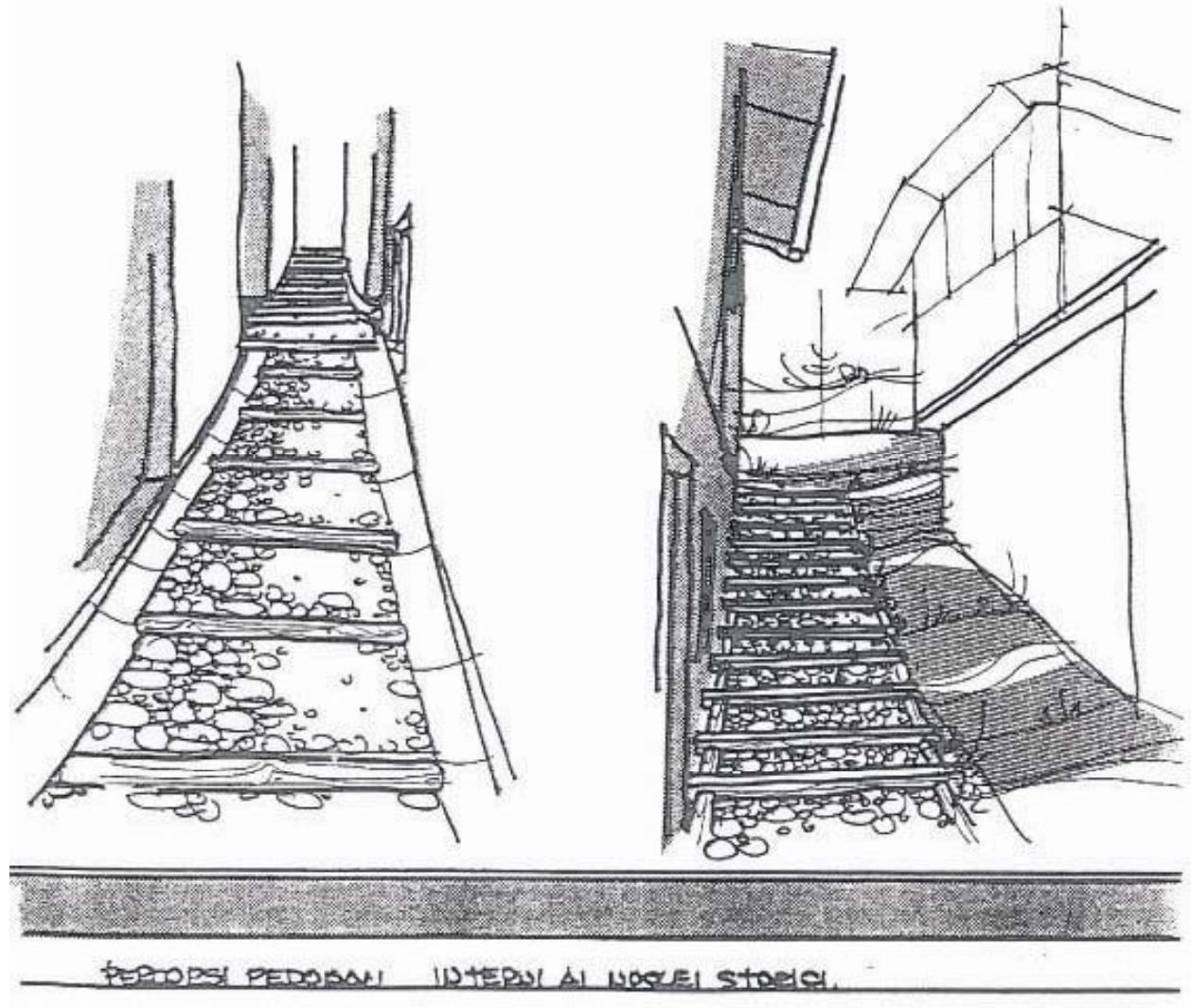
RECINZIONE IN LEGNO CON ELEMENTI VERTICALI COLOR VERDE BOSCO



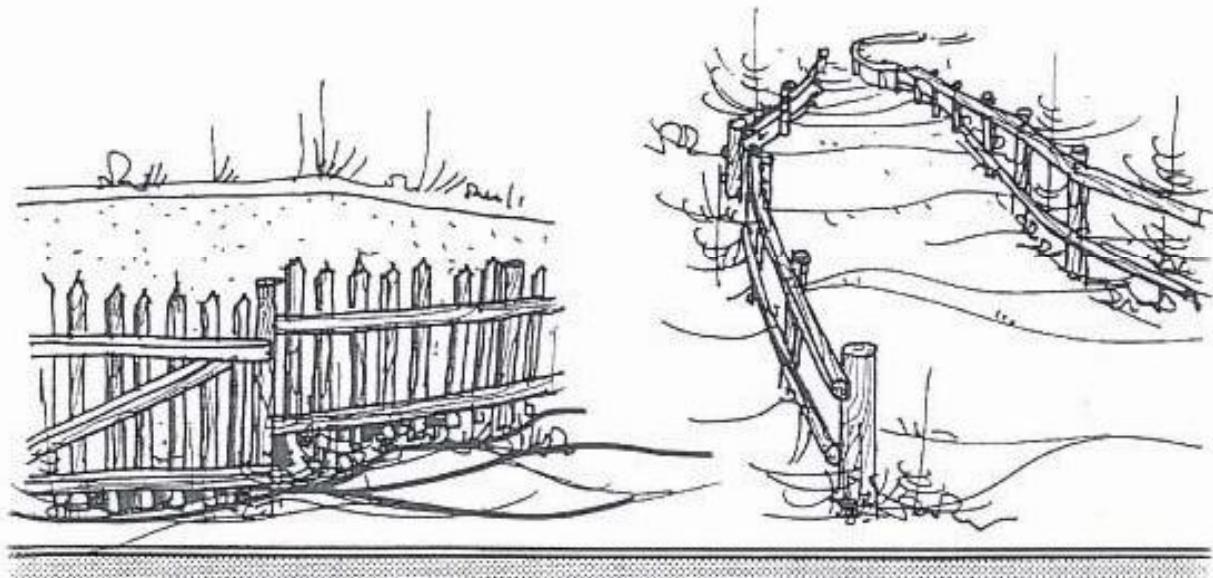
MURETTI DI RECINZIONE IN PIETRA LOCALE FACCIA A VISTA CON COPERTURA IN LASTRE



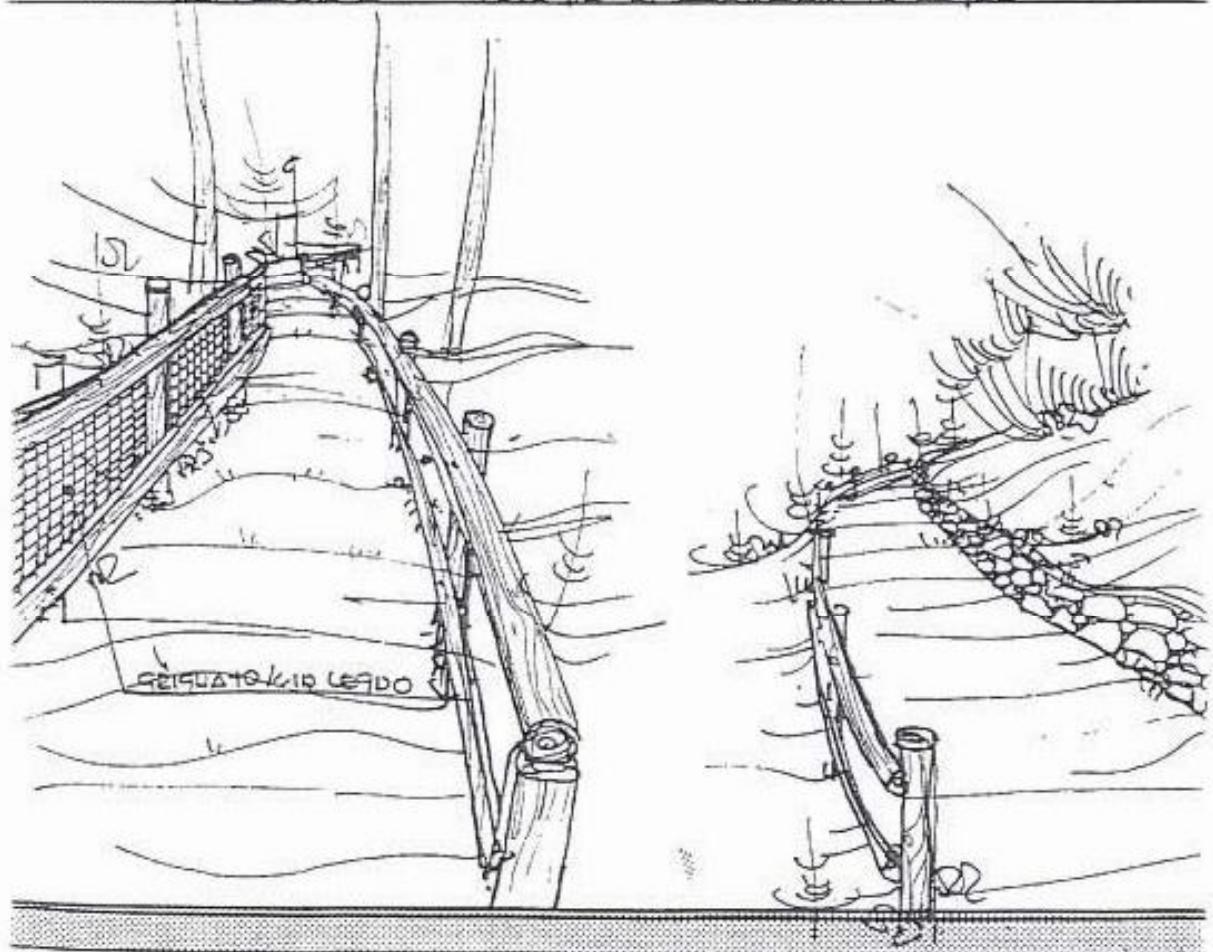
MURETTO DI RECINZIONE IN PIETRA INTONACATA ARRO SASSO CON CALCE BLOCCO IN LEGNO

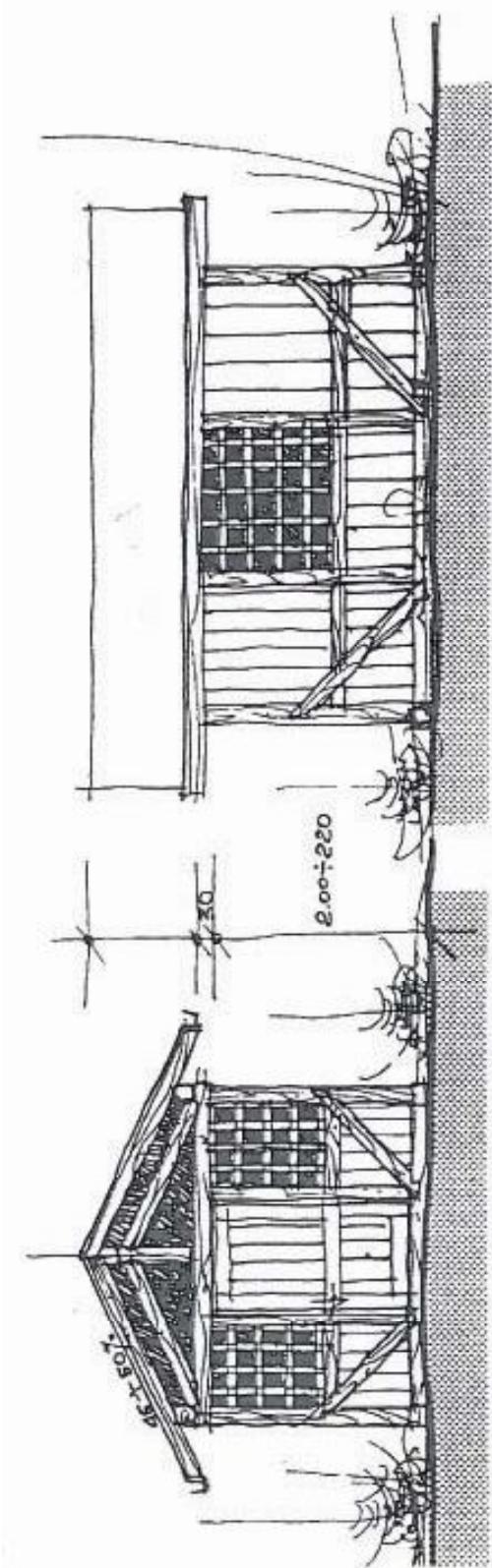


PELONSI PEDORONI 10 STEPS AL NOSCEI STOELI.

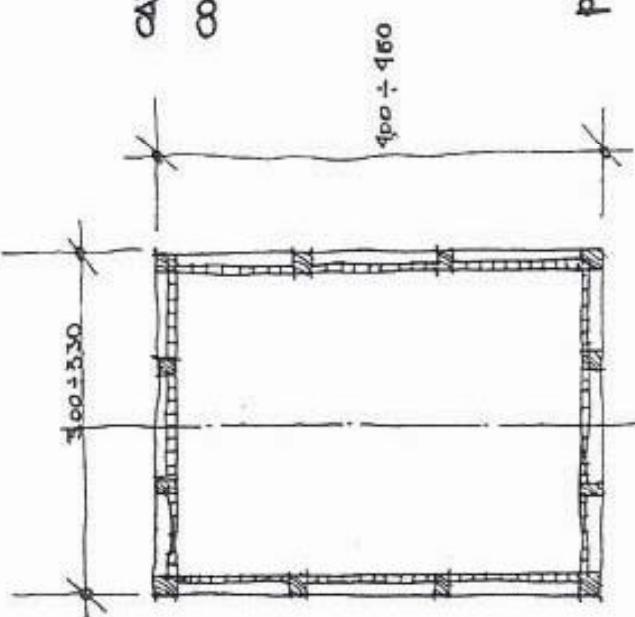


PERCORSI PEDONALI - TIPOLOGIE DI PERCORSI IN LEGNO

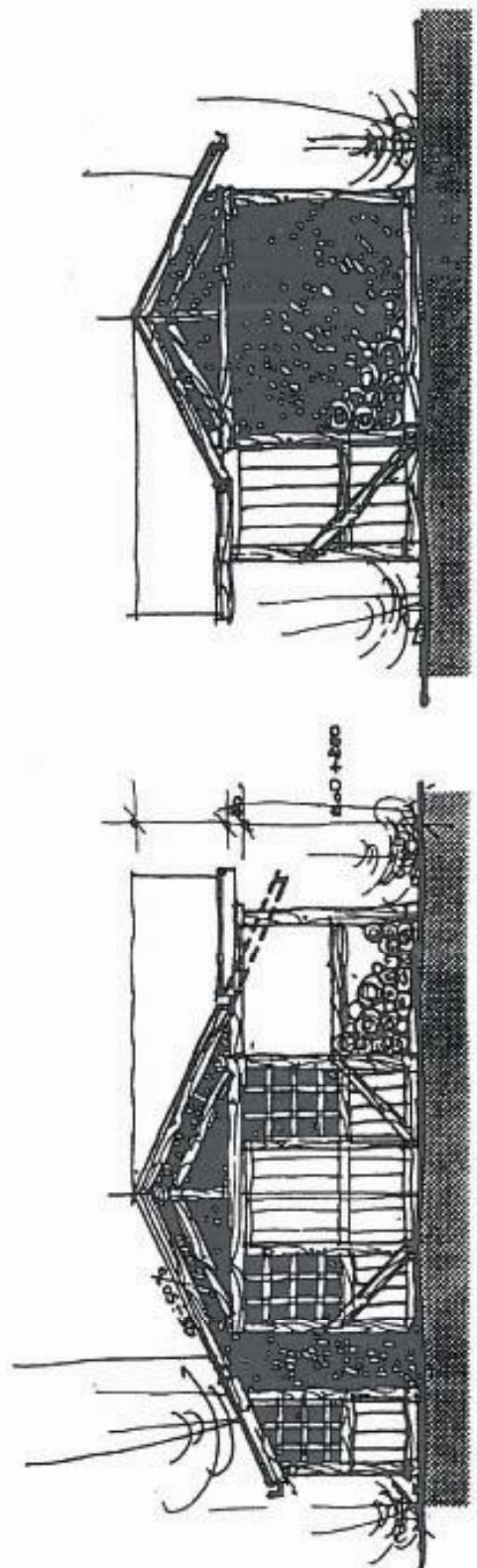




caratteristiche dei manufatti acciottolati (lapidarie ecc.)  
composti da tipologie

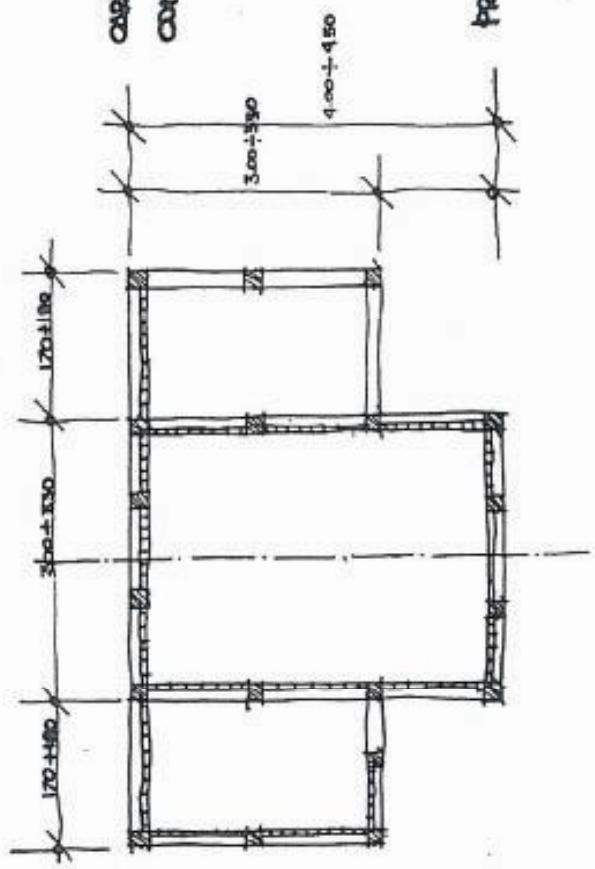


proposta progettuale tipo.

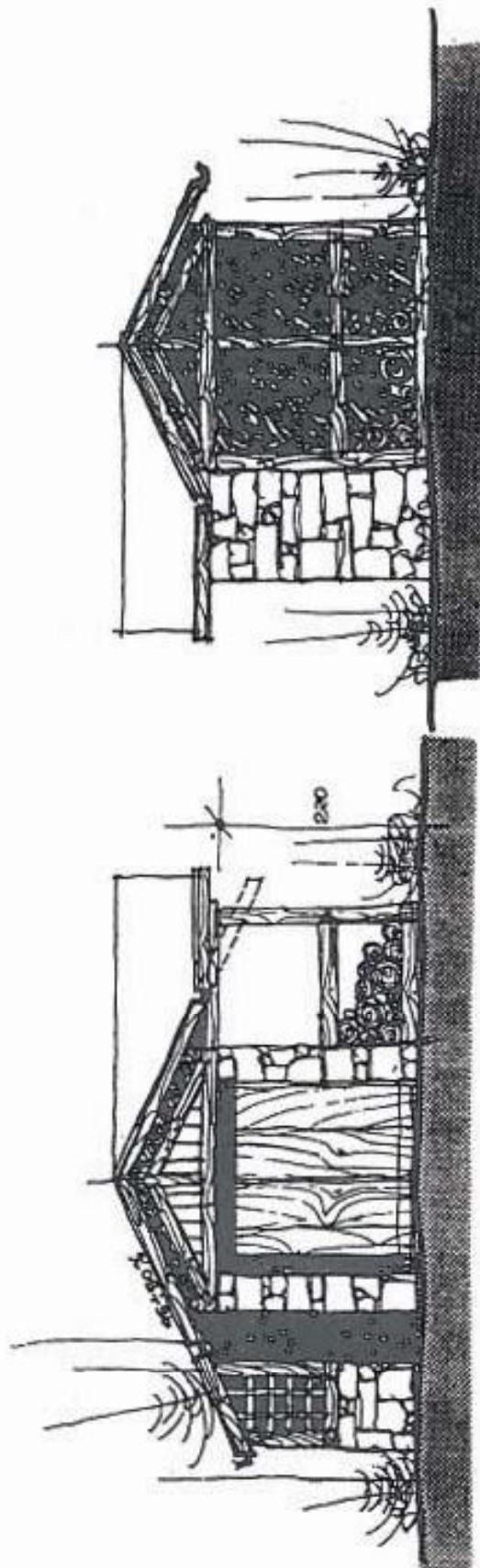


area destinata dei materiali accessori (piastrelle-terre)

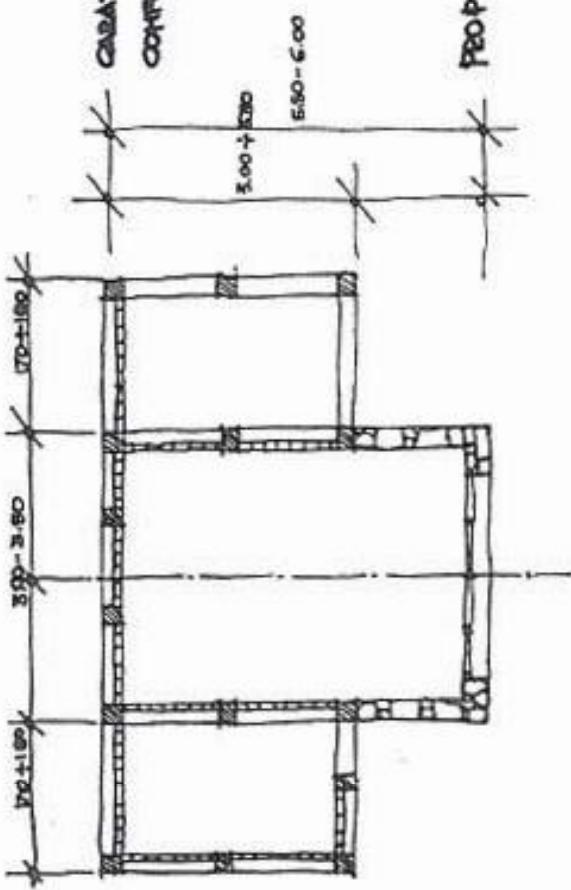
composti su tipo B



proposta progettuale tipo.

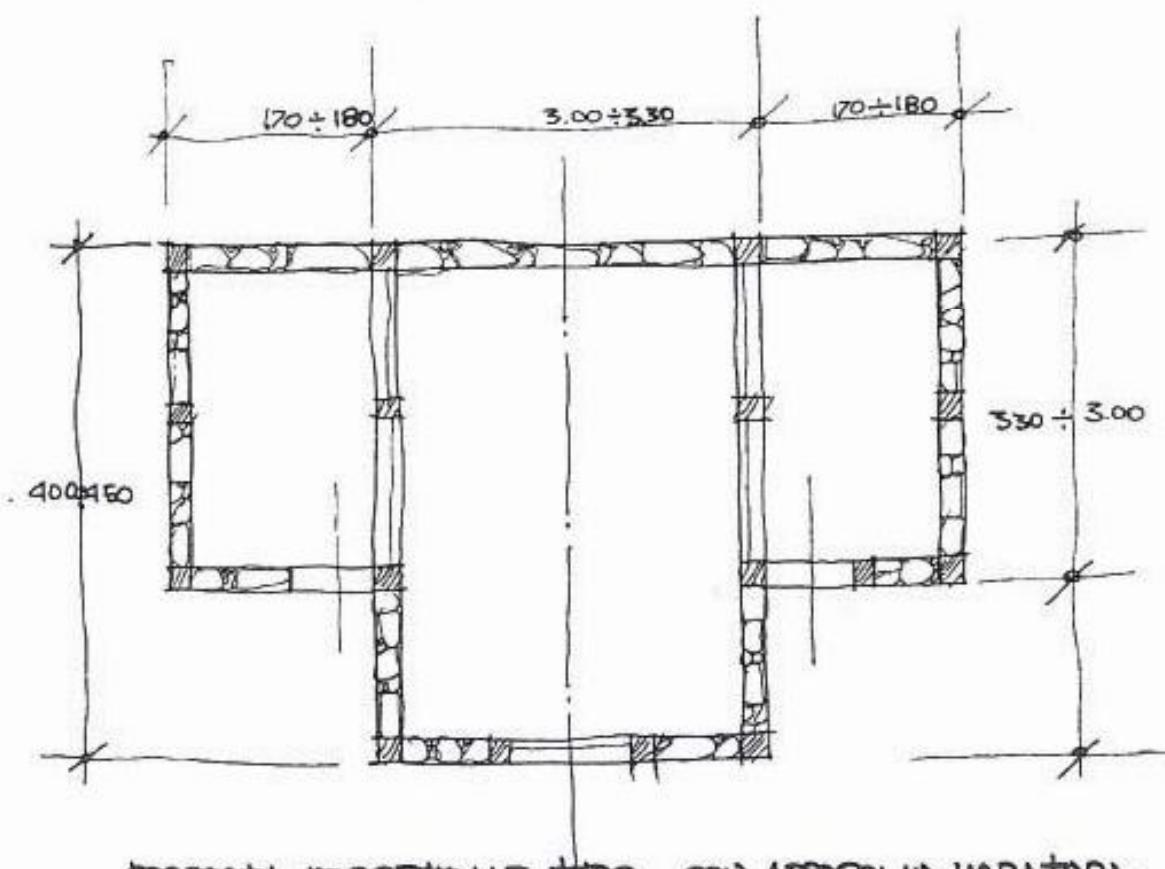
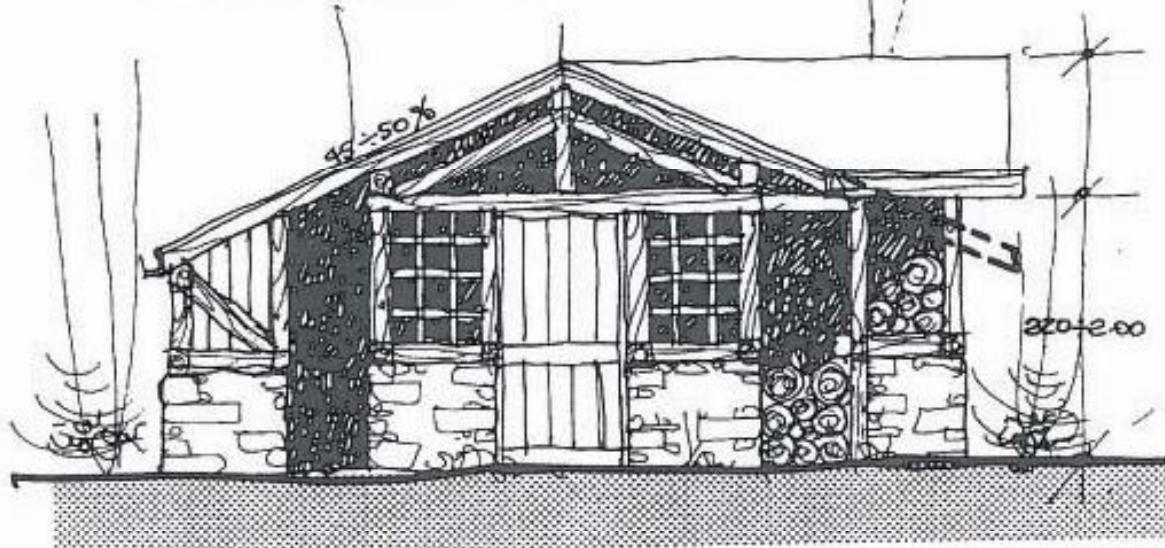


casaline destinate manifatti a presso (sente + attacco)   
 contravvenuti tipologiche.



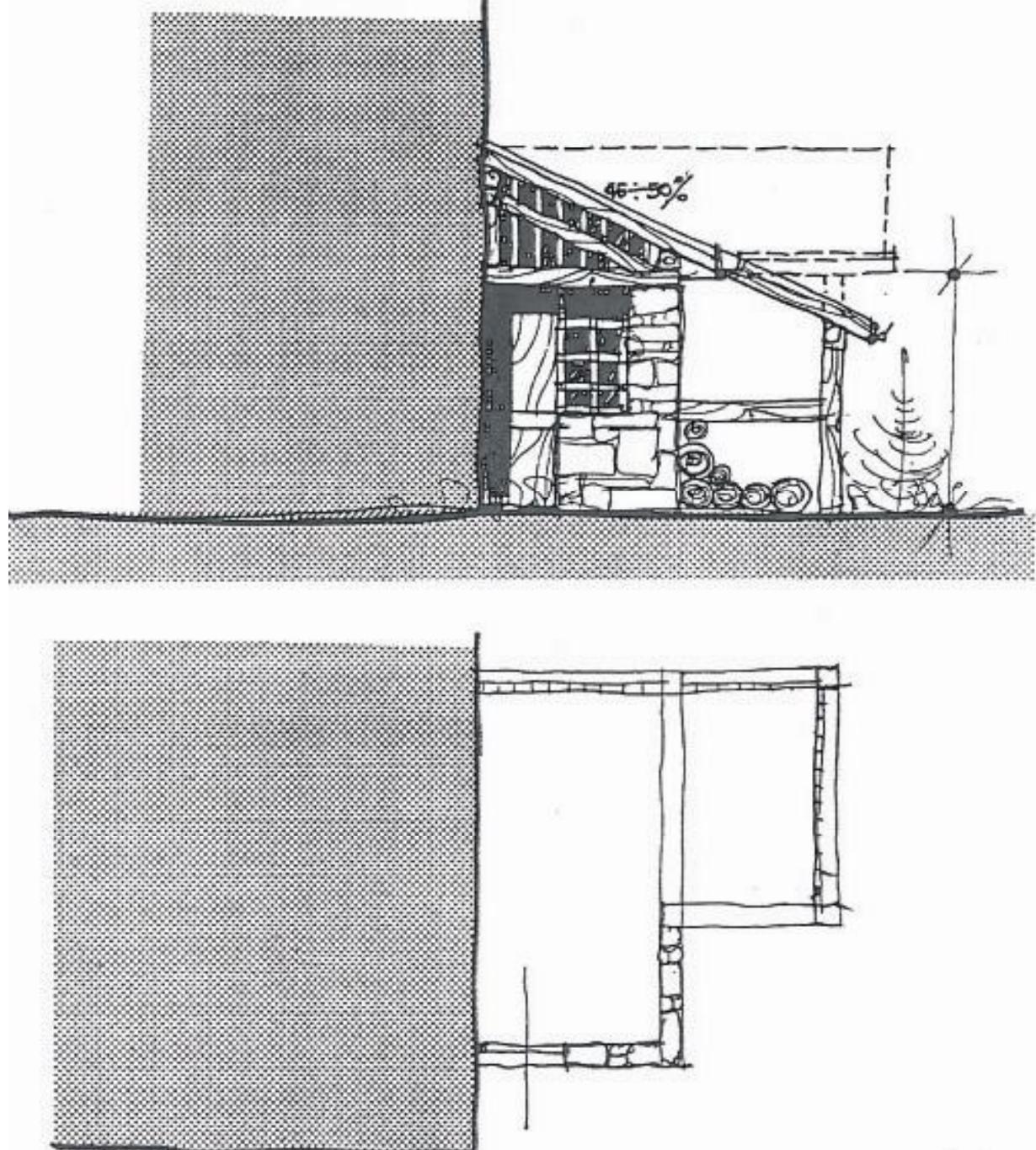
Proposta progettuale tipo, con muratura dioppiato.

CARATTERISTICHE DEI MANUFATTI ACCESSORI (LEGNAIE ecc.).  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

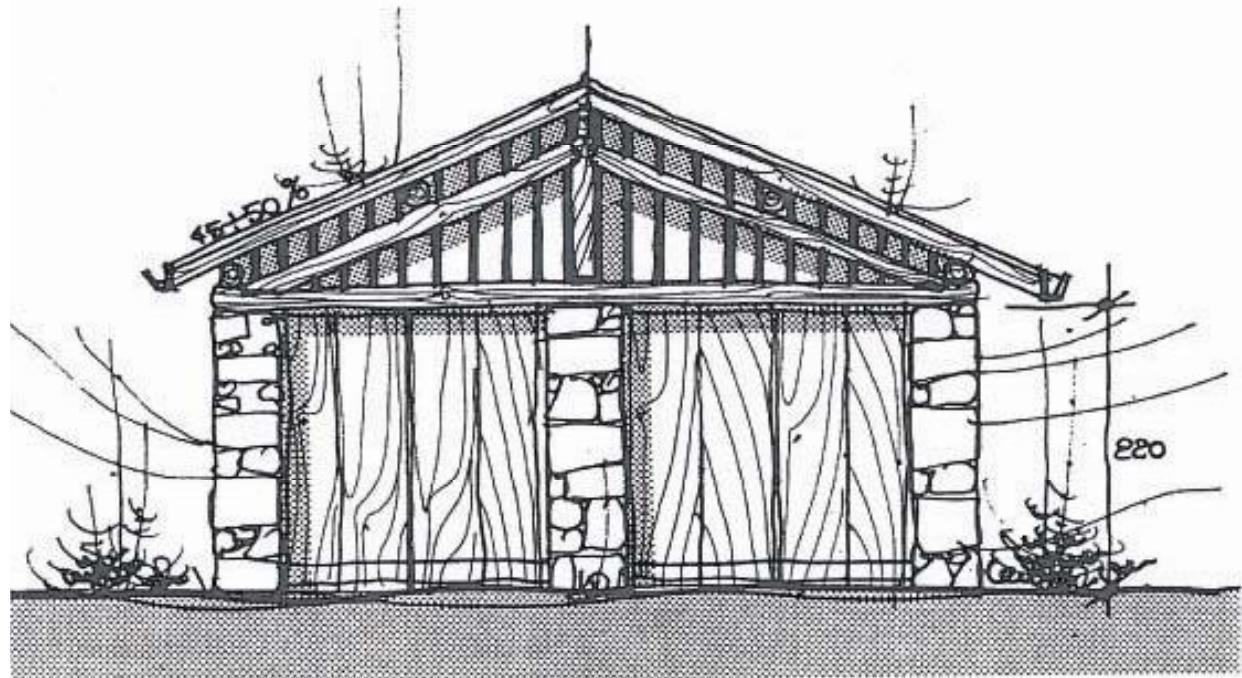


PROPOSTA PROGETTUALE TIPO CON APPORI IN MORATORA.

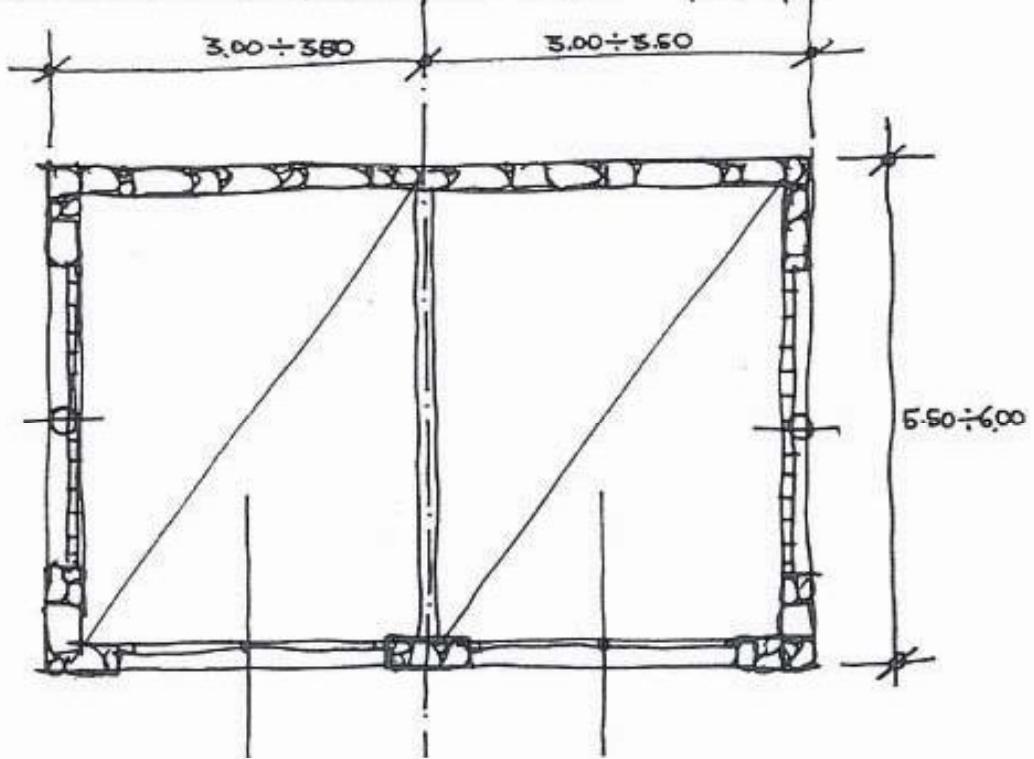
CARATTERISTICHE dei MATERIAZI ACCESSORI (legname ecc.)  
COMPONENTI TIPOLOGICHE

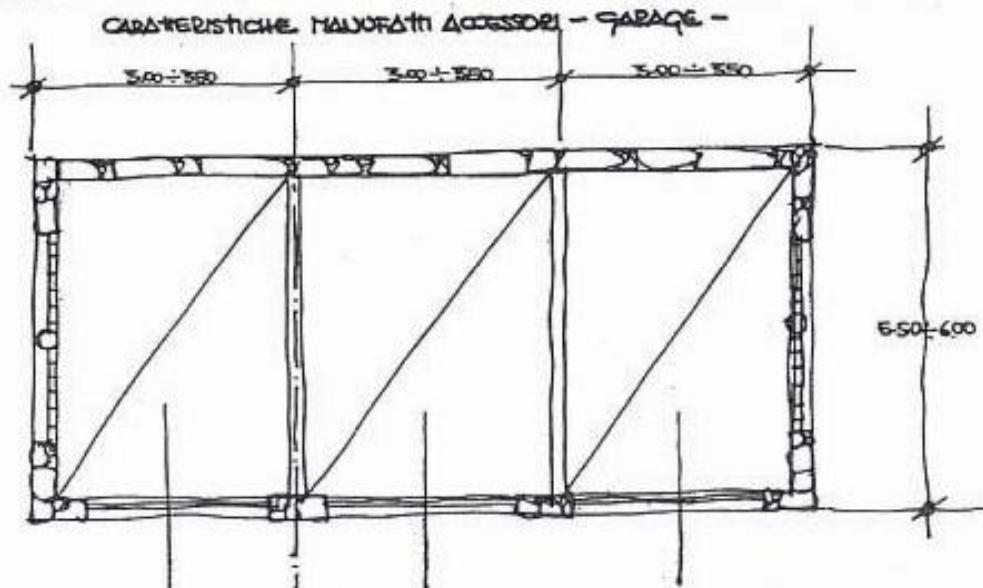
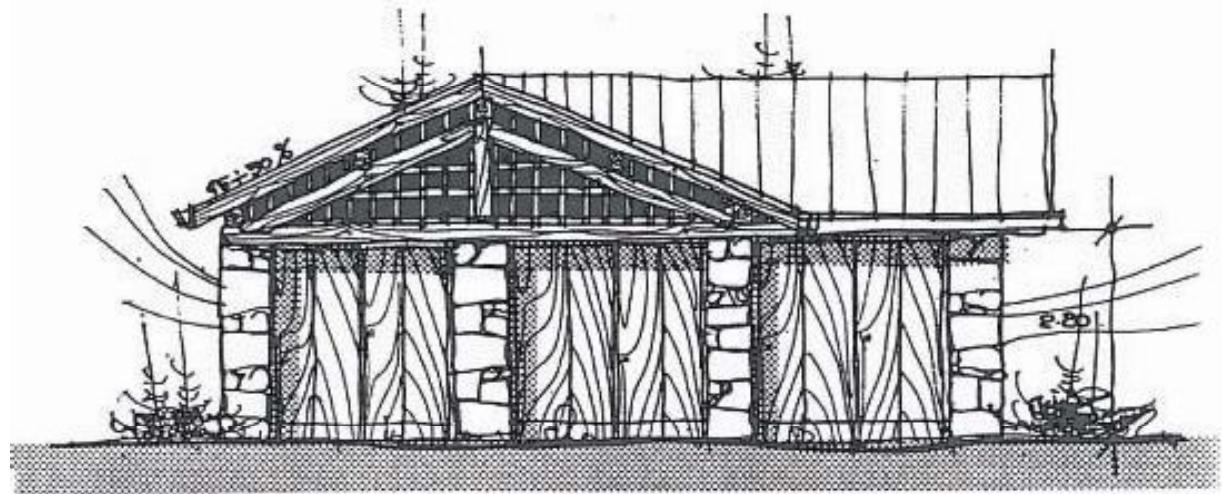


PROPOSTA PROGETTUALE TIPO.



CARATTERISTICHE MANOFATTI ACCESSORI - GARAGE -





## ART. 78

## SEGNALETICA, INSEGNE, TENDE

1. Gli elementi di arredo quali targhe, insegne, tende sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione edilizia prescritta e sono sottoposti alle seguenti Norme:

### a) TARGHE

Le targhe dovranno essere applicate sulla muratura degli edifici appese ortogonalmente se non intralciano la viabilità pubblica sia pedonale che veicolare, ed avere dimensioni massime di cm. 90x45.

Nel caso di esposizione di più targhe, per ogni unità edilizia, devono essere realizzate con dimensioni e materiali uguali e la loro dimensione complessiva essere proporzionata alla superficie muraria di appoggio. È esclusa la possibilità di applicazione di targhe su porte, portoni e su stipiti, cornici o pilastrate.

**b) INSEGNE A STRISCA**

Le insegne a striscia andranno collocate sulle facciate degli edifici con andamento orizzontale.

Le loro dimensioni dovranno essere in stretto rapporto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, con particolare riguardo per le forature esistenti al piano terra ed ai piani superiori. La loro posizione dovrà interessare esclusivamente il settore della facciata ricompreso tra il piano terra ed il primo piano; non potranno essere posizionate sulle cornici di vetrine o marcapiani o altri fregi di facciata e sulle strutture lignee principali di tamponamento.

Le insegne poste all'interno delle bucature dei piani terra (vetrine o porte) dovranno essere contenute all'interno dello spessore della bucatura.

Per quanto riguarda l'uso dei materiali è consentito l'impiego di legno, plexiglas, ferro, rame, ottone, acciaio e/o alluminio verniciati.

**c) INSEGNE A BANDIERA**

Le insegne a bandiera sono consentite purché poste ad un'altezza minima di ml. 3,00 in presenza di marciapiede o di ml. 4,50 in assenza di quest'ultimo.

Il loro ingombro massimo non potrà superare la misura di cm. 130x130 e dovranno essere prive di fonti di illuminazione.

Per quanto concerne l'uso dei materiali vale quanto prescritto per le insegne a striscia.

**d) TENDE**

Le tende sporgenti su spazi pubblici dovranno essere realizzate in stoffa a tinta unita o rigata con colori sobri.

Le forme consentite sono il telo unico inclinato.

L'applicazione di tende è consentita in presenza di marciapiede e di spazi pubblici pedonalizzati con le seguenti prescrizioni dimensionali: altezza minima dal piano di calpestio ml. 2,20, sporgenza dal filo di facciata non superiore al bordo esterno del marciapiede.

**e) DEROGHE**

Deroga alle tipologie dimensionali o all'impiego di materiali per insegne è consentita per quelle insegne che riguardano Enti Pubblici o esercizi di pubblica utilità e per i quali sono previsti specifici standard normativi (farmacie, ospedali, polizia, sali e tabacchi, etc.).

**TITOLO 20****DISPOSIZIONI FINALI****ART. 79****NORME IGIENICO – EDILIZIE****1. ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI**

Nei casi di ristrutturazione, di ricostruzione e di edifici realizzati ex novo devono essere adottate le altezze interne stabilite dal Regolamento Edilizio vigente.

In tutti gli altri tipi di intervento, fatte salve le prescrizioni valide per ciascuno di essi, possono essere adottate altezze inferiori a quelle previste dal R.E.C. senza che ciò costituisca pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilità o usufruibilità, fatto salvo il parere dell'Ufficiale Sanitario.

**2. SUPERFICIE MINIMA DEI LOCALI**

In tutti i casi previsti dalle presenti Norme le superfici minime dei locali sono quelle stabilite dal vigente R.E.C.

**3. RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE**

Nei casi di ristrutturazione, di ricostruzione e di edifici realizzati ex novo devono essere adottati i rapporti di illuminazione e aerazione stabiliti dal vigente R.E.C., compatibilmente con la salvaguardia delle tipologie tradizionali delle aperture finestrate.

In tutti gli altri tipi d'intervento, compresi i casi di vincoli particolari nel trattamento delle facciate, possono essere adottati rapporti di aerazione e illuminazione inferiori a quelli stabiliti dal R.E.C. senza che ciò costituisca pregiudizio per il rilascio del certificato di agibilità, fatto salvo il parere dell'Ufficiale Sanitario.

**ART. 80****SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. Con il termine "alloggio" si intende una pluralità di locali abitabili e di servizio finalizzati all'uso residenziale.
2. Ogni singolo alloggio, destinato a residenza ordinaria, non può avere superficie minima netta inferiore a mq. 35,00.
3. Gli alloggi destinati a residenza per il tempo libero non possono avere superficie minima netta inferiore a mq. 50,00.

**ART. 81****MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

1. Gli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento edilizio nell'ambito di applicazione del Piano del Centro Storico dovranno essere presentati, a firma di un tecnico abilitato anche rispetto alle competenze professionali specifiche per il tipo di intervento proposto, corredati con la seguente documentazione:
  - a) **stato attuale**  
⇒ Rilievo quotato in scala 1: 100 o 1: 50, comprendente le piante ed i prospetti

dell'edificio, nonché le sezioni in numero adeguato ad illustrare compiutamente l'edificio in ogni sua parte; tale rilievo deve essere esteso alle eventuali superfici scoperte di pertinenza. Sulle piante dovranno essere specificate le destinazioni d'uso attuali di ogni locale, nonché la presenza di tutti gli elementi (quali volte, pavimentazioni, stucchi, affreschi, stufe, contorni di fori e scale in pietra, etc.) di decorazione architettonica significativi. Sui prospetti andranno specificati i materiali, i colori, le decorazioni eventualmente presenti sui fronti dell'edificio.

- ⇒ Documentazione fotografica esaustiva dello stato di fatto riguardante l'insieme dell'edificio, gli spazi aperti di pertinenza, gli elementi strutturali, i particolari architettonici e decorativi sia interni che esterni.

Il punto di vista di ogni foto sarà menzionato sulle piante di rilievo mediante numerazione progressiva.

- ⇒ Relazione illustrativa dello stato dell'edificio in rapporto alla documentazione di cui ai punti precedenti.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento la relazione andrà completata da un'analisi tipologica e strutturale del manufatto al fine di evidenziare i processi evolutivi subiti nel tempo.

Per gli edifici soggetti a restauro la relazione andrà corredata da una sintetica storia dell'edificio accompagnata, ove esistano, da riproduzioni planimetriche, foto d'epoca, stampe e quant'altro possa contribuire alla determinazione degli interventi che vengono proposti.

b) **stato di progetto**

- ⇒ Estratto cartografia del P.R.G.

- ⇒ Piante prospetti e sezioni in scala analoga a quella adottata per il rilievo, con destinazioni di ogni locale interno, i materiali impiegati per le finiture esterne.

Andranno inoltre documentate le proposte progettuali per gli eventuali spazi di pertinenza del fabbricato.

- ⇒ Relazione illustrativa contenente la descrizione delle opere che si intendono eseguire con specifico riferimento alle opere di consolidamento, di ripristino tipologico, di carattere estetico - architettonico.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria la concessione è sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

La richiesta di autorizzazione deve contenere tutti gli elaborati necessari ad illustrare il tipo e le modalità dell'intervento e deve essere corredata da una documentazione fotografica esauriente.

Per ogni tipo di intervento è comunque richiesta ogni altra documentazione prevista dal Regolamento Edilizio vigente e rimane salva la facoltà del Sindaco di richiedere elaborati integrativi di quelli elencati.

## ART. 82

## VERIFICHE IN CORSO D'OPERA

1. La Concessione o autorizzazione edilizia è in ogni caso rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera.
2. Qualora, nel corso dei lavori oggetto della Concessione, emergano elementi di carattere storico od architettonico prima sconosciuti e la cui conservazione o valorizzazione sia messa in pregiudizio dall'intervento, il Sindaco può emettere ordine di sospensione dei lavori e richiedere la presentazione di una variante al

progetto approvato che tenga conto degli elementi emersi in corso d'opera.

3. Analogamente al titolare della Concessione edilizia, al Direttore lavori e al titolare dell'Impresa, qualora si verifichino le circostanze suindicate, è fatto obbligo di darne esatta e tempestiva comunicazione, con adeguata documentazione da inserire nei progetti di variante che dovranno essere richiesti a modifica della Concessione o autorizzazione rilasciata.

#### **ART. 83**

#### **REPERIMENTI ARCHEOLOGICI**

1. Quando nel corso dei lavori, vengano scoperte fortuitamente cose mobili o immobili di interesse archeologico, il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore lavori e il titolare dell'impresa devono inoltrare immediata denuncia all'autorità competente, provvedendo, nel contempo, alla conservazione temporanea dei reperti, lasciandoli nelle condizioni e nel luogo in cui sono stati rinvenuti.
2. Ove si tratti di cose mobili di cui non si possa altrimenti assicurarne la custodia, lo scopritore ha facoltà di rimuoverle per meglio garantirne la sicurezza e la conservazione.
3. Tali operazioni soggiacciono alle disposizioni delle vigenti Leggi in materia di tutela dei beni storici, artistici e ambientali.

#### **ART. 84**

#### **CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI EDIFICAZIONE**

1. Gli interventi edilizi previsti dal Piano del Centro Storico sono soggetti alla Concessione o autorizzazione di edificazione da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi delle Leggi vigenti.

## ART. 85

## INDICI DI FABBRICAZIONE

1. Per l'edificazione delle singole zone del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:
  - a) **Densità edilizia fondiaria**: si intende il rapporto fra il volume del fabbricato fuori terra e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente, come risultante dal foglio di possesso catastale o come precisato negli articoli 24, 25, 26 e 27 relativi alle Aree agricole di interesse primario e secondario.  
Esso si applica nel caso in cui è ammesso l'intervento edilizio diretto, successivo o meno all'approvazione di un Piano esecutivo di grado subordinato. Qualora il lotto interessi due o più zone aventi diversa densità edilizia possono sommarsi, ai fini della determinazione del volume costruibile, i relativi volumi, purché le zone siano omogenee fra di loro per destinazione funzionale. In caso di zone non omogenee il volume costruibile dovrà rispettare la densità che, nell'ambito, è attribuita a ciascuna zona.
  - b) **Densità edilizia territoriale**: si intende il rapporto fra il volume del fabbricato fuori terra e la superficie fondiaria territoriale.  
Esso si applica nel caso di zone perimetrate nel P.R.G. la cui edificabilità è vincolata ad un Piano esecutivo di grado subordinato (Piano di lottizzazione).
  - c) **Indice di copertura**: si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria o territoriale del lotto ad essa corrispondente, come risultante dal foglio di possesso catastale o come precisato negli articoli 24, 25, 26 e 27 relativi alle Aree agricole di interesse primario e secondario.

## ART. 86

## UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. I limiti di volumetria o copertura imposti dalle Norme Urbanistiche per le singole zone, nel caso di utilizzazione del lotto, fanno sorgere un vincolo di inedificabilità sulla parte del lotto per l'estensione necessaria al rispetto dei rapporti volume/superficie del lotto e superficie coperta/superficie del lotto.  
A tale fine ogni concessione edilizia di nuova costruzione o di ampliamento volumetrico di edifici preesistenti dovrà precisare e specificare l'area di pertinenza della costruzione asservita ad essa con il vincolo di inedificabilità.
2. Pertanto ogni qualvolta, al fine di determinare la volumetria consentita o il rapporto di copertura ammesso, sia preso in considerazione, in sede di rilascio di una concessione, un determinato lotto non è consentito enucleare successivamente parte dei terreni compresi in tale lotto ai fini di una utilizzazione per altri edifici, se non per la parte eventualmente eccedente quella necessaria a mantenere il rispetto dei rapporti volume/superficie del lotto e superficie coperta/superficie del lotto, rapporti determinati sulla base delle Norme in vigore al momento in cui venga richiesta la concessione della nuova edificazione.

3. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona, se non nei casi espressamente previsti dalle presenti Norme.
4. Qualora per qualsiasi motivo ed in qualsiasi località del territorio comunale avvengano demolizioni di edifici esistenti l'area residuata ricade sotto il vincolo di zona assegnato dal P.R.G.

## ART. 87

### DEFINIZIONE E METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

1. Ai fini dell'applicazione degli indici Urbanistico-Edilizi si assumono le definizioni ed i metodi di misurazione degli elementi geometrici qui di seguito elencati:
  - a) **Superficie del lotto:** è la superficie reale del terreno, accorpato, misurata in proiezione orizzontale, ovvero come risultante dal foglio di possesso catastale o come precisato negli articoli 24, 25, 26 e 27 relativi alle aree agricole di interesse primario e secondario.  
Si considerano facenti parte del lotto, al solo effetto del raggiungimento della superficie minima prevista dalle Norme urbanistiche, e non per quanto attiene il rapporto superficie - volume edificabile, anche quelle parti del lotto aventi una diversa destinazione di zona e le strade private in comproprietà per la quota percentuale di competenza del proprietario del lotto.  
Parimenti, possono computarsi ai medesimi fini di cui al comma precedente, anche quelle parti del lotto aventi eventualmente una diversa destinazione di zona con esclusione delle aree a destinazione pubblica espressamente individuate nella cartografia del P.R.G.
  - b) **Superficie Territoriale:** è la superficie reale a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Piani di grado subordinato (Piani di Lottizzazione).
  - c) **Superficie Fondiaria:** è la superficie reale, a destinazione omogenea di zona, sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento edilizio diretto, successivo o meno ad un Piano esecutivo di grado subordinato.
  - d) Le **fasce di rispetto** stradali e dei corsi d'acqua comprese all'interno di un lotto edificabile o contiguo al lotto stesso concorrono al raggiungimento della superficie minima e del rapporto superficie/volume edificabile.
  - e) L'uso edilizio dei **lotti irregolari** non modificabili esistente alla data di entrata in vigore delle presenti Norme potrà essere consentito purché la superficie a disposizione non sia inferiore del 20% di quella del lotto minimo prevista per le singole zone.
  - f) Il lotto si intende **non modificabile** quando esso sia circondato da strade pubbliche, rii, porzioni di lotti già urbanisticamente saturi o lotti in cui sia in corso la procedura espropriativa di porzioni allo scopo di migliorare la viabilità o comunque per pubblica utilità.
  - g) **Superficie coperta:** è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra del fabbricato.  
Gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i poggioli, le scale esterne a giorno e gli elementi decorativi che non costituiscono volume non vengono computati ai fini della superficie coperta e quindi non fanno distanza, per una sporgenza fino

a ml. 1,50.

- h) **Altezza del fabbricato:** le altezze vengono misurate sul piano verticale dal piano di campagna fino alla metà del timpano o delle falde di copertura, con esclusione della gronda misurata all'estradosso del tetto, a meno del pacchetto di copertura, oppure all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura nel caso di tetti piani; deve essere in ogni punto contenuta fra la superficie del terreno, considerato allo stato naturale, ed il piano virtuale ad esso parallelo, portato, sulla verticale, all'altezza consentita dalle Norme riferite alle singole zone. Per pacchetto di copertura s'intende l'insieme di elementi composti dal tavolato applicato sull'orditura secondaria del tetto (canteri), l'isolazione termica, il tetto freddo dello spessore massimo di cm. 10,00 e il manto di copertura.

Per tetti a falde composite la misura dell'altezza va riferita ad 1/2 di ciascuna falda.

In caso di coperture curve, discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscrive totalmente.

Per la determinazione dell'altezza non si computano il pacchetto di copertura o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico, sia per edifici esistenti sia per i nuovi, e i volumi tecnici.

Il piano di campagna è definito dal livello naturale del terreno o, in caso di abbassamenti artificiali, dal nuovo livello così ottenuto.

Qualora il piano di spiccato risulti a quota superiore a quella naturale del terreno, nel solo caso di terrapieni e di riporti a pareggio di depressioni esistenti, autorizzati dagli organi competenti, si prenderà in considerazione la nuova quota del riporto che diventerà il nuovo terreno naturale.

L'altezza definita dalla distanza verticale tra il piano di campagna ed il punto più alto dell'edificio calcolato come ai commi che precedono, non potrà essere superata in nessun punto del perimetro dell'edificio.

Non sono computabili agli effetti della misura dell'altezza gli abbassamenti dei fronti relativi alle porte d'ingresso agli interrati o seminterrati che interpongono lo spiccato dell'edificio per una lunghezza non superiore ad 1/4 della facciata nella quale si inseriscono e comunque per una larghezza fino a mt. 3,00.

L'applicazione della presente Norma è da effettuarsi sulla base dei disegni qui di seguito illustrati.

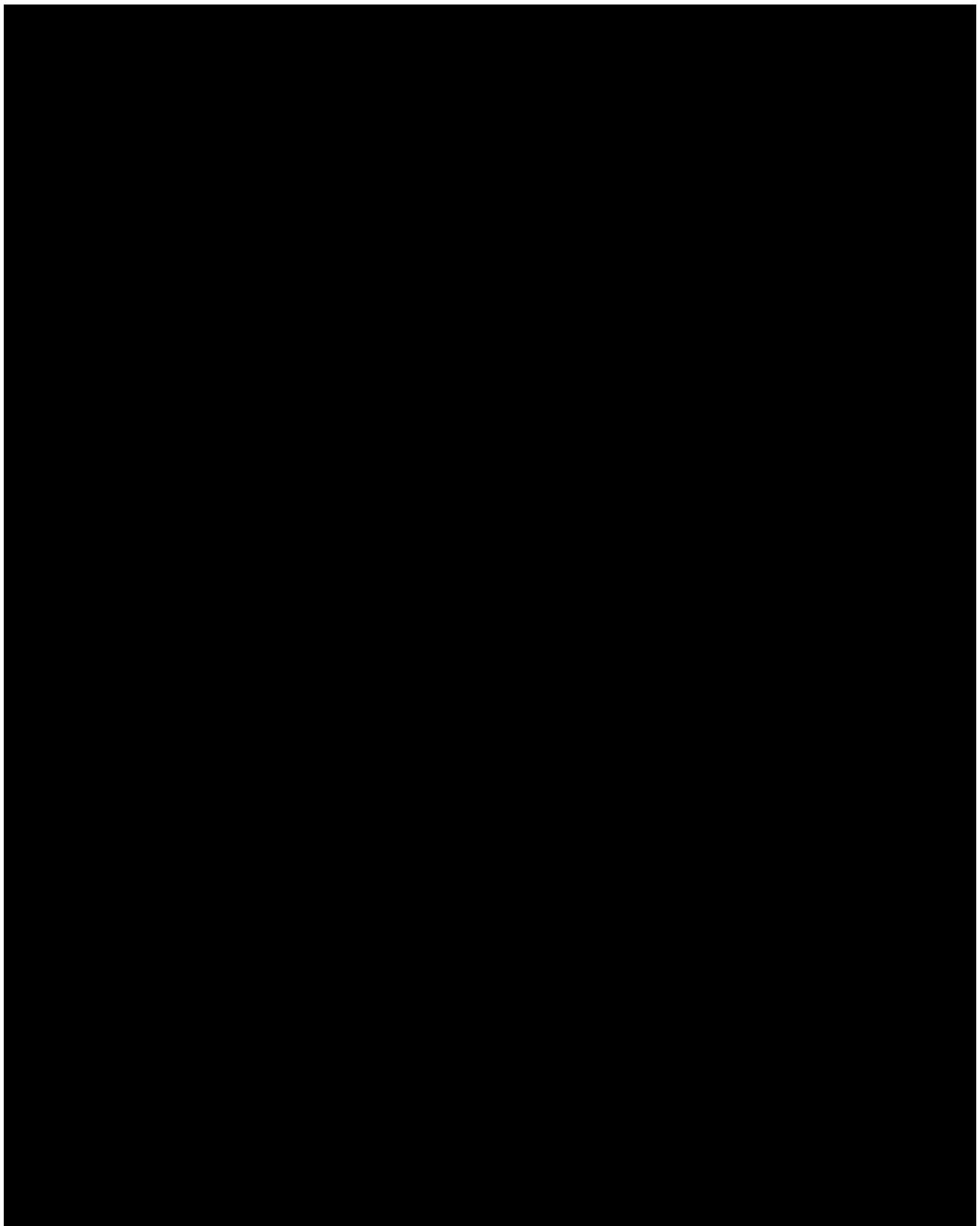
Le torri di scale e degli ascensori non devono superare la linea di colmo della costruzione.

- i) **Volume fuori terra del fabbricato:** è il volume dell'edificio emergente dal terreno considerato allo stato naturale o dal piano di spiccato, comprendente il tetto con esclusione delle gronde.

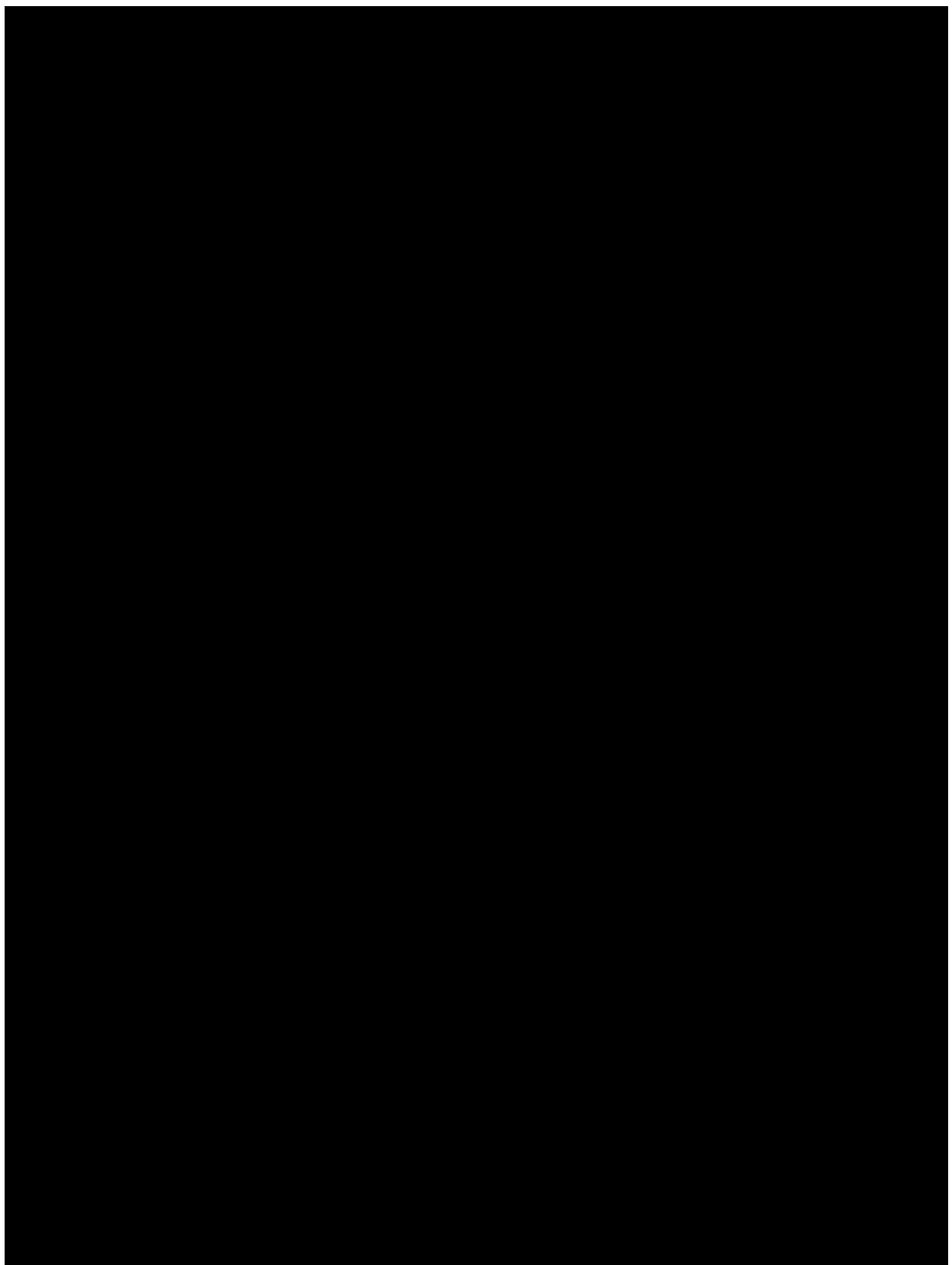
Nel volume sono compresi le logge rientranti e i balconi chiusi su cinque facce; i porticati liberi a piano terreno se chiusi su quattro facce.

Il volume dell'abitazione nelle zone non residenziali è dato dalla superficie lorda della parte residenziale per la relativa altezza netta al lordo del solaio di calpestio.

## ALTEZZA DEL FABBRICATO



## ALTEZZA DEL FABBRICATO



**Volume interrato:** è il volume del fabbricato sottostante il livello naturale del terreno o il piano di spiccato.

Sono definiti totalmente interrati i garage e i locali che non presentino nessuna struttura sporgente se non la porta e i fori di ventilazione che dovranno essere del tipo bocca di lupo.

Il volume interrato, non costituendo volume urbanistico, è ammesso previo conseguimento delle autorizzazioni di competenza (forestale, bacini montani, etc.) nelle zone espressamente indicate dal P.R.G.

È facoltà comunque del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, imporre arretramenti nella realizzazione dei volumi interrati, qualora questi possano pregiudicare eventuali allargamenti della sede stradale pubblica o realizzazione di arterie previste nel P.R.G.

j) **Distacco tra le costruzioni e dai confini:** ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esclusa puntualmente dalle presenti Norme, la distanza tra pareti antistanti viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale.

Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, le pensiline, i balconi, i poggioli, le scale esterne a giorno e gli elementi decorativi che non costituiscono volume purché di aggetto non superiore a ml. 1,50. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente.

I volumi completamente interrati rispetto al profilo del terreno o al piano di spiccato, ivi comprese anche le rampe di accesso ai garage, possono essere costruiti a distanza non inferiore a ml. 1,50 dal confine con proprietà private, mentre le strutture completamente interrate vengono computate ai fini delle distanze verso gli spazi pubblici secondo le indicazioni delle varie zone urbanistiche per i volumi fuori terra, salvo autorizzazione dell'Ente pubblico interessato.

Sarà comunque possibile costruire un manufatto interrato in appoggio, senza alcuna autorizzazione del proprietario finitimo, nell'ipotesi di una analoga costruzione esistente posta a confine.

Fatto salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia di distanze minime, per la determinazione delle distanze non sono computate eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico (sovrastrutture, rivestimenti, pareti ventilate, etc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) realizzate sugli edifici esistenti al 31 ottobre 2008.

Nel caso di edifici di nuova costruzione eventuali opere volte a favorire il risparmio energetico sono computate ai fini della determinazione della distanza.

a) **Distanze tra edifici negli insediamenti storici**

1. Negli insediamenti storici, corrispondenti alle zone A del D.M. n. 1444/1968, per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, di cui all'art. 99 della L.P. n. 1/2008, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico od ambientale.
2. Gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti al 31 ottobre 2008 per il recupero dei sottotetti, qualora ammessi, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime preesistente e delle distanze minime previste dal Codice Civile.

3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'art. 99 lettera g), della L.P. n. 1/2008, si applicano le seguenti disposizioni:
  - ⇒ in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario si osservano le disposizioni relative alla costruzione di nuovi edifici di cui al successivo punto b), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;
  - ⇒ in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza dell'edificio preesistente si applicano le distanze previste dal punto 1;
  - ⇒ in caso di ricostruzione all'interno del sedime, ma con un'altezza superiore rispetto a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile.
4. Per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui alla successiva lettera b), punto 1.

**b) Distanze tra edifici da applicare nelle altre zone**

1. Nelle aree diverse da quelle di cui al precedente punto a) si applicano le seguenti disposizioni:
  - ⇒ per i nuovi edifici, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di ml. 10,00; in caso di altezze degli edifici superiori a ml. 10,00 la distanza minima fra pareti antistanti è aumentata in misura pari al 50% dell'altezza massima consentita dalle Norme eccedente i ml. 10,00; anche per corpi di fabbrica dello stesso edificio la distanza minima fra pareti fronteggianti dovrà essere non inferiore a ml. 10,00, mentre si potranno avere distanze minime di ml. 3,00 tra pareti antistanti nell'ipotesi di rientranze e/o riseghe nei seguenti casi:
    - a) pareti non finestrate;
    - b) quando la profondità della rientranza non sia superiore ad 1/3 della sua lunghezza;
  - ⇒ in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti al 31 ottobre 2008 si applicano le distanze minime previste dal Codice Civile.
2. Nei casi di nuovi edifici, ampliamento laterale di edifici esistenti e per gli interventi di demolizione e ricostruzione è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di ml. 6,00, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.
3. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai commi 1 e 2 nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani attuativi, di cui al Capo IX del Titolo II della L.P. n. 1/2008, purché contengano precise previsioni planivolumetriche e con esclusivo riferimento agli edifici ricadenti nel perimetro del Piano attuativo. Tale riduzione è ammessa inoltre all'interno delle aree specificatamente destinate alla realizzazione di edifici pubblici.

**c) Distanze da applicare tra manufatti accessori**

1. Ai fini delle presenti disposizioni per manufatto accessorio si intende la costruzione destinata a pertinenza di attività o di residenza, secondo le previsioni tipologiche e dimensionali stabilite dalle Norme.
2. Per i manufatti accessori, qualora non siano realizzati in aderenza, è

prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di ml. 3,00 misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dalle presenti Norme.

**d) Distanze degli edifici dai confini**

1. Ferme restando le disposizioni di cui ai punti precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici previste dalla lettera b) punto 1, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici, con un minimo di ml. 5,00, misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni. Distanze dai confini inferiori sono ammesse, previo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, purché siano rispettate le distanze minime tra edifici.
2. Distanze dai confini inferiori a quelle del comma 1 possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:
  - ⇒ sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti al 31 ottobre 2008 e delle distanze minime tra costruzioni previste dal Codice Civile;
  - ⇒ sopraelevazione di edifici esistenti al 31 ottobre 2008, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici;
  - ⇒ realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.
3. La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dal precedente punto c) non può essere inferiore a ml. 1,50, misurata in ogni punto ed in tutte le direzioni, salvo consenso del proprietario finitimo debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di ml. 3,00.

**ART. 88**

**VOLUMI TECNICI ED ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

1. Non sono soggetti al rispetto delle Norme di zona come definite ai precedenti articoli i volumi tecnici costituiti da porzioni dell'edificio destinate a soddisfare esigenze di carattere tecnico relative alla funzionalità dei servizi o degli impianti tecnologici ubicati nell'edificio medesimo, quali vani accessori costruiti di norma oltre la linea di gronda destinati a contenere la torretta dell'ascensore, le canne fumarie o strutture simili.
2. Sono soggetti al rispetto della sola distanza di ml. 5,00 dai confini di proprietà nel rispetto delle altezze previste dal presente Regolamento, salvo che non ostino prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario, i silos destinati allo stoccaggio di materie prime, di scarti di lavorazione, di prodotti per l'alimentazione zootechnica, che costituiscono pertinenza del rispettivo impianto produttivo.
3. Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, le cabine di pompaggio degli acquedotti o di impianti fognari, quelle di compressione di gasdotti, nonché gli impianti di depurazione delle acque di scarico o degli aeriformi in emissione, non sono soggetti al rispetto delle Norme di zona, salvo che prevalenti ragioni di ordine igienico-sanitario o di pregiudizio dell'attuazione di specifiche previsioni degli

strumenti urbanistici non impongano, a giudizio del Sindaco, localizzazioni diverse.

4. Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.