

# PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



## Comune di Condino



# Piano Regolatore Generale

**Variante 2010**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. SERGIO NICCOLINI

INSCRIZIONE ALBO N° 236

Progettista:  
arch. Sergio Niccolini  
Collaboratrice:  
dott.ssa Rodica Ungureanu

**Norme d'Attuazione**

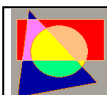
**NA**

**I Adozione:**  
Delibera consiliare  
n. .... dd. ....  
**II Adozione:**  
Allegato alla delibera consiliare  
n. .... dd. ....

Valutazione tecnica  
Servizio urbanistica e tutela del paesaggio

**C.U.P.**

**Approvazione G.P.**



dott. arch. Sergio Niccolini - Salita Giardini, 10 - 38100 - Trento - P.IVA 01692260225  
Tel. e fax. 0461-232726 - e.mail: [sergioniccolini@alice.it](mailto:sergioniccolini@alice.it) - cel. 348-8878803 -



# INDICE ARGOMENTI

<b>INDICE ARGOMENTI.....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE PRIMA - NORME DI ATTUAZIONE GENERALI.....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO 1° - NORME RELATIVE ALLE AREE .....</b>	<b>7</b>
ART. 1 - NORME GENERALI.....	7
ART. 2 - DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE ZONE.....	9
ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI DEL TERRITORIO COMUNALE .....	10
ART. 3bis - PARCHEGGI.....	13
TABELLA A .....	20
TABELLA B .....	21
TABELLA C .....	22
TABELLE D-E-F-G .....	23
ART. 4 - LOTTI PRIVI DI ACCESSO DA SPAZI PUBBLICI.....	27
<b>TITOLO 2° - ZONE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI.....</b>	<b>28</b>
ART. 5 - NORME GENERALI PER LE ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI.....	28
ALLEGATI ART. 5.....	30
ART. 6 - INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE ESISTENTI.....	31
ALLEGATI ART. 6.....	32
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	33
ART. 7 - INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE DI COMPLETAMENTO.....	47
ART. 8 - INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE DI NUOVA ESPANSIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	48
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	50
<b>TITOLO 3° - AREE PRODUTTIVE.....</b>	<b>51</b>
ART. 9 - NORME GENERALI PER LE ZONE PRODUTTIVE .....	51
ART. 9 bis - DISPOSIZIONI ATTUATIVE IN MATERIA DI AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO .....	53
ART. 9 ter - DISPOSIZIONI PARTICOLARI IN MATERIA DI AREE PRODUTTIVE: CASI E CONDIZIONI PER L'EVENTUALE REALIZZAZIONE DI UNA ULTERIORE UNITA' ABITATIVA .....	55
ART. 10 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTI E DI PROGETTO.....	56
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E SULLE AREE DI PERTINENZA.....	60
ART. 11 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE ESISTENTI.....	62
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E SULLE AREE DI PERTINENZA.....	65
ART. 12 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE DI PROGETTO CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE.....	67
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	68
ART. 12 bis - AREE PER L'USO E LO SFRUTTAMENTO DELLE RISORSE NATURALI - CAVE E DISCARICHE .....	69
<b>TITOLO 4° - AREA COMMERCIALE .....</b>	<b>73</b>
ART. 13 - AREE COMMERCIALI MULTIFUNZIONALI.....	73
ART. 13 bis - A.C.R. - AREA COMMERCIALE DI RECUPERO.....	74
ART. 13 ter - AMBITO UNITARIO DI COMPENSAZIONE SOGGETTO A P.L.E. - PIANO DI LOTTIZZAZIONE ESTESO .....	76
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	78
<b>TITOLO 5° - AREE ALBERGHIERE.....</b>	<b>79</b>
ART. 14 - AREE ALBERGHIERE ESISTENTI.....	79
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E SULLE AREE DI PERTINENZA.....	80
<b>TITOLO 6° - STAZIONE DI SERVIZIO .....</b>	<b>81</b>
ART. 15 - STAZIONE DI SERVIZIO.....	81
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E DELLE AREE DI PERTINENZA.....	82
<b>TITOLO 7° - AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO, IMPRODUTTIVO .....</b>	<b>83</b>
ART. 16 - NORME GENERALI PER LE AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO, IMPRODUTTIVO.....	83

16.1 – MANUFATTI DI LIMITATE DIMENSIONI IN AREE AGRICOLE .....	83
16.2 – CASI E CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ULTERIORE UNITA' ABITATIVA E DI FORESTERIE IN AREE AGRICOLE .....	84
16.3 – MANUFATTI ED INFRASTRUTTURE SOGGETTE ALLA AUTORIZZAZIONE DEL COMITATO DI CUI ALL'ART.62 DELLA L.P. N°1/2008 .....	85
16.4 – EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE .....	86
ART. 16bis - AREE AGRICOLE DI PREGIO .....	87
ART. 17 - AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO .....	88
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA NELL' AREA DI VERDE AGRICOLO DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE DI MONN. ....	90
ALLEGATI ART. 17 .....	95
ART. 18 - AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO .....	96
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	98
ALLEGATI ART. 18 a .....	99
ALLEGATI ART. 18 b .....	100
ALLEGATI ART. 18 c .....	101
ART. 19 - AREE A BOSCO .....	102
ART. 20 - AREE A PASCOLO .....	103
ART. 21 - AREE IMPRODUTTIVE .....	104
<b>TITOLO 8° - AREA PER IMPIANTI ZOOTECCNICI.....</b>	<b>105</b>
ART. 22 - AREA PER IMPIANTI ZOOTECCNICI .....	105
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	106
<b>TITOLO 9° - AREE A PROTEZIONE DI SITI O BENI DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE, NATURALE O PAESAGGISTICO.....</b>	<b>107</b>
ART. 23 - AREA ARCHEOLOGICA .....	107
ART. 23bis – AREE DI PROTEZIONE DEI BIOTOPHI DI INTERESSE COMUNALE .....	107
ART. 23ter – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (S.I.C.) .....	107
ART. 24 - MANUFATTI E SITI DI INTERESSE CULTURALE .....	109
ART. 25 - AREE A VERDE PRIVATO .....	110
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	111
<b>TITOLO 10° - AREE DI RISPETTO .....</b>	<b>112</b>
ART. 26 - NORME GENERALI .....	112
ART. 27 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE .....	113
ART. 28 - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI .....	115
ART. 29 - AREA DI RISPETTO DEI SERBATOI E CORPI IDRICI .....	116
ART. 30 - AREA DI TUTELA AMBIENTALE .....	117
ART. 31 - AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA .....	118
ART. 31bis - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI .....	119
ART. 31ter - AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI E IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE .....	119
ART. 32 – SOPPRESSO (integrato nell' articolo 47) .....	120
ART. 33 - SOPPRESSO (integrato nell' articolo 42) .....	120
<b>TITOLO 11° - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.....</b>	<b>121</b>
ART. 34 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI .....	121
ART. 35 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE, CIVILI, AMMINISTRATIVE, SCOLASTICHE E CULTURALI, ESISTENTI E DI PROGETTO .....	122
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	123
ART. 36 - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO .....	124
ART. 37 - AREE A PARCO ATTREZZATO .....	125
ART. 38 - PERCORSI ALBERATI .....	126
ART. 39 - VERDE FILTRO .....	127
DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE .....	128
ART. 40 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI .....	129
<b>TITOLO 12° - ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITA' .....</b>	<b>130</b>
ART. 41 - ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITA' .....	130
ART. 42 - STRADE .....	131
ART. 42bis - DETERMINAZIONE IN ORDINE ALLE DIMENSIONI DELLE STRADE ED ALLE DISTANZE DI RISPETTO STRADALE – DELIBERA G.P. N° 909 D.D. 3 FEBBRAIO 1995 e s.m. ....	132
A. DIMENSIONI DELLE STRADE .....	132

B.	DEFINIZIONI E METODO DI MISURAZIONE.....	132
C.	FASCE DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI ESTERNI ALLE ZONE INSEDIATIVE.....	133
D.	FASCE DI RISPETTO DEI TRACCIATI STRADALI INTERNI ALLE ZONE INSEDIATIVE.....	133
ART. 42ter	- LIMITI DI UTILIZZO .....	133
<b>TABELLA A</b>	.....	<b>135</b>
	Deliberazione di Giunta provinciale N. 909 DD. 03.02.1995 come modificata da ultimo con Deliberazione di Giunta provinciale N. 2929 DD. 10.12.2004.....	135
<b>TABELLA B</b>	.....	<b>136</b>
	Deliberazione di Giunta provinciale N. 909 DD. 03.02.1995 come modificata da ultimo con Deliberazione di Giunta provinciale N. 2929 DD. 10.12.2004.....	136
<b>TABELLA C</b>	.....	<b>137</b>
	Deliberazione di Giunta provinciale N. 909 DD. 03.02.1995 come modificata da ultimo con Deliberazione di Giunta provinciale N. 2929 DD. 10.12.2004.....	137
ART. 43	- VIABILITÀ' RURALE E BOSCHIVA.....	139
ART. 44	- PISTE CICLABILI .....	140
ART. 45	- PERCORSI PEDONALI URBANI DI PROGETTO .....	141
<b>TITOLO 13° - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE URBANE</b>	.....	<b>142</b>
ART. 46	- AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE URBANE .....	142
<b>TITOLO 14° - NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO</b>	.....	<b>143</b>
ART. 47	- NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO .....	143
<b>PARTE SECONDA - NORME DI ATTUAZIONE ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO</b>	.....	<b>144</b>
<b>TITOLO 15° - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	.....	<b>144</b>
ART. 48	- CENTRO STORICO E INSEDIAMENTI SORICI SPARSI: CONTENUTO E FINALITÀ' DEL PIANO.....	144
ART. 49	- ZONE INTERESSATE DAL PIANO.....	146
ART. 50	- ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO .....	147
<b>TITOLO 16° - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	.....	<b>149</b>
ART. 51	- ATTUAZIONE DEL PIANO .....	149
ART. 52	- INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.....	150
ART. 53	- UNITA' MINIMA DI INTERVENTO .....	151
ART. 54	- PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI .....	152
ART. 55	- DEFINIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI EDILIZI.....	153
<b>TITOLO 17° - NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITÀ' DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI</b>	.....	<b>155</b>
ART. 56	- MODALITÀ' DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI.....	155
M1	- MANUTENZIONE ORDINARIA.....	156
M2	- MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	157
R1	- RESTAURO .....	158
R2	- RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	160
R3	- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	162
R4	- SOSTITUZIONE EDILIZIA equiparata a R3 - Ristrutturazione edilizia.....	165
R5	- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.....	165
R6	- DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.....	165
ART. 57	- DESTINAZIONI D'USO .....	166
ART. 58	- DEROGHE AI SENSI DELL'ART. 112, 113 E 114 L.P. N° 1/2008 E DELL'ART. 4, COMMA 2, PT. 2, LETTERA B), L.P. 6.11.78 N° 44.....	167
<b>TITOLO 18° - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI</b>	.....	<b>168</b>
ART. 59	- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE.....	168
ART. 60	- MODALITÀ' DI INTERVENTO SULL'IMPIANTO ESTERNO ED INTERNO DEGLI EDIFICI .....	170
	ALLEGATI ART. 60.....	175
ART. 61	- DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE LIBERE .....	176
ART. 62	- MODALITÀ' DI INTERVENTO NELLE AREE LIBERE .....	177
	ALLEGATI ART. 62.....	180
ART. 63	- ZONA A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO.....	181
ART. 64	- INTERVENTI DI ARREDO URBANO.....	182
ART. 65	- SEGNALETICA, INSEGNE, TENDE .....	183

<b>TITOLO 19° - URBANISTICA COMMERCIALE .....</b>	<b>185</b>
ART. 66 - CONTENUTI .....	185
ART. 67 - TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	186
ART. 68 - ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI .....	187
ART. 69 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI .....	189
ART. 70 - APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE .....	192
<b>TITOLO 20° - DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI E DISPOSIZIONI PROVINCIALI IN MATERIA DI DISTANZE.....</b>	<b>193</b>
<b>CAPO I - DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>193</b>
Art. 71 - Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni .....	193
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI .....	196
Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni.....	196
Art. 71, comma 2, punto 2.1, lettera f) - Piano di spiccato .....	196
Art. 71, comma 2, punto 2.2, lettera a) - Altezza dell'edificio.....	196
Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni.....	197
Art. 71, comma 2, punto 2.1, lettera g) - Sedime .....	197
Art. 71, comma 2, punto 2.2, lettera f) - Superficie coperta.....	197
<b>CAPO II - DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZE .....</b>	<b>198</b>
Art. 72 - Disposizioni in materia di distanze .....	198
11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno .....	203
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, commi 2 e 8 .....	205
comma 2 - Criteri di misurazione delle distanze, punto 2.1. e comma 8 - Distanze degli edifici dai confini, punto 8.1. - Sopraelevazione in aderenza.....	205
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 2 .....	206
comma 2 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 2.2., Aggetti.....	206
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 2 .....	207
comma 2 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 2.3., Miglioramento prestazioni energetiche .....	207
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 7bis.....	208
comma 7bis - Distanze da applicare tra edifici per gli interventi di demolizione e ricostruzione, punto 7bis.1. lettera a) - Ricostruzione, al di fuori del sedime originario, nelle Zone A (centro storico) e in tutte le altre zone eccetto la Zona A.....	208
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 7bis.....	209
comma 7bis - Distanze da applicare tra edifici per gli interventi di demolizione e ricostruzione, punto 7bis.1. lettera c) - Sopraelevazione sul sedime in tutte le Zone; nel caso di ricostruzione, all'interno del sedime originario, ma con una altezza superiore a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile. ....	209
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 5 .....	210
comma 5 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 5.1., lettera a) e punto 5.2.....	210
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, commi 5 e 8 .....	211
comma 5 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 5.1. lettera b), e comma 8 - Distanze degli edifici dai confini, punto 8.2. lettere a) e b), Sopraelevazione sul sedime di edifici antistanti .....	211
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 8 .....	212
comma 8 - Distanze degli edifici dai confini, punto 8.2. lettere c) - Sopraelevazione sul sedime di edifici non antistanti (ad altri) senza penalizzazione. ....	212
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 8 .....	213
comma 8 - Distanze degli edifici dai confini, punto 8.1. Inapplicabilità del comma 8, punto 8.2, lettera c) - Sopraelevazione sul sedime di edifici non antistanti (ad altri) con penalizzazione. ....	213
SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, commi 10, 11 e 12 .....	214
comma 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini, punto 10.1, lettera a).....	214
comma 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini, punto 10.1, lettera b), numeri 1) e 2).....	215
comma 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini, punto 10.1, lettera c).....	216
comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.1, lettere a) e b) e comma 12, punto 12.1 .....	217
comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.2, lettere a), b) e c).....	217
comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.3, lettere a), b) e c).....	218
comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.4.....	218
comma 12 - Distanze degli edifici non adibiti ad abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 12.2, lettere a), e b).....	219

comma 12 - Distanze degli edifici non adibiti ad abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di contenimento, punto 12.3, lettere a), e b) .....	219
ART. 73 – SCHEMA DI EQUIPARAZIONE DELLE DESTINAZIONI INSEDIATIVE PREVISTE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE RISPETTO AL D.M. n. 1444, di data 2 aprile 1968.....	220
<b>TITOLO 21° - DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>222</b>
ART. 74 - NORME IGIENICO-EDILIZIE .....	222
ART. 75 - SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI .....	223
ART. 76 - MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E RELATIVA DOCUMENTAZIONE .....	224
ART. 77 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.....	226
ART. 78 - REPERIMENTI ARCHEOLOGICI.....	227
ART. 79 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI EDIFICAZIONE.....	228

## **Parte prima - NORME DI ATTUAZIONE GENERALI**

### **TITOLO 1° - NORME RELATIVE ALLE AREE**

#### **ART. 1 - NORME GENERALI**

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.

Le aree ricadenti all'esterno del Centro Storico sono disciplinate dagli articoli elencati nella parte prima delle presenti Norme di Attuazione.

Per le aree ricadenti nel Centro Storico e negli Insediamenti storici sparsi si fa riferimento agli articoli contenuti nella parte seconda delle presenti Norme di Attuazione.

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 intenda intervenire per modificare, a qualsiasi titolo, il territorio.

1. Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, previste dalle specifiche norme che regolano la materia (L. del 09.01.1989 n°13, L.P. del 07.01.1991 n°1) possono essere realizzate in deroga alle distanze stabilite dalle presenti Norme, fatto salvo l'obbligo di rispettare le distanze previste dal Codice Civile.
2. L'attività edilizia e l'urbanizzazione dei suoli deve essere supportata da adeguati accertamenti geologici, come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (L. del 02.02.1974 n°64 art. 1, D.M. del 21.01.1981).

L'entità degli accertamenti è definita dalla cartografia di sintesi della Relazione Geologica, 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.

L'attività edilizia ed urbanistica, eccezionalmente ammessa al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento, deve essere accompagnata dalla perizia geologica e geotecnica.

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 azioni franose-valanghive; la progettazione dovrà essere corredata da specifica perizia idrogeologica.



3. 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 (Allegato 3 alla Delibera della G.P. n°2023 dd.3.09.10 e ss.mm.).
4. L'Amministrazione comunale, indipendentemente dalle previsioni del P.R.G., può eseguire, nell'ambito del proprio territorio e nei limiti della normativa vigente, interventi di qualificazione o razionalizzazione del sistema viabilistico rotabile e pedonabile, del sistema delle reti tecnologiche e relative cabine di controllo ed individuare spazi per i cassonetti dei rifiuti solidi urbani.
5. Solo eccezionalmente il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare alle disposizioni delle presenti Norme di attuazione del PRG, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di rilevante interesse pubblico.
6. In caso di difformità fra la cartografia in scala 1:10.000 e 1:2.000, prevalgono le indicazioni delle tavole a scala 1:2.000 e in caso di difformità fra la cartografia in scala 1:2.000 e 1:1.000, prevalgono le indicazioni delle tavole a scala 1:1.000, mentre in caso di divergenza fra il R.E. e la Tabella riassuntiva delle Norme urbanistiche prevalgono le indicazioni del R.E.
7. In tutte le zone per gli insediamenti la definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni e le disposizioni provinciali in materia di distanze viene stabilita come previsto dall'articolato del TITOLO 20°
8. Inoltre il volume esistente legittimamente realizzato, in tutti i fabbricati residenziali, può essere utilizzato con destinazione abitativa anche qualora superi gli indici di zona, salvo quanto sancito all'art. 61 e 62 delle presenti norme, che disciplinano gli interventi all'interno delle aree libere del Centro Storico.
9. L'attività edilizia e la pianificazione attuativa deve tenere in considerazione 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 quali invarianti ai sensi dell'art. 8 delle Norme di attuazione del PUP.
10. L'attività edilizia e la pianificazione attuativa, limitatamente ai casi previsti dal comma 3 dell'art.8 della legge quadro 447/95, va corredata di una valutazione previsionale del clima acustico; ai fini del comma 4 dello stesso articolo le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali e polifunzionali devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico. In particolare l'attività edilizia e la pianificazione attuativa deve ottemperare a quanto contenuto nel Piano di zonizzazione acustica adottato dal Comune di Condino con Deliberazione consiliare n.13 dd.27 maggio 2009. In particolare per la realizzazione dei parcheggi, va elaborata una valutazione preventiva dell'impatto acustico, attraverso la quale verrà verificato il rispetto dei valori limite indicati nella legge quadro 447/95.

**ART. 2 - 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 dei parametri urbanistici, che viene descritta nelle singole destinazioni d'uso urbanistiche, riporta le prescrizioni relative a: volumi, numero piani, densità edilizia, superficie del lotto, indice di copertura, altezza dei fabbricati, distanza dai confini, distanza tra i fabbricati e alcune informazioni generali.

**ART. 3 - DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI DEL TERRITORIO COMUNALE**

L'organizzazione delle Norme è articolata secondo due sistemi territoriali:

- a) **Sistema Ambientale.**
- b) **Sistema Insediativo, Produttivo ed 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, nulla osta Beni Culturali, parere geologico); oppure le pratiche debbano avere procedure autorizzative specifiche o particolari (es.: apertura cave e discariche).

Esso individua:

**SISTEMA AMBIENTALE**

- 1. AREE DI TUTELA AMBIENTALE
- 2. MANUFATTI O SITI DI INTERESSE CULTURALE E ARCHEOLOGICO
- 3. BIOTOPHI DI INTERESSE COMUNALE (SITO)
- 4. SITI DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.)

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

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

Esso individua:

**SISTEMA INSEDIATIVO E PRODUTTIVO**

- 1. ELEMENTI STORICI SUL TERRITORIO:
  - 1.1. Calcinaia
  - 1.2. Trincee
- 2. INSEDIAMENTI ABITATIVI:
  - 2.1. Esistenti
  - 2.2. Di completamento

- 2.3. Di nuova espansione con piano di lottizzazione
- 3. AREE PRODUTTIVE:
  - 3.1. Di livello provinciale esistenti
  - 3.2. Di livello locale esistenti
  - 3.3. Di livello locale di progetto con piano di lottizzazione
  - 3.4. Aree per cave e discariche.
- 4. AREA COMMERCIALE:
  - 4.1. Multifunzionale
  - 4.2. A.C.R. –Area commerciale di recupero con piano di lottizzazione.
- 5. AREE ALBERGHIERE:
  - 5.1. Esistenti
- 6. STAZIONE DI SERVIZIO
- 7. AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO, IMPRODUTTIVO:
  - Area agricola di pregio
  - 7.1. Area agricola di interesse primario
  - 7.2. Area agricola di interesse secondario
  - 7.3. Area a bosco
  - 7.4. Area a pascolo
  - 7.5. Area improduttiva
- 8. AREA PER IMPIANTI ZOOTECNICI:
  - 8.1. Esistente
- 9. AREE A PROTEZIONE DI SITI O BENI DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE, NATURALE O PAESAGGISTICO:
  - 9.1. Aree e siti di interesse culturale e archeologico
  - 9.2. Verde privato
- 10. AREE DI RISPETTO:
  - 10.1. Rispetto cimiteriale
  - 10.2. Rispetto dei depuratori
  - 10.3. Rispetto dei serbatoi e corpi idrici
- 11. AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI:
  - 11.1. Civili amministrative esistenti
  - 11.2. Civili amministrative di progetto
  - 11.3. Scolastiche e culturali esistenti
  - 11.4. Scolastiche e culturali di progetto
  - 11.5. Sportive esistenti
  - 11.6. Parco attrezzato
- 12. PERCORSO ALBERATO
- 13. VERDE FILTRO

- 14. PARCHEGGI PUBBLICI
- 15. PISTE CICLABILI DI PROGETTO
- 16. PERCORSO PEDONALE URBANO DI PROGETTO
- 17. SORGENTI CAPTATE
- 18. SORGENTI NON CAPTATE
- 19. CABINA DI RIDUZIONE METANO

## **SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

- 1. ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITA':
  - 1.1. Strada di terza categoria esistente
  - 1.2. Strada di terza categoria di progetto
  - 1.3. Strada di quarta categoria esistente
  - 1.4. Strada di quarta categoria di progetto
  - 1.5. Altre strade
  - 1.6. Viabilità rurale e boschiva
  - 1.7. Svincoli di progetto
  - 1.8. Piste ciclabili di progetto
- 2. IMPIANTI TECNOLOGICI:
  - 2.1. Area di rispetto dei depuratori
  - 2.2. Area di rispetto dei serbatoi e corpi idrici
- 3. RETI DI TRASPORTO ENERGETICO:
  - 3.1. Elettrodotto ad alta tensione esistente
  - 3.2. Elettrodotto a media tensione esistente
  - 3.3. Metanodotto di progetto

**ART. 3bis – PARCHEGGI**

(articolo 59 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1)

**1 - Disposizioni generali**

- 1.1. Ai sensi dell'articolo 59 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), di seguito denominata legge urbanistica provinciale, con il presente articolo sono determinate le dotazioni minime di parcheggio per le costruzioni.
- 1.2. Ai fini del rilascio della concessione edilizia o in caso di presentazione di denuncia di inizio attività le nuove costruzioni, gli ampliamenti, nonché i cambi di destinazione d'uso delle costruzioni devono essere dotati di adeguati spazi per parcheggio, a seconda della funzione dell'edificio o della struttura e delle caratteristiche economiche della zona in cui gli stessi edifici e strutture vengono ad ubicarsi, secondo quanto indicato nell'allegata Tabella A.

**2 - Determinazione delle quantità minime**

- 2.1. Le quantità definite dalle presenti norme costituiscono parametri minimi che possono essere motivatamente incrementati a livello locale, in relazione a singole specificità territoriali, mediante provvedimento del consiglio comunale. Le quantità minime sono stabilite dall'allegata Tabella B, in relazione alla zona di cui all'allegata Tabella C, con un minimo di almeno un posto macchina, corrispondente ad una superficie convenzionale di mq 12, e tenendo conto dei criteri di cui ai successivi commi.
- 2.2. In caso di suddivisione di unità abitative in più alloggi, anche senza aumento di volume e superficie, deve essere garantito almeno un posto macchina per ciascuno degli alloggi aggiunti rispetto a quelli preesistenti.

**3 - Definizione di nuova costruzione e spazio per parcheggio**

- 3.1. Ai fini dell'applicazione delle quantità minime previste dal presente provvedimento si assume che:
  - a) per nuove costruzioni si intendono anche le ricostruzioni; nel caso di ampliamento di edifici esistenti ai fini del soddisfacimento degli standard si considera solo il volume in ampliamento;
  - b) lo spazio per parcheggio è la superficie netta a ciò destinata, funzionalmente utilizzabile, con esclusione degli spazi di accesso e di manovra.

**4 - Localizzazione e determinazione degli spazi per parcheggio**

- 4.1. Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati sia all'interno che all'esterno dell'edificio cui sono destinati, purché almeno un quarto dello spazio minimo richiesto sia direttamente e agevolmente accessibile, al fine di non gravare sulla pubblica via con l'occupazione della stessa. Tale disposizione s'intende soddisfatta

anche nel caso in cui i lotti siano recintati e dotati di cancelli o sbarre apribili mediante comando elettrico o telecomando. Il consiglio comunale con proprio provvedimento può stabilire quantità di parcheggio di uso condominiale non assegnati ai singoli proprietari delle unità immobiliari, ulteriori rispetto allo standard previsto dalle presenti norme, direttamente e agevolmente accessibili dall'esterno dell'edificio. In tal caso l'area di parcheggio condominiale viene computata ai fini della determinazione dello spazio minimo richiesto di parcheggi direttamente ed agevolmente accessibili dall'esterno dell'edificio.

- 4.2. Le superfici destinate a parcheggio devono essere organizzate e dimensionate in modo tale da consentire il facile, autonomo e funzionale parcheggio dei mezzi. Per le autorimesse e posti macchina si applicano le disposizioni del comma 16.
- 4.3. Il volume computabile al fine della determinazione degli spazi di parcheggio è il volume complessivo lordo (entro e fuori terra) misurato dal piano di calpestio più basso, all'estradosso dell'ultimo solaio o del tetto, a meno del manto di copertura, nel caso che il sottotetto sia abitabile, con esclusione della parte destinata a garage, rimesse, tunnels e rampe, cantine e scantinati a servizio della residenza, centrali termiche e di condizionamento, locali dei contatori e delle macchine ascensore, dei relativi spazi di accesso e manovra, nonché degli elementi costruttivi realizzati per il miglioramento delle prestazioni energetiche di cui all'articolo 86 della legge urbanistica.
- 4.4. Restano salve le diverse disposizioni per il computo dei volumi, delle strutture scolastiche stabilite dal decreto del Presidente della Giunta provinciale 9 agosto 1976, n. 17 – 69/Leg..
- 4.5. Nel caso di edifici con destinazione plurifunzionale il rispetto dello standard deve avvenire per ogni porzione monofunzionale. Il volume destinato ad uffici viene assimilato alla residenza qualora non superi il cinquanta per cento del volume di quest'ultima.

## 5 - Modalità e titolo per acquisizione di spazi di parcheggio ai fini del rispetto degli standard

- 5.1. Lo spazio di parcheggio richiesto per soddisfare gli standard deve risultare, di norma, di proprietà del soggetto che realizza gli interventi sull'edificio principale.
- 5.2. Un titolo di possesso o detenzione dei parcheggi diverso dalla proprietà può essere ammesso dal comune, con esclusione degli immobili con destinazione residenziale, previa presentazione da parte dell'interessato di una dichiarazione unilaterale di impegno alla cessazione dell'attività in caso del venire meno, per qualsiasi causa, della disponibilità del parcheggio a servizio dell'unità cui si riferisce. Rimane fermo quanto stabilito dall'articolo 59, comma 3, della legge urbanistica provinciale e dalle relative disposizioni di attuazione.

## 6 - Obbligo di mantenimento dello standard di parcheggio e determinazione della sanzione pecuniaria

Non recepito dal Codice in quanto abrogato con DGP n.1921 dd 8 sett. 2011

## 7 - Parcheggi per servizi pubblici e centri sportivi

- 7.1. Il progetto delle opere relative ai servizi pubblici di cui ai punti 3b, 3c, 3d e 3f (attrezzature di interesse comune, attrezzature sportive e di concentrazione, attrezzature ospedaliere e attrezzature assistenziali) dell'allegata Tabella A, oltre a dimostrare il rispetto della quantità minima di parcheggio, deve essere completo di specifici elaborati che dimostrino una dotazione di spazi sufficiente in rapporto all'effettiva utenza. Se le medesime attrezzature ricadono nel centro storico si prescinde dagli standard qualora sia dimostrata l'esistenza, anche nelle vicinanze, e cioè a breve distanza percorribile a piedi in tempi contenuti, di adeguati spazi adibiti a parcheggio pubblico già disponibili o da realizzarsi contestualmente all'opera purché siano soddisfatti gli standard minimi a livello comunale ai sensi dell'articolo 58 della legge urbanistica provinciale.
- 7.2. Nel caso di ampliamento di edifici pubblici esistenti, è consentita una minore quantità di parcheggi purché, sentita la commissione edilizia, la dotazione non sia inferiore ai due terzi di quella minima richiesta.
- 7.3. La dotazione minima di parcheggio per i centri sportivi (3c della Tabella A) caratterizzati da una pluralità di attrezzature di diverse discipline, va calcolata con riferimento all'attrezzatura, o alla somma delle attrezzature della medesima disciplina, di maggiori dimensioni o che possiede il maggior numero di posti-spettatore; va riferita invece a tutto l'impianto in caso di più attrezzature monodisciplinari.
- 7.4. Le mense ed i servizi e attrezzature in genere strettamente attinenti alle funzioni dell'università o di altri servizi pubblici o di interesse pubblico, purché logisticamente connessi alla localizzazione delle sedi universitarie o degli altri servizi pubblici o di interesse pubblico, non sono soggetti a specifici standard di parcheggio.

## 8 - Parcheggi per cambi di destinazione d'uso

- 8.1. Le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti sono soggette al rispetto dello standard minimo di parcheggio richiesto per la nuova funzione.
- 8.2. Con provvedimento del consiglio è facoltà del comune individuare funzioni tra loro affini per le quali le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti è soggetta ad uno standard di parcheggio minimo computato come differenza tra la funzione di progetto e quella in essere.

## 9 - Casi di esenzione dall'obbligo degli spazi di parcheggio

- 9.1. Sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio gli interventi nel centro storico ovvero riguardanti edifici storici sparsi soggetti a restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione accompagnatoria della richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire gli spazi necessari. Tale esenzione non si applica:



- a) in caso di nuove costruzioni sostituzione edilizia e demolizione con ricostruzione;
- b) per i servizi pubblici o di interesse collettivo di cui ai punti 3b, 3c, 3d e 3f dell'allegata Tabella A, fermo restando quanto previsto dal comma 15.

Tuttavia, qualora venga dimostrato che la realizzazione degli standard per i predetti servizi pubblici non risulta coerente con le politiche di gestione del traffico urbano e della sosta e non ricorrano le condizioni per l'applicazione delle disposizioni di cui al comma 15, la Giunta provinciale, su richiesta del comune, può autorizzare l'esenzione parziale o totale dagli standard ovvero la realizzazione degli spazi di parcheggio in altra area o la loro monetizzazione.

- c) in caso di interventi di demolizione totale e ricostruzione di edifici soggetti a risanamento conservativo e ristrutturazione autorizzati ai sensi dell'articolo 121 della legge urbanistica provinciale.

9.2. E' altresì esonerato, dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di parcheggio il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, qualora sia dimostrata, attraverso una specifica relazione allegata alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, l'impossibilità di reperire gli spazi per parcheggio per gli interventi ricadenti nelle seguenti ulteriori aree:

- a) aree, diverse dal centro storico, individuate con specifica previsione da parte dei piani regolatori, in base a criteri di compattezza del tessuto urbano che limita l'accesso ai mezzi meccanici, all'epoca di costruzione, a specifiche caratteristiche di spazio limitato e sulla scorta, ove esistente, del piano traffico;

9.3. Sono esclusi dall'esonero di cui al punto 9.2. i casi di demolizione e ricostruzione, gli interventi di ristrutturazione urbanistica compresa quella per opere pubbliche e gli interventi sui servizi pubblici o di interesse collettivo di cui al punto 3b, 3c, 3d e 3f dell'allegata Tabella A, fatto salvo quanto stabilito dalla lettera b) del punto 9.1.

9.4. Nei casi di cui ai commi 1 e 2 l'esenzione dall'obbligo di reperire gli spazi per parcheggio prescritti è subordinata al pagamento al comune di una somma corrispondente al costo di costruzione di un volume standard di parcheggi coperti, determinato secondo i criteri e le modalità stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale, ai sensi di cui all'articolo 115, comma 4, lettera d), della legge urbanistica provinciale, corrispondente a quelli richiesti dalla normativa e non garantiti dall'intervento realizzato. Tale somma può essere ridotta con provvedimento del consiglio comunale fino ad un quinto degli standard prescritti, salvo che per gli interventi di edilizia residenziale diversi da quelli di cui al punto 9.6., lettere a), b) e c) e fermo restando quanto stabilito dal punto 9.7.

9.5. In presenza di specifici interventi ovvero di categorie di interventi che assumono particolare rilevanza per la comunità locale, la cui realizzazione può risultare eccessivamente onerosa per effetto del pagamento della somma di cui al punto 9.4 rispetto alle finalità di interesse collettivo perseguite, per i predetti interventi è fatta salva la facoltà del consiglio comunale, previa autorizzazione della Giunta provinciale, di prevedere, motivatamente, l'esenzione dal pagamento della somma medesima

9.5 bis. Nel rispetto delle procedure di cui al punto 9.5, il comune può autorizzare in via eccezionale la riduzione degli spazi di parcheggio esistenti per interventi che per la

loro realizzazione richiedono l'utilizzazione, in tutto o in parte, dei predetti spazi, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) gli interventi devono essere finalizzati ad assicurare una migliore funzionalità degli edifici esistenti;
- b) gli interventi devono rivestire particolare rilevanza per la comunità locale;
- c) siano adeguatamente evidenziate nella relazione tecnica allegata alla richiesta di titolo edilizio le ragioni che richiedono la riduzione degli spazi di parcheggio esistenti per la realizzazione degli interventi;
- d) sia applicata la monetizzazione secondo quanto previsto dal punto 9.4.

9.6. Sono comunque esenti dal pagamento della somma di cui al punto 9.4.:

- a) le opere pubbliche ed i servizi pubblici di quartiere (ambulatori pubblici, uffici postali, servizi sociali, residenza pubblica);
- b) gli interventi di edilizia residenziale agevolata o convenzionata;
- c) gli interventi finalizzati alla realizzazione o ampliamento della prima abitazione di cui all'articolo 117 della legge urbanistica provinciale, per l'intera volumetria dell'unità immobiliare, purché il richiedente sia in possesso dei requisiti di cui al comma 3 del medesimo articolo 117; a tal fine si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni dei commi 2 e 4 del citato articolo 117;
- d) gli esercizi di cui all'articolo 61 della legge provinciale 30 luglio 2010, n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale) concernente interventi per favorire l'insediamento di attività economiche in zone montane (multiservizi).

9.7. Con proprio provvedimento il comune può estendere l'esenzione prevista per la prima abitazione della lettera c) del punto 9.6., anche ad ulteriori alloggi dello stesso proprietario residente nel comune, nel numero massimo stabilito dall'amministrazione medesima.

9.8. Le somme di cui al punto 9.4. sono destinate alla realizzazione di parcheggi pubblici, a termini dell'articolo 119, comma 2, della legge urbanistica provinciale.

9.8 bis. Nel caso di strutture ricettive esistenti localizzate in aree soggette a piani di limitazione del traffico dei veicoli o comunque a piani di mobilità alternativa, al fine di assicurare coerenza e integrazione con i sistemi di gestione del traffico e della sosta, attuando il criterio della mobilità sostenibile, il comune può riconoscere l'esenzione totale o parziale dagli standard di parcheggio, sulla base di una convenzione con gli interessati intesa a stabilire, in coerenza con i predetti piani di gestione del traffico e di mobilità alternativa, le eventuali quantità minime di parcheggio, anche mediante l'eventuale utilizzo di parcheggi pubblici, o l'esenzione totale.

## 10 - Spazi di parcheggio per impianti di risalita

Non recepito dal "Codice" per assenza di impianti di risalita sul territorio comunale.

## 11 - Spazi di parcheggio per alberghi con attività di ristorazione

- 11.1. Gli alberghi con attività di ristorazione sono considerati edifici a destinazione plurifunzionale. In questo caso la superficie computabile ai fini della determinazione del parcheggio per il ristorante è pari a due volte la superficie netta totale dello stesso diminuita di 1 mq per ogni posto letto dell'albergo.

## 12 - Spazi di parcheggio per esercizi pubblici e commerciali

- 12.1. Ai fini della dotazione di spazi parcheggio per gli esercizi commerciali e gli esercizi pubblici la superficie netta di riferimento è costituita dalla sola superficie di vendita o aperta all'uso pubblico.
- 12.2. Per la dotazione degli spazi di parcheggio per gli esercizi commerciali si applicano le disposizioni attuative in materia della legge provinciale sul commercio.

## 13 - Opere di infrastrutturazione, biviacchi e rifugi

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

## 14 - Altre tipologie non comuni

- 14.1. Altre strutture non menzionate specificatamente nella Tabella A e rispondenti a tipologie uniche, non comuni, come ad esempio luoghi di culto, manufatti di servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche, fiere, ecc., dovranno essere dotate di adeguati spazi a parcheggio dimensionati sulla base di specifiche analisi elaborate caso per caso e allegate al progetto.

## 15 - Utilizzo dei medesimi parcheggi per attività diverse

- 15.1. L'utilizzo di un medesimo parcheggio è ammesso con riferimento ad attività funzionalmente diverse e purché effettuato con orari debitamente diversificati e certificati da idonea garanzia di natura contrattuale sottoscritta fra le parti interessate. In tal caso si applica il punto 5.2. del comma 5.
- 15.2. Fermo restando quanto previsto dal punto 7.1. del comma 7, per i servizi pubblici o di interesse collettivo, di cui al punto 3 dell'allegata Tabella A, e fatta salva l'esenzione di cui al comma 9, punto 9.6., lettera a), il comune può autorizzare l'utilizzo di spazi destinati a parcheggio pubblico ai fini del rispetto delle quantità minime di parcheggio, sempreché risulti compatibile con il mantenimento della destinazione prevalentemente pubblica degli spazi medesimi. Per le opere realizzate da soggetti diversi dall'amministrazione comunale, l'autorizzazione del comune è preceduta dalla stipula di una convenzione con i soggetti interessati, intesa a regolare l'eventuale realizzazione dei parcheggi, qualora non siano già esistenti, le modalità della loro utilizzazione e di riparto degli oneri di gestione.
- 15.3. Fermo restando quanto previsto dal comma 9 in materia di esenzione dagli standards, i comuni, al fine di rendere coerenti con le politiche di gestione del traffico urbano e

della sosta gli interventi edilizi di particolare rilevanza da realizzare nei centri storici e nelle altre aree individuate dai comuni ai sensi del comma 9, punto 9.2., possono chiedere agli interessati, mediante stipula di apposita convenzione, le seguenti modalità alternative di realizzazione e gestione degli spazi di parcheggio richiesti:

- a) che una quota dei parcheggi, stabilita dal comune, venga destinata ad uso pubblico ovvero a parcheggio pertinenziale per i residenti della zona, anche mediante affidamento della gestione dei predetti spazi ai soggetti che gestiscono i parcheggi pubblici. La convenzione può altresì stabilire che la quota di parcheggi destinata ad uso pubblico o pertinenziale per i residenti possa essere realizzata anche in aree diverse da quelle di pertinenza dell'edificio, in coerenza con le politiche comunali di gestione del traffico e della sosta;
- b) in alternativa a quanto previsto dalla lettera a), la riduzione degli spazi di parcheggio da realizzare e la monetizzazione degli altri spazi rispetto allo standard richiesto anche in casi diversi da quelli previsti dal comma 9, secondo i criteri di cui al punto 9.4. del comma 9 medesimo, destinando le relative somme alla realizzazione di parcheggi pubblici.

15.4. Il punto 15.3. non si applica agli edifici con destinazione residenziale e produttiva.

## 16 - Autorimesse e posti macchina.

- 16.1. Le autorimesse possono essere a box singoli o con la sola indicazione dei posti macchina.
- 16.2. Il box e i posti macchina devono avere le dimensioni minime precisate nelle Tabelle D, E e F allegate. La larghezza minima del box singolo è aumentata del 10 per cento rispetto al posto auto tipo al fine di garantirne una agevole accessibilità.
- 16.3. Le corsie di manovra delle autorimesse dovranno consentire il facile movimento degli autoveicoli. In caso di posti macchina o box disposti in senso ortogonale rispetto allo spazio di manovra, questo non può avere dimensione inferiore a 6,00 m misurati sul prolungamento dell'asse longitudinale di ogni singolo parcheggio. In caso di parcheggio a spina di pesce, la larghezza dello spazio di manovra può essere ridotta fino ad un minimo di 4,50 m a condizione che la dimensione dello spazio misurato sulla corsia di manovra e sul prolungamento dell'asse longitudinale del posto macchina o box non sia inferiore a 6,00 m. La Tabella G fornisce degli schemi esemplificativi ai fini dell'applicazione di questo punto 16.3.
- 16.4. In caso di parcheggi all'aperto si applicano le disposizioni di cui al punto 16.3 con esclusione della dimensione minima della corsia di manovra in caso di parcheggio a spina di pesce che è stabilita in m 5,00.

Per quanto riguarda lo standard relativo alle strutture di vendita al dettaglio in posta fissa si deve far riferimento all'art. 69 del TITOLO 19° - Urbanistica commerciale. Il valore 1mq./2mq., riportato in corrispondenza del punto 5.a della Tabella di dotazione di standard sottostante, rappresenta il valore minimo a cui si riferisce il comma 2 dell'art. 69.

Di seguito sono rappresentate la Tabella delle funzioni e la Tabella di dotazione standard per parcheggi al servizio delle singole costruzioni relativa ai Comuni in Zona B a cui appartiene anche il Comune di Condino.

<b>TABELLA A</b>
------------------

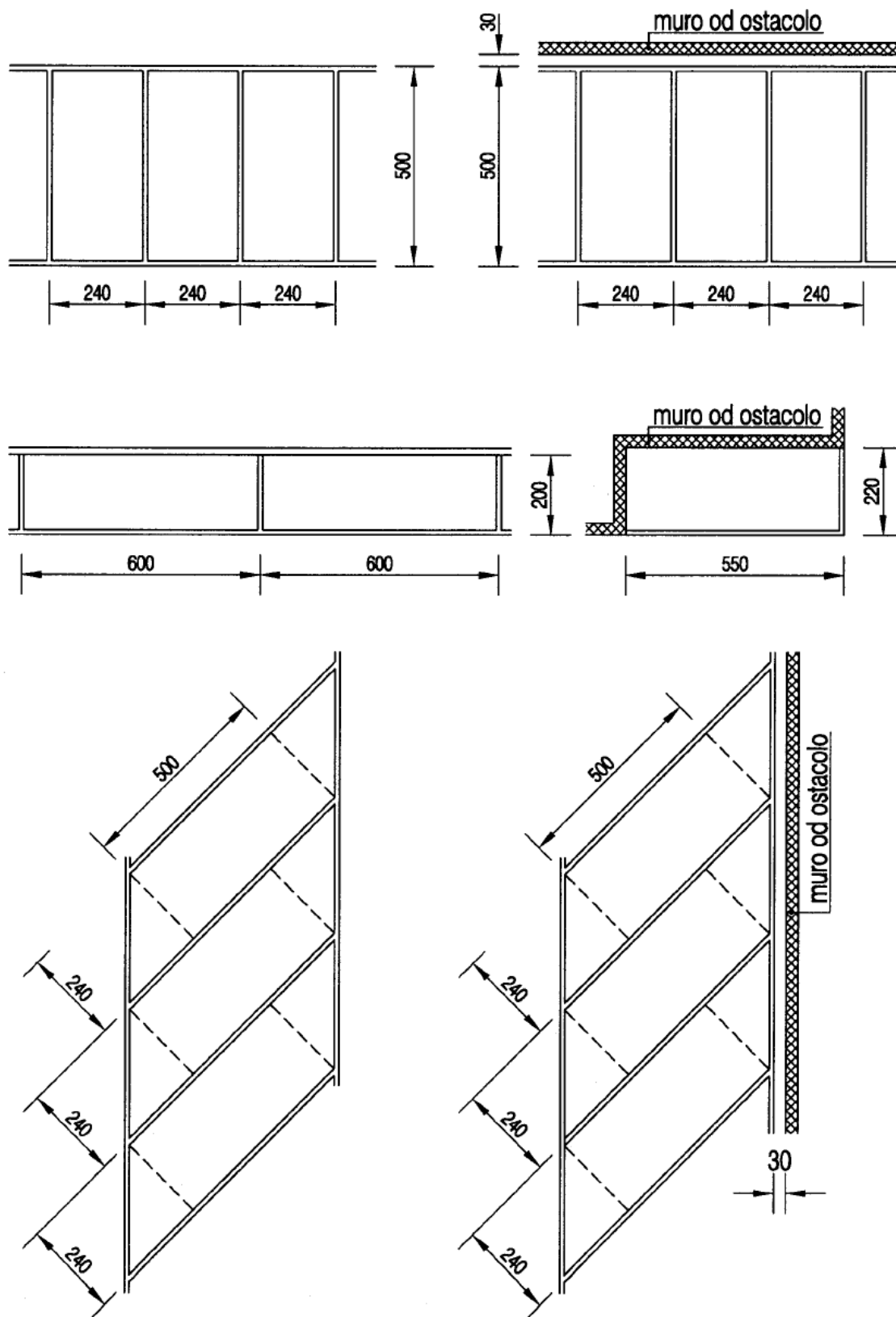
<b>TABELLA A - FUNZIONI</b>		
1. RESIDENZA		Abitazioni, collegi, conventi, convitti, piccoli uffici, studi professionali, artigianato di servizio
2. ALBERGHI		
3. SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO	3.a ISTRUZIONE	Asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, scuole superiori, università
	3.b ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	religiose, ambulatori, uffici postali, banche, servizi sociali di quartiere.
	3.c ATTREZZATURE SPORTIVE E DI CONCENTRAZIONE	Impianti sportivi, stadi, palazzi dello sport e di convegno, cinema, teatri, mostre, biblioteche, musei, mense.
	3.d ATTREZZATURE OSPEDALIERE	ospedali, case di cura.
	3.e STRUTTURA DELLA PROTEZIONE CIVILE	
	3.f ATTREZZATURE ASSISTENZIALI	case di riposo, comunità terapeutiche
4. EDIFICI PRODUTTIVI		industria e artigianato di produzione.
5. EDIFICI PER IL COMMERCIO		5.a dettaglio e centri commerciali 5.b ingrosso, magazzini e depositi
6. ESERCIZI PUBBLICI		ristoranti, bar, discoteche
7. SALE GIOCHI E SIMILI		attività di commercializzazione di giochi pubblici
8. EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' ATTIVITA' AMMINISTRATIVA		uffici pubblici, centri direzionali
9. IMPIANTI DI RISALITA		
10. ALTRI EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE		luoghi di culto, cimiteri, manufatti a servizio di aeroporti e porti, centrali elettriche, centri di incubazione d'impresa, fiere
11. INFRASTRUTTURE, STRUTTURE, E OPERE PUBBLICHE O DI INT.PUBBLICO DI RILIEVO PROVINCIALE		

**TABELLA B**

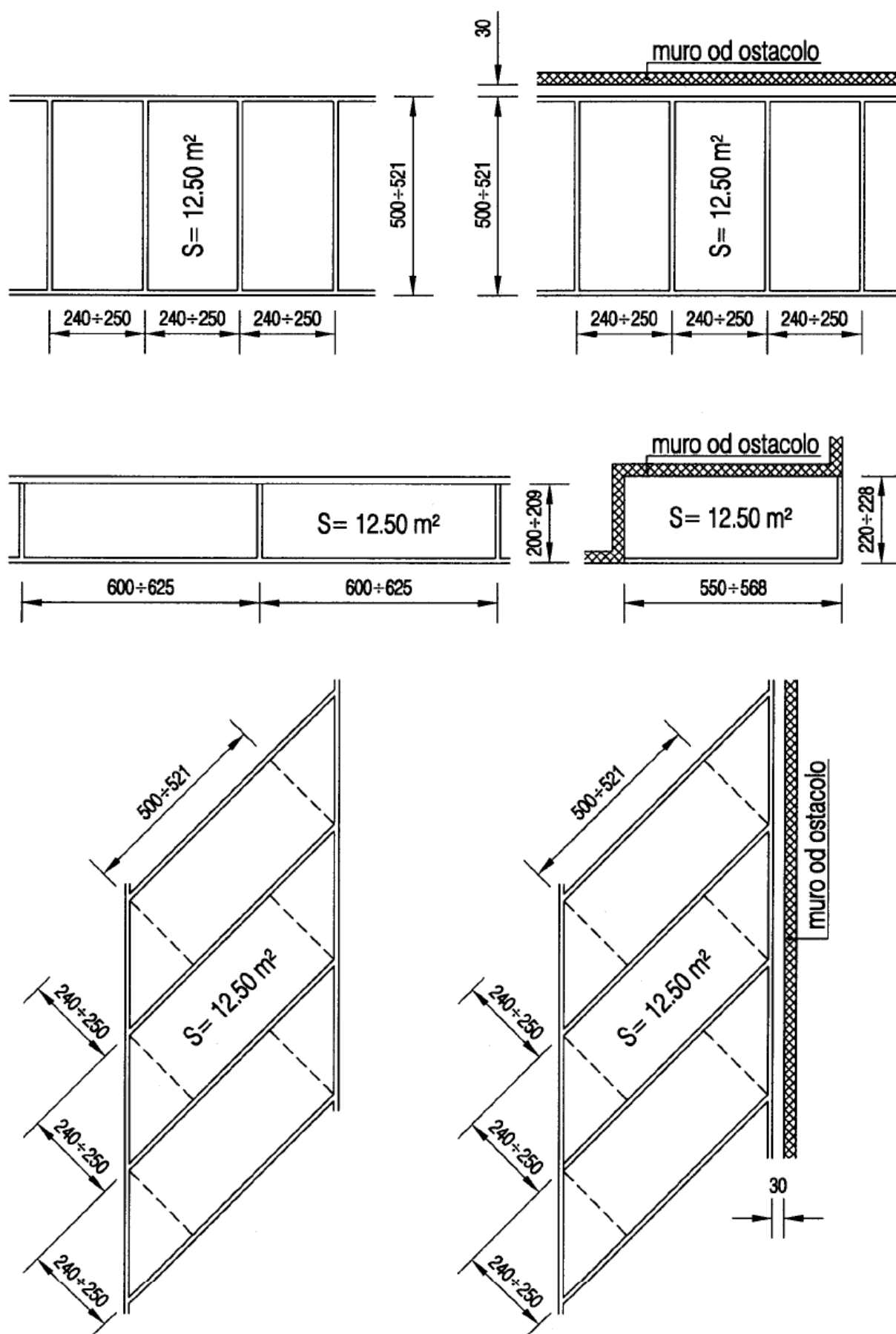
<b>TABELLA B - DOTAZIONE DI STANDARD MINIMI PER PARCHEGGI AL SERVIZIO DELLE SINGOLE COSTRUZIONI</b>		
<b>FUNZIONI</b>	<b>SOTTOFUNZIONI</b>	<b>ZONA</b>
		<b>B</b>
1. RESIDENZA		1 mq/15 mc
2. ALBERGHI		6 mq/1 p.letto
3. SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COLLETTIVO	3a. istruzione	1 mq/20 mc
	3b. att. di interesse comune	1 mq/10 mc
	3c. att. sportive e di concentrazione	3 mq/1 posto con min. 1 mq/15 mq. sup. lorda impianto
	3d. att. ospedaliere	1 mq/15 mc
	3e. strutt. protezione civile	10% sup. cop. +5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°
	3f. strutt. assistenziali	6 mq/1 p.letto
4. EDIFICI PRODUTTIVI		10%sup.cp.+5%sup.lorda per ogni piano oltre al 1°
5. EDIFICI COMMERCIALI (vedi L.P. 8 maggio 2000, n. 4)	5a. al dettaglio e centri comm.	1mq/2mq s.n.comm.
	5b. mag. dep. vendita all'ingrosso	10% sup. cop. +5% sup. lorda per ogni piano oltre al 1°
6. ESERCIZI PUBBLICI		2mq/1mq s.n.
7. SALE GIOCHI E SIMILI		1mq/1mq s.n.
8. EDIFICI ADIBITI AD ATTIVITA' AMMINISTRATIVE		1mq/10mc
9. IMPIANTI DI RISALITA		Specifico studio di cui all'art 10 di questo allegato
10. ALTRI EDIFICI DI TIPOLOGIA NON COMUNE		Analisi e progetto specifico
11. INFRASTRUTTURE, STRUTTURE, E OOPP O DI INT.PUBBLICO DI RILIEVO PROVINCIALE		Specifico studio di cui all'articolo 59, comma 1 bis, della l.p. n. 1 del 2008

**TABELLA C**

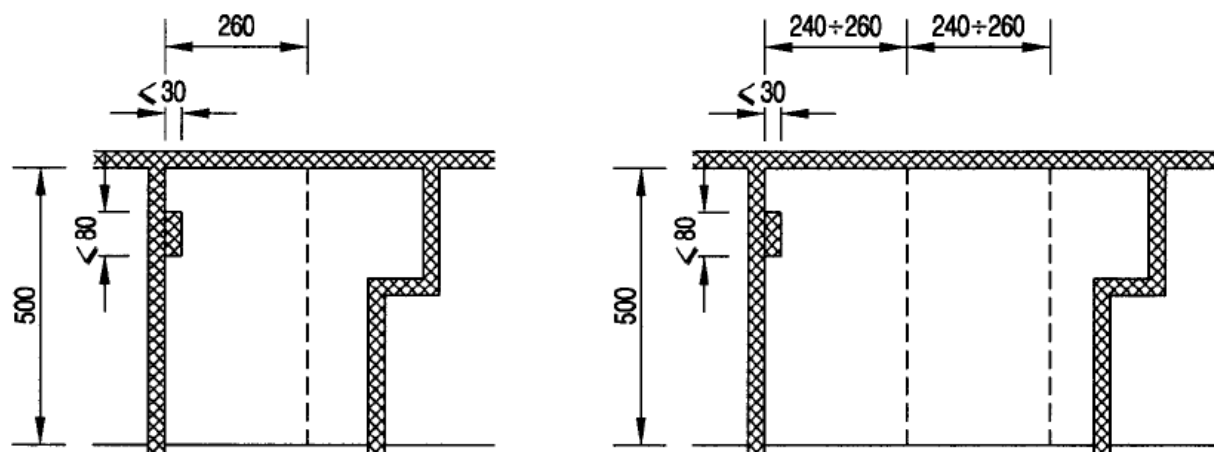
<b>TABELLA C</b>
COMUNE CON PREVALENTE ECONOMIA TURISTICA O CON ALTA CONCENTRAZIONE DI POSTI DI LAVORO (ZONA B )
CONDINO

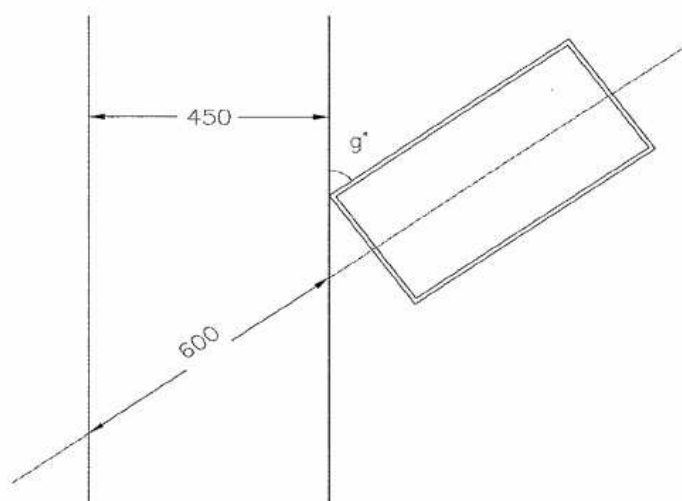
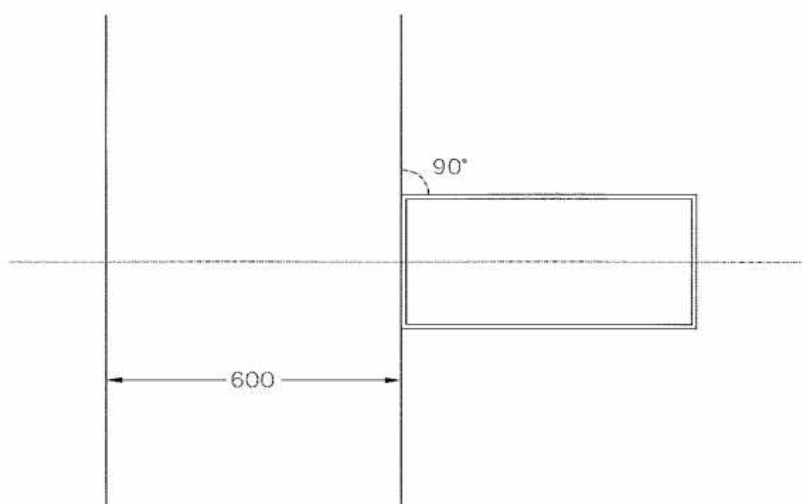
**TABELLE D-E-F-G****Tabella D****Dimensioni minime dei posti macchina esclusi gli esercizi commerciali.**



**Tabella E****Dimensioni minime dei posti macchina per gli esercizi commerciali.**

**Tabella F**  
**Dimensioni minime dei box**



**TABELLA G**  
**Autorimesse e posti macchina**TABELLA G  
AUTORIMESSE E POSTI MACCHINA

***ART. 4 - LOTTI PRIVI DI ACCESSO DA SPAZI PUBBLICI***

Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze pubbliche deve richiedere l'approvazione preventiva di un conveniente accesso al costruendo edificio da spazio pubblico esistente o da strada privata aperta.

**TITOLO 2° - ZONE PER INSEDIAMENTI ABITATIVI****ART. 5 - NORME GENERALI PER LE ZONE DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI**

1. Esse comprendono le aree parzialmente o totalmente edificate o quelle destinate ai nuovi complessi insediativi, non aventi le caratteristiche di cui alle zone di conservazione (Centro Storico).
2. In queste zone sono ammessi gli insediamenti residenziali e tutti i servizi ad essi pertinenti.

Sono anche consentite le seguenti destinazioni terziarie e artigianali 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, ecc.
- c) Negozi, bar, ristoranti, alberghi, rivendite di giornali e tabacchi, ecc. e tutte quelle attività di servizio, come aziende di Credito, che sono compatibili con il carattere residenziale della zona. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.
- 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.

Di norma non sono ammesse, per i fabbricati ad uso residenziale, coperture piane.

3. Sono consentite modeste costruzioni in legno e/o muratura-legno, come pertinenza-accessorio al fabbricato principale, ad uso ricovero attrezzi, legnaia, garage o vano tecnico (per un volume massimo di mc. 70) da realizzarsi una sola volta secondo lo schema tipologico allegato.

Nelle zone residenziali fuori Centro Storico, il volume accessorio potrà essere costruito rispettando quanto previsto dall'articolato del TITOLO 20°.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico degradato, le costruzioni accessorie e/o precarie esistenti - volumi, legittimati da regolare provvedimento concessionario/autorizzativo -, nel rispetto dei diritti di terzi e delle volumetrie esistenti, dovranno uniformarsi alla tipologia adottata.

E' 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 dei manufatti accessori.

Tali schemi sono da ritenersi indicativi, consentendo una variazione delle dimensioni lineari in misura non superiore 15% di quelle indicate; l'incremento volumetrico derivante dalla variazione delle dimensioni lineari può essere usato sia con unico ampliamento laterale o in sopraelevazione, previo parere della Commissione edilizia comunale.

4. Per gli insediamenti abitativi esistenti le aree di pertinenza degli edifici destinate ad orti, giardini, parcheggi esterni, percorsi pedonali, ecc., dovranno mantenere la destinazione d'uso attuale, fatte salve prescrizioni diverse previste dal PRG. Il P.R.G., oltre alle aree a parcheggio pubblico, indica cartograficamente le aree a parcheggio privato a servizio della residenza con valenza pertinenziale; la progettazione deve essere caratterizzata da un accurato inserimento ambientale che qualifichi e valorizzi il tessuto urbano.

Sono possibili:

- Lavori di sistemazione del verde con modeste 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 pertinenziale con percorsi pedonali di accesso e di servizio pavimentati in lastre o cubetti di porfido, o in piastrelle in cemento colorato.
- 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.

## **ALLEGATI ART. 5**

COMPONENTI TIPOLOGICHE

MANUFATTI ACCESSORI

SCHEMI PROGETTUALI TIPO

**ART. 6 - INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE ESISTENTI**

1. Le aree del territorio di Condino definite "Insediamenti abitativi esistenti", si caratterizzano per la presenza di edifici a prevalente uso residenziale sorti ai margini del nucleo di antica origine creando forme insediative spesso casuali e senza un disegno urbano ordinato di riferimento. In queste aree l'edificazione si è sviluppata in maniera casuale e disaggregata anche sotto il profilo delle tipologie edilizie. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.
2. 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, e in alcuni casi un parziale sfruttamento creando così dei vuoti urbanistici privi di qualità urbanistica e paesaggistica.
3. Queste unità ambientali necessitano pertanto di interventi di riqualificazione architettonica e paesaggistico-ambientali da attuarsi mediante congelamento delle possibilità edificatorie nei lotti di pertinenza delle costruzioni esistenti individuati nella fase di analisi del territorio, e 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 che consentono anche il recupero abitativo dei sottotetti.
4. I criteri di intervento nelle singole unità edilizie e nelle aree di pertinenza sono indicati in apposite schede di analisi e di progetto parte integrante del presente articolo.
5. Per le zone degli insediamenti abitativi esistenti valgono le seguenti norme:

gli ampliamenti e le ricomposizioni volumetriche indicate nelle schede relative ai singoli edifici numerati nella cartografia potranno essere eseguite:

  - a) in allineamento verticale sull'intero sedime dell'edificio nel rispetto delle direttive stabilite dal codice civile, e di ml. 10.00 dalle costruzioni esistenti;
  - b) in allineamento laterale nel rispetto delle direttive stabilite dal codice civile e di ml. 10.00 dalle costruzioni esistenti;
  - c) con l'introduzione di timpani e controtimpani che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica e comunque giustificati da precise scelte funzionali, come per esempio l'impossibilità di rendere abitabili parti di sottotetto con altezze inferiori a quelle consentite dal Regolamento Edilizio, o per evitare la proliferazione di abbaini accostati, così come indicato nello schema grafico allegato;
  - d) secondo gli schemi tipologici di riferimento allegati alle descrizioni degli interventi sulle singole unità edilizie.



## **ALLEGATI ART. 6**

SCHEMI TIPOLOGICI DI RIFERIMENTO PER GLI AMPLIAMENTI E LE  
RICOMPOSIZIONI VOLUMETRICHE DELLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 28 - 29 - 30 - 31 - 32** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 33** - Garage ad un piano in fase di ultimazione. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica come rivestimenti della muratura in cemento armato con pietra del luogo.

**Unità 34** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 36** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 37** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 38** - Edificio di recente costruzione in fase di completamento, da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 39 - 40 - 41** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 42** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 43** - Edificio di recente costruzione. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) e volumetriche sul retro e in altezza per miglioramenti funzionali dell'edificio (realizzazione di nuove stanze e vano scale).

**Unità 44** - Edificio di recente costruzione caratterizzato da un tetto a 4 falde. E' ammessa una modesta sopraelevazione dell'edificio per raggiungere l'altezza utile abitabile del sottotetto mantenendo la conformazione del tetto attuale, e sono consentite modeste variazioni formali delle facciate (apertura nuovi fori) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 45** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. Nel caso si ritenesse necessario utilizzare il sottotetto ad uso residenziale, con una modesta sopraelevazione dell'edificio, è consigliabile realizzare il tetto a quattro falde per creare una continuità architettonica con l'edificio n° 44.

**Unità 46** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 47** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 48** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 49** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 50 - 51 - 52** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 53** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' ammessa una modesta sopraelevazione su tutto il sedime dell'edificio per consentire di rendere abitabile il sottotetto.

**Unità 56** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 57** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 58** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 59** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' ammessa una modesta sopraelevazione su tutto il sedime dell'edificio per consentire di rendere abitabile il sottotetto.

**Unità 60** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 61** - Edificio attualmente destinato a deposito attrezzi da riqualificare dal punto di vista architettonico. E' consentito un ampliamento volumetrico sul retro in direzione della strada giustificato da precise scelte funzionali e nel rispetto della tipologia attuale.

**Unità 64** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini,

ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 65** - L'edificio presenta una forma della copertura a due falde con sviluppo differenziato. Si propone una ricomposizione volumetrica della parte alta dell'edificio, con una modesta sopraelevazione per consentire di rendere abitabile il sottotetto da attuarsi con spostamento della linea di colmo nella zona centrale e realizzazione del tetto a due o più falde.

E' consentito inoltre un ampliamento sul lato Nord per consentire la realizzazione di volumi tecnici (scale, ecc.).

**Unità 66** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 67** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 68** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 69** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 71** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' ammessa una modesta sopraelevazione dell'edificio per consentire di rendere abitabile l'ultimo piano, mantenendo la forma della copertura a due falde.

**Unità 72** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' ammessa una modesta sopraelevazione dell'edificio per consentire di rendere abitabile l'ultimo piano, mantenendo la forma della copertura a due falde.

**Unità 73** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 74** - Edificio di recente costruzione. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, una modesta sopraelevazione, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 75 - 76 - 77 - 78** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 79** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 81** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 82** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 83** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 84** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 85** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e

comunque giustificate da precise scelte funzionali. Nel lotto di pertinenza dell'edificio esistono dei manufatti accessori meritevoli di una riqualificazione architettonica nel rispetto delle volumetrie attuali e conformi ai criteri tipologici indicati nella relazione illustrativa generale.

**Unità 86** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 88** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 89** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 90** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 91** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 96** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 97** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. Nelle pertinenze dell'edificio esiste un manufatto accessorio meritevole di una riqualificazione architettonica da attuarsi secondo i criteri tipologici allegati alla relazione illustrativa generale.

**Unità 98** - Edificio con due piani e mezzo fuori terra e tetto a due falde sfalsate. E' consentita una sopraelevazione di mezzo piano dell'edificio per rendere abitabile il sottotetto. La nuova configurazione del tetto dovrà essere a quattro falde.

**Unità 99** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 100** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 101** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una sopraelevazione dell'ultimo piano per rendere i locali abitabili, mantenendo la configurazione attuale del tetto.

**Unità 102** - Edificio di recente costruzione. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, sopraelevazioni per consentire il recupero abitativo del sottotetto, ecc.) giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 103** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una sopraelevazione di mezzo piano con creazione del tetto a quattro falde per rendere abitabile il sottotetto e allineare l'edificio con le altre costruzioni esistenti lungo la strada.

**Unità 104** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 105** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una modesta sopraelevazione (mezzo piano) dell'edificio per rendere abitabile il sottotetto mantenendone l'attuale conformazione.



**Unità 107** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 108** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una modesta sopraelevazione dell'edificio per rendere abitabile il sottotetto mantenendo la forma delle falde a padiglione.

**Unità 109** - Edificio di recente costruzione, è consentito un ampliamento volumetrico sul retro e sul lato nord dell'edificio compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche della preesistenza, senza intaccare l'area destinata nel P.R.G. a parcheggio.

Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 110** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 111** - Edificio composto da due piani fuori terra e tetto a due falde. Per realizzare una migliore integrazione dell'edificio con il tessuto edilizio esistente è consentita la sopraelevazione di un piano proponendo una nuova configurazione del tetto da realizzarsi a quattro falde.

**Unità 112** - Edificio composto da due piani fuori terra e tetto a due falde. Per realizzare una migliore integrazione dell'edificio con il tessuto edilizio esistente è consentita la sopraelevazione di un piano proponendo una nuova configurazione del tetto da realizzarsi a quattro falde.

**Unità 113** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 115** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 116** - Per realizzare una migliore integrazione con il tessuto edilizio esistente è consentita una modesta sopraelevazione del tetto da realizzarsi a quattro falde per rendere abitabile il sottotetto.

**Unità 119** - Edificio di recente costruzione nel quale sono consentiti degli ampliamenti in altezza (mezzo piano) e in direzione dell'edificio n° 120 per garantire uno sfruttamento più razionale del volume esistente nel ripristino delle tipologie prevalenti nella zona. La nuova configurazione del tetto dovrà essere a padiglione.

**Unità 120** - Edificio di recente costruzione nel quale è consentito un ampliamento laterale in direzione dell'edificio n° 121 e in altezza (un piano) per garantire un corretto inserimento dell'edificio nel contesto edificato esistente, mantenendo la configurazione del tetto a padiglione.

**Unità 121** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 122** - Edificio di valore storico architettonico perduto. Sono consentite opere di ristrutturazione miranti alla riqualificazione architettonica del volume esistente, creando una nuova configurazione del tetto da realizzarsi a padiglione.

**Unità 123** - Edificio di valore storico perduto. Sono consentite opere di ristrutturazione miranti alla riqualificazione architettonica del volume esistente in particolare la parte relativa al sottotetto. La nuova configurazione del tetto dovrà essere a padiglione.

**Unità 124** - Edificio nel quale è consentita la sopraelevazione di un piano mantenendo inalterata la configurazione del tetto e del volume esistente accostato all'edificio principale.

**Unità 125** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 127** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una ricomposizione architettonica del volume accessorio esistente sul retro, nel rispetto del volume esistente e dei criteri generali contenuti nella relazione illustrativa generale

**Unità 128** - Edificio sede della SIP meritevole di una riqualificazione architettonica complessiva per un migliore inserimento nel contesto edilizio esistente, da attuarsi sostituendo l'attuale forma del tetto a una falda con un tetto a quattro falde.

**Unità 129** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali

(apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 130** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una modesta sopraelevazione dell'edificio per rendere abitabile il sottotetto.

**Unità 131** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 133** - Nell'edificio, ex sede Aziende Agrarie, è consentita una ristrutturazione del volume esistente con possibilità di sopraelevazione di in piano per un migliore inserimento architettonico nel contesto edificato lungo la Via Roma, compreso il volume con tetto piano esistente a Sud dell'edificio principale. La configurazione del tetto dovrà essere a padiglione come l'esistente.

**Unità 134** - L'edificio necessita di una ricomposizione volumetrica della parte alta avente una forma architettonica anomala, da attuarsi mediante una modesta sopraelevazione per consentire l'abitabilità del sottotetto, e la realizzazione del tetto a padiglione.

**Unità 135** - E' consentita una modesta sopraelevazione dell'edificio per consentire l'abitabilità del sottotetto creando anche una nuova configurazione del tetto a padiglione.

**Unità 136 e 137** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 138** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 139** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 140** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiosi, aperture di contro timpani e abbaini,

ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una modesta sopraelevazione per rendere abitabile il sottotetto nel rispetto della conformazione attuale del tetto.

**Unità 141** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 142** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 144** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. Nel caso di demolizione del tetto, la ricostruzione dovrà avvenire con forma a padiglione.

**Unità 145** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una modesta sopraelevazione per rendere abitabile l'ultimo piano. La conformazione del tetto dovrà essere a padiglione.

**Unità 146** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 147** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 148** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggiali, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 149** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 150** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 151** - Edificio a due blocchi di diversa altezza. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica, che comportano anche la sopraelevazione del corpo più basso allineandolo con quello vicino.

**Unità 152** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 153** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una modesta sopraelevazione per rendere abitabile il sottotetto realizzando il tetto con forma a padiglione.

**Unità 154** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita una modesta sopraelevazione per rendere abitabile il sottotetto. Il volume garage dovrebbe essere riqualificato dal punto di vista architettonico con l'applicazione di un tetto a due falde.

**Unità 155** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 156** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. E' consentita la modifica della forma del tetto da realizzarsi a padiglione.

**Unità 158** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 159** - Edificio meritevole di opere di riqualificazione architettonica con riformulazione della forma del tetto da realizzarsi a padiglione. E' consentito un ampliamento laterale in direzione dell'edificio n° 187 giustificato da precise scelte funzionali e nel rispetto delle caratteristiche architettoniche delle pertinenze. E' consentita inoltre la realizzazione di volumi seminterrati fino a confine, non emergenti dalle linee del terreno corrispondente alla quote della strada.

**Unità 160** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 161** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, e la possibilità di un modesto ampliamento in sopraelevazione sul lato Est in corrispondenza dell'attuale terrazza fino al livello del tetto esistente ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 162** - Edificio di recente costruzione. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, un modesto ampliamento sul retro dell'immobile, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 163** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. Per una riqualificazione architettonica dell'edificio, si propone una ricomposizione volumetrico formale del tetto passando dalla forma a una falda inclinata ad un'altra a padiglione o a due falde.

**Unità 164 - 165 - 166** - Gli edifici non presentano particolari architettonici da salvaguardare pertanto sono ammesse solamente opere di riqualificazione architettonica senza alterazione della composizione planivolumetrica esistente.

**Unità 167** - Edificio di recente costruzione. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, un ampliamento sul lato Nord e Ovest, la possibilità di un modesto ampliamento in sopraelevazione per rendere abitabile il sottotetto, ecc.) che non modifichino nella

sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 168** - Edificio di recente costruzione già definito sotto l'aspetto tipologico. Sono ammesse modeste variazioni formali e volumetriche (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, sopraelevazioni per l'utilizzo del sottotetto, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 169 - 170** - Edifici di recente costruzione da considerarsi conclusi dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali.

**Unità 172** - Edificio di valore storico perduto. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica conservando l'aspetto planivolumetrico attuale ovvero consentendo tutte le tipologie d'intervento fino alla demolizione con ricostruzione.

**Unità 184** - Edificio di valore storico perduto. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica conservando l'aspetto planivolumetrico attuale.

**Unità 185** - Edificio destinato a macello. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica conservando l'aspetto planivolumetrico attuale.

**Unità 186** - Sono consentite opere di riqualificazione architettonica conservando l'aspetto planivolumetrico attuale.

**Unità 187 - 188 - 189** - Edificio di recente costruzione da considerarsi concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono ammesse modeste variazioni formali (apertura di nuovi fori, realizzazione di poggioli, aperture di contro timpani e abbaini, ecc.) che non modifichino nella sostanza l'attuale conformazione architettonica, e comunque giustificate da precise scelte funzionali. A lato dell'edificio n° 187 in direzione dell'edificio n° 159 è consentita la realizzazione di volumi seminterrati fino al confine di proprietà per la realizzazione di un piano da destinare a parcheggi a quota strada.

**ART. 7 - INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE DI COMPLETAMENTO**

1. Le aree del territorio di Condino definite "Insediamenti abitativi di completamento" sono state individuate all'interno del territorio edilizio determinato dagli insediamenti abitativi esistenti e si caratterizzano per essere completamente libere da costruzioni ma potenzialmente utilizzabili per uso residenziale con edifici che in forme, dimensioni e tipologie siano di completamento del tessuto edilizio esistente. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.
2. Le caratteristiche architettoniche di questi edifici, contrassegnati all'interno del lotto con un bollino nero, sono:
  - Volumetrie contenute entro un volume minimo e massimo per consentire un omogeneo inserimento dell'edificio nel contesto edificato.
  - Tipologia a blocco da svilupparsi su almeno due piani fuori terra.
  - Forma del tetto a padiglione con possibilità di inserimento di timpani a due falde su alcune fronti dell'edificio.

Per quanto riguarda l'inserimento dell'edificio nel lotto si precisa che il bollino indica:

- La necessità di ubicare l'edificio in allineamento con gli edifici esistenti nei lotti contermini lungo le strade.
- La possibilità di realizzazione di un solo edificio all'interno del lotto considerato.

Per le zone degli Insediamenti Abitativi di completamento valgono le seguenti norme:

Tipo edilizio		edificio a blocco
Volume massimo	mc.	1200.00
Volume minimo	mc.	800.00
Numero massimo di piani	n°	2+sottotetto
Altezza massima	ml.	8.50
Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza dalle costruzioni		Vedi TITOLO 20°
Distanza dalle strade	art. 42 presenti norme	
Pendenza delle falde	-	40-50%



**ART. 8 - INSEDIAMENTI ABITATIVI - ZONE DI NUOVA ESPANSIONE CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Le aree del territorio di Condino definite "Insediamenti abitativi di nuova espansione con piano di lottizzazione" sono state individuate all'interno delle zone per insediamenti esistenti nelle quali non si è ancora inserito il processo di urbanizzazione.

Si caratterizzano per la loro estensione e forma compatta e per la presenza, nelle immediate vicinanze, delle opere di infrastrutturazione del territorio.

2. Per evitare che un'urbanizzazione casuale di queste aree porti al degrado del paesaggio urbano complessivo, si propone che l'utilizzo avvenga mediante la predisposizione di piani di lottizzazione con precise indicazioni in ordine al dimensionamento della viabilità di accesso, 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, distinto per qualità ambientali da quelli esistenti.

3. Le caratteristiche architettoniche degli edifici realizzabili in queste zone sono le seguenti:

- Volumetrie contenute entro un volume minimo e massimo per consentire la realizzazione di una visione d'insieme omogenea del nuovo spazio edificato.
- Tipologia a blocco o a schiera da svilupparsi su almeno due piani fuori terra.
- Forma del tetto a padiglione con possibilità di inserimento di timpani a due falde su alcune fronti dell'edificio.

4. 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 d'accesso, gli spazi a verde, i parcheggi e tutti gli altri elementi di dettaglio per un più razionale utilizzo dell'area.

Il piano di lottizzazione dovrà prevedere anche spazi di relazione pubblici (piazze).

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.

I Piani Guida potranno essere predisposti secondo gli schemi allegati, nei quali sono indicate anche la viabilità di accesso e l'ubicazione degli spazi a parcheggio pubblico.

E' compito e facoltà del Piano Guida ricomporre il frazionamento fondiario esistente allo scopo di razionalizzare la possibilità edificatoria.

I piani attuativi, tra cui anche il piano di lottizzazione, ai sensi dell'art. 52 della L.P. 1/2008 hanno efficacia 10 anni.

Per le zone degli insediamenti abitativi di nuova espansione con piano di lottizzazione, indicati nella cartografia 1:2000 con le sigle PL1 - PL2 - PL3 - PL4 - PL5 - PL6, valgono le seguenti Norme:

Tipo edilizio		casa a blocco o a schiera
Densità edilizia territoriale PL1-PL2-PL3-PL4	mc./mq.	1.2
Densità edilizia territoriale PL5 - PL6	mc./mq.	1.5
Volume massimo per edificio	mc.	1300
Volume minimo per edificio	mc.	800
Numero massimo di piani	n°	2 + sottotetto
Altezza massima	ml.	8.50
Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza dalle costruzioni		Vedi TITOLO 20°
Distanza dalle strade	art. 42 presenti norme	
Aree a parcheggio pubblico e viabilità veicolare e/o pedonale	- 10% dell'area soggetta a P.L.	

Per la zona degli insediamenti abitativi di nuova espansione con piano di lottizzazione PL5 si prevede la prevalenza insediativa terziaria indicata cartograficamente con la lettera "T" cerchiata.

Le attività commerciali insediabili sono regolate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 55** - Edificio deposito situato all'interno dell'area artigianale GARBAINI. Nella zona artigianale esistono altre baracche o depositi precari che, assieme all'edificio n° 55, dovranno essere demoliti per consentire un corretto utilizzo dell'intera area secondo le previsioni indicate nel piano di lottizzazione (PL1).

**Unità 173** - L'edificio esistente è ubicato in un lotto di particolare valore urbanistico situato tra via Roma e la strada di penetrazione al centro storico. E' ammessa la demolizione del volume attuale per consentire un corretto utilizzo dell'intera area secondo le previsioni indicate nel piano di lottizzazione (PL5). Data la particolare ubicazione dell'area, posta in prossimità del cimitero e della chiesa parrocchiale di notevole valore storico-ambientale, gli edifici previsti dovranno essere disposti sul lato sud del lotto, a partire dal fronte sud dell'edificio esistente, per salvaguardare il cono visuale in direzione della Pieve. Per quanto riguarda la realizzazione dei parcheggi esterni alla nuova struttura edilizia, essi dovranno essere ubicati lungo via Sassolo riservando le aree in corrispondenza dell'incrocio e lungo via Roma, a partire dal lato sud dell'edificio esistente, a verde con esclusione di alberature ad alto fusto.

Gli edifici previsti non potranno svilupparsi in altezza oltre i due piani più l'eventuale sottotetto.

La realizzazione del nuovo volume è subordinata alla demolizione totale del volume esistente.

**TITOLO 3° - AREE PRODUTTIVE****ART. 9 - 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 provinciale esistenti;
  - per attività produttive di livello provinciale di progetto;
  - per attività produttive di livello locale esistenti;
  - aree per attività produttive di livello locale di progetto con piano di lottizzazione.
3. Le attività produttive devono essere conformi alla vigente normativa nazionale e provinciale in materia di tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo.
4. In queste zone sono ammesse soltanto attrezzature per attività produttive (industriali, artigianali, agricole, ittiche, i magazzini, i depositi e le attività commerciali connesse alla produzione, ecc.), i relativi uffici amministrativi e simili, i servizi e le infrastrutture a supporto delle attività produttive e commerciali, le attività di noleggio qualora alle stesse sia annessa officina per manutenzione e riparazione e le attrezzature collettive per il lavoratore con l'assoluta esclusione di qualsiasi insediamento residenziale, salvo una sola unità residenziale per unità produttiva, per un volume utile residenziale non maggiore di mc. 400.
5. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.
6. 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.
7. In tutte le zone produttive sono consentite deroghe all'altezza massima, qualora giustificate da legittime motivazioni di carattere funzionale/architettonico della struttura edilizia.
8. 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 e quanto prescritto nelle schede allegate, relative agli interventi sui singoli edifici. L'agibilità verrà concessa ad ultimazione dei lavori previsti nel progetto comprensivi delle sistemazioni esterne, decorazioni, ecc..

- Per quanto riguarda l'utilizzo delle aree a Sud della Gabogas (in direzione Brescia), dovranno essere contenuti gli scavi e i riporti, evitando di riproporre il piano di spiccato presente nell'area produttiva adiacente (edificio Gabogas).
- Per quanto riguarda l'allargamento della strada esistente di servizio alle Nuove Aree Industriali compresa tra i due svincoli dovrà essere realizzato a monte della stessa in quanto l'allargamento a valle risulta di difficile realizzazione.
- Nell'area produttiva di livello provinciale situata a lato della Strada Statale del Caffaro in corrispondenza della Cartiera è individuata in cartografia con apposita simbologia una fascia della larghezza di metri 20 parallela alla strada statale all'interno della quale possano essere realizzate solamente opere di infrastrutturazione dell'area (parcheggi, strade) e inserite in un ambiente a verde con alberature, che mantenga la funzione di barriera visiva in direzione della zona produttiva.

**ART. 9 bis – DISPOSIZIONI ATTUATIVE IN MATERIA DI AREE  
PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO**

(articolo 104, comma 5, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, articolo 33, commi 2 e 6, lettere b) ed e), dell'Allegato B (Norme di attuazione) della legge provinciale 27 maggio 2008, n. 5)

**1 - Condizioni per il riutilizzo di strutture produttive dismesse**

1.1. A termini dell'articolo 104, comma 5, della legge urbanistica provinciale, la stipula della convenzione per il rilascio della concessione edilizia e la presentazione della denuncia d'inizio di attività per il riutilizzo, con o senza opere, di strutture produttive del settore secondario è richiesta nei seguenti casi:

- a) insediamenti produttivi con strutture edilizie aventi superficie utile lorda superiore a 3.000 metri quadrati il cui riutilizzo richieda opere finalizzate al frazionamento del manufatto edilizio originario in una pluralità di unità edilizie autonome per l'insediamento di più imprese con la conseguente modifica delle tipologie produttive o funzionali;
- b) riutilizzo solo parziale delle strutture edilizie originarie destinate ad insediamenti produttivi.

**2 - Commercializzazione di prodotti affini**

2.1. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi, ai sensi dell'articolo 33, comma 2, delle norme di attuazione del PUP, sono ammesse attività di commercializzazione, oltre che dei relativi prodotti, anche di prodotti affini nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia garantita la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria dell'attività di commercializzazione rispetto a ciascun insediamento produttivo;
- b) il volume di affari dell'attività di produzione di beni e servizi risulti prevalente rispetto a quello derivante dall'attività commerciale.

**3 - Criteri per la realizzazione di foresterie**

3.1. Nell'ambito degli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto dei criteri stabiliti da questo articolo.

3.2. La funzione di foresteria può essere svolta sia utilizzando i 400 mc destinati alla residenza, sia mediante la realizzazione di volumi ulteriori considerando la relativa volumetria assimilata a quella degli spazi direzionali e commerciali connessi con la produzione, purché sia assicurata la prevalenza dell'attività produttiva rispetto alle altre funzioni ammesse.

3.3. Fatto salvo il caso di foresterie comuni per più insediamenti convenzionati, la realizzazione delle foresterie assicura che la parte produttiva e quella residenziale

siano configurate, sotto il profilo tipologico, in modo unitario rispetto a ciascun insediamento.

- 3.4. La realizzazione di foresterie può essere effettuata nel rispetto dei seguenti limiti:
- a) fino a 60 dipendenti in forza o previsti per l'insediamento: un posto letto per ogni 5 dipendenti o frazione di 5;
  - b) oltre i 60 dipendenti in forza o previsti per l'insediamento: 12 posti letto più un ulteriore posto letto per ogni 10 dipendenti o frazione di 10 in più rispetto ai 60;
  - c) comunque non più di 30 posti letto.
- 3.5. Nel caso di realizzazione coordinata e unitaria di foresterie da parte di più aziende localizzate nella medesima area produttiva, l'intervento può essere ammesso in corrispondenza delle aree per servizi alle attività produttive, disciplinate dall'articolo 33, comma 6, lettera c), delle norme di attuazione del PUP. In tal caso la dimensione della foresteria tiene conto della somma dei rispettivi addetti delle aziende interessate e il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione tra le aziende e il comune competente che disciplina le modalità di gestione della struttura al fine di garantirne la funzione di servizio alle attività produttive.
- 3.6. I volumi destinati a foresteria non possono formare oggetto di alienazione separata rispetto agli insediamenti produttivi di riferimento e la loro destinazione non può essere variata se non per funzioni produttive o per attività di servizio, direzionali e commerciali connesse con la produzione.
- 3.7. Le volumetrie finalizzate a foresteria devono soddisfare i requisiti igienicosanitari previsti per gli esercizi di affittacamere dall'articolo 23, comma 1, lettere a), b), c), e), f), e h), del decreto del Presidente della Provincia 25 settembre 2003, n. 28-149/Leg. (Regolamento di esecuzione della legge provinciale sulla ricettività alberghiera 15 maggio 2002, n. 7). La realizzazione delle foresterie nell'ambito degli insediamenti produttivi deve inoltre assicurare la separazione tra le funzioni abitative e quelle produttive, assicurando il rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti acustici e dell'aria.

#### 4 - Indirizzi e condizioni per la realizzazione di unità residenziali in edifici in cui siano insediate più aziende produttive

- 4.1. Nel caso di edifici in cui siano insediate più aziende produttive, la realizzazione di unità residenziali può essere ammessa nel rispetto degli indirizzi e delle condizioni di seguito specificate:
- a) è ammessa una unità residenziale non eccedente i 400 metri cubi per impresa;
  - b) il volume e la superficie destinati all'attività produttiva per ogni unità edilizia devono comunque risultare superiori rispetto a quelli destinati a residenza.
- 4.2. La destinazione dei volumi destinati ad alloggio non può essere variata se non per funzioni produttive o di servizio alla produzione.

**ART. 9 ter – DISPOSIZIONI PARTICOLARI IN MATERIA DI AREE  
PRODUTTIVE: CASI E CONDIZIONI PER L'EVENTUALE  
REALIZZAZIONE DI UNA ULTERIORE UNITA' ABITATIVA.**

1. L'eventuale realizzazione di una ulteriore unità abitativa, oltre alla prima, nelle aree produttive del settore secondario al fine di garantire la continuità gestionale, anche in presenza di ricambi generazionali, ai sensi dell'articolo 104, comma 6, della L.P. n°1/2008, è ammessa nel limite di ulteriori 400 metri cubi massimi, sempre che sussistano congiuntamente le seguenti condizioni:
  - a) il soggetto che richiede la seconda abitazione nell'ambito dell'insediamento produttivo deve essere parente entro il secondo grado o affine entro il primo grado del titolare dell'impresa nonché cointestatario della stessa e deve svolgere al suo interno la propria attività principale da almeno tre anni;
  - b) al momento della richiesta della concessione edilizia il soggetto richiedente o il coniuge non devono essere titolari, esclusivi o in comunione, del diritto di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione su altro alloggio idoneo nel territorio del comune interessato o dei comuni limitrofi.
2. La realizzazione dell'ulteriore alloggio deve in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:
  - a) l'intervento deve assicurare il mantenimento della prevalenza del volume destinato all'attività produttiva rispetto a quello complessivamente destinato a residenza;
  - b) l'intervento non deve pregiudicare la funzionalità dell'azienda produttiva;
  - c) la parte produttiva e quella residenziale si devono configurare, sotto il profilo tipologico, in modo unitario rispetto a ciascun insediamento.
3. La destinazione dei volumi destinati ad alloggio non può essere variata se non per funzioni produttive o di servizio alla produzione.



**ART. 10 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO PROVINCIALE ESISTENTI E DI PROGETTO**

Il paesaggio urbano di Condino si caratterizza per la presenza di vasti insediamenti produttivi che hanno modificato, in maniera irreversibile, il paesaggio artificiale di fondovalle.

In questa unità ambientale individuata dal P.U.P. e recepita dal P.R.G. i manufatti edilizi hanno assunto una configurazione planivolumetrica differenziata con accostamenti tipologici non omogenei.

L'analisi sull'utilizzazione di queste aree ha evidenziato la mancanza di una cultura delle sistemazioni delle pertinenze, lasciate spesso incolte e in uno stato di disordine preoccupante.

La riqualificazione paesaggistica ambientale dovrà avvenire proponendo delle operazioni di recupero del verde alberato lungo la viabilità di servizio interna e di mascheramento con funzione di barriera antirumore lungo la strada statale.

Si dovrà prevedere inoltre un corretto utilizzo delle aree di pertinenza 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.

Considerato che le aree produttive di livello locale esistenti siano ubicate in prevalenza ai margini del centro abitato, è stata proposta un'altezza di fabbricato più bassa di quella prevista per gli insediamenti produttivi di livello provinciale, per non intaccare la corretta visione del nucleo urbano dai principali punti di osservazione esistenti nel fondovalle.

1. Sono aree produttive del settore secondario di livello provinciale quelle riservate allo svolgimento delle seguenti attività:
  - a) produzione industriale ed artigianale di beni;
  - b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agricoli e forestali;
  - c) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
  - d) impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti, purchè non inquinanti o nocivi
  - e) attività di deposito, di magazzinaggio e di vendita di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni.
  - f) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
  - g) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
  - h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva.

2. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi di cui al comma 1. sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti nonché di prodotti affini, con le modalità previste al comma 2 dell'art.9bis.
3. Inoltre Il PRG individua topograficamente le aree territoriali in cui, conformemente al comma 6 dell'art.33 del PUP, le attività di cui al precedente comma 1 possono essere implementate come di seguito specificato.
4. In particolare, con riferimento al comma 3., nell'ambito delle aree produttive possono essere individuate con opportuna grafia zone per servizi e impianti d'interesse collettivo e servizi alle attività produttive, per l'attività didattico professionale, per la logistica finalizzata all'interscambio di beni e servizi, per la vendita di autoveicoli, purché essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento di quest'ultima attività.
5. Nel fare riferimento alle attività di deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, di cui al comma 1 lettera e) di questo articolo (corrispondente al comma 1, lettera g) dell'articolo 33 delle Norme di attuazione del PUP), si precisa che fra le attività predette rientra la cosiddetta "imprenditoria edile" e cioè il deposito, magazzinaggio e vendita dei materiali e dei macchinari delle imprese edili dedicati alla fase industriale del processo costruttivo, quali, ad esempio, laterizi, lattoneria, carpenteria, armature metalliche, ponteggi, gru, betoniere e altri materiali e macchinari aventi funzione similare.

Fra le attività ora indicate rientrano inoltre il deposito, magazzinaggio e vendita, anche all'ingrosso, di materiale idraulico, di riscaldamento, i sanitari e le rubinetterie, il materiale elettrico ed altro materiale di base in uso per la realizzazione degli impianti tecnologici degli edifici (elettrici, termici, di sollevamento, ecc.), nonché i prodotti di finitura delle costruzioni, quali colori, vernici, pannelli di rivestimento, pavimenti, piastrelle e simili – con esclusione dei prodotti di mero arredamento degli edifici (mobili, tendaggi, lampadari, ecc.) - considerata la stretta connessione di tali materiali ed attrezzature con l'attività dell'imprenditoria edile e tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle costruzioni utilizzate per queste attività che risultano del tutto simili a quelle utilizzate per le attività produttive propriamente dette.

Per quanto concerne, inoltre, la superficie massima da destinare ad attività di vendita al dettaglio, al netto delle superfici destinate a deposito e magazzinaggio dei prodotti, si ritiene che la stessa non debba superare quella massima stabilita per gli esercizi di vicinato, corrispondente a 150 metri quadrati, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), della legge provinciale sul commercio 30 luglio 2010, n. 17.

6. Le aree produttive del settore secondario di progetto, individuate con la sigla "PR", son soggette a piano attuativo ai sensi del comma 8 dell'art.33 delle Norme di attuazione del PUP.
7. L'area produttiva di livello provinciale esistente in località Cararole, sita a nord dell'area agricola di pregio di Mon, dovrà usufruire della viabilità locale, evetualmente potenziata, e degli accessi esistenti sulla SS n.237 del Càffaro.

Le attività commerciali insediabili, per quanto sopra non menzionato, sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Valgono le seguenti norme:

Lotto minimo	mq	2000
Indice massimo di copertura	%	60%
Altezza massima	ml.	10.50
Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dalle strade		art. 42 presenti norme
Volume da destinare ad abitazione	mc.	< 400 mc. per unità produttiva e comunque < 1/4 del volume totale
Volume minimo dell'unità produttiva	mc.	1000

All'interno dell'Area vale inoltre quanto previsto al comma 3 dell'art.21 delle Norme di Attuazione del P.U.P.

## **DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E SULLE AREE DI PERTINENZA**

**Unità 7 - 8** - Sono consentiti ampliamenti degli edifici 7 e 8 fino alla loro completa saldatura mantenendo la distanza dalla strada stabilita dell'edificio n° 8. La tipologia architettonica dovrà uniformarsi a quella esistente. L'accesso alla GABOGAS è stato inserito in corrispondenza di una viabilità agricola ora potenziata per un tratto fino all'accesso dell'area. La strada esistente dalla GABOGAS verso i masi in località MONN, va mantenuta nella sua attuale dimensione e tipologia fatti salvi interventi di manutenzione e miglioramento per garantire una percorrenza sicura a biciclette pedoni e mezzi agricoli. Nell'area circondata dall'accesso viario alla GABOGAS va mantenuta la destinazione a verde senza ingrandire la zona artigianale.

**Unità 9 - 10** - E' consentito un ampliamento dell'edificio n° 10 sul lato Sud, mantenendo una sufficiente area libera in corrispondenza dell'accesso e del blocco uffici. La tipologia architettonica dovrà uniformarsi a quella esistente. In corrispondenza dell'accesso è necessario prevedere un notevole allargamento dei raggi di curvatura per migliorarne la visibilità su entrambe le direzioni. L'area di pertinenza della CFB posta a Sud deve essere riqualificata dal punto di vista paesaggistico razionalizzando gli spazi a verde in maniera meno casuale. E' opportuno creare una mascheratura con alberature per gli attuali depositi di gas gasolio ecc. situati nella parte sud in zona baricentrica dell'area rimasta ancora libera da interventi edilizi.

**Unità 11 - 12** - Edifici già conclusi dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono consentiti ampliamenti laterali al blocco uffici e sul retro, giustificati da precise scelte funzionali, e opere di riqualificazione architettonica e del verde, soprattutto dalla parte del lotto vicino alla scarpata, da destinare a parcheggio alberato.

**Unità 13** - Edificio già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono consentiti ampliamenti sul retro e sul lato Nord, nonché opere di riqualificazione architettonica e funzionale. Si propone un utilizzo più razionale delle pertinenze da destinare a parcheggio e a verde alberato.

**Unità 20** - Edificio di recente realizzazione già concluso dal punto di vista tipologico. Sono consentiti ampliamenti laterali e opere di riqualificazione architettonica e funzionale.

**Unità 26** - Edificio già definito sotto l'aspetto tipologico e architettonico. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica e funzionale. Gli eventuali ampliamenti dovranno essere realizzati nel lotto libero posto a Sud dell'edificio principale. All'interno della cartiere esistono degli spazi parcheggio e verde disposti in modo casuale da riqualificare eliminando parte delle alberature sempreverdi e introducendo essenze arbore latifoglie ad alto fusto.

**Unità 27** - Edificio già definito sotto l'aspetto tipologico. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica e del verde, sia interno che esterno, nonché ampliamenti funzionali da realizzarsi a Sud e a Est in ampliamento dell'edificio

esistente riproponendo la stessa tipologia architettonica. Per quanto riguarda l'utilizzazione della fascia tra la strada fino all'incrocio con la strada statale si propone l'individuazione di un percorso attrezzato comprendente parcheggi alberati, accessi agli edifici produttivi, percorsi pedonali da collegarsi con quelli previsti nell'abitato di CONDINO, e relativa illuminazione leggera su palo a globo. Sul lato opposto della strada si propone la realizzazione di una fascia alberata di separazione tra la viabilità e le zone produttive, evitando la creazione di marciapiedi.

**ART. 11 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE ESISTENTI**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. destinate prevalentemente alle attività industriali ed artigianali, alle attività previste nelle “Norme generali per le zone produttive”(Art.9) ed alle attività di commercio all'ingrosso, nonché alle attività di cui ai commi 3, 4, 5 dell'art.10.

In questa unità ambientale i manufatti edilizi hanno assunto una configurazione planivolumetrica differenziata con accostamenti tipologici non omogenei.

L'analisi sull'utilizzazione di queste aree ha evidenziato la mancanza di una cultura delle sistemazioni delle pertinenze, lasciate spesso incolte e in uno stato di disordine preoccupante.

La riqualificazione paesaggistico ambientale dovrà avvenire proponendo delle operazioni di recupero del verde alberato lungo la viabilità di servizio interna e di mascheramento con funzione di barriera antirumore lungo la strada statale.

2. Si dovrà prevedere inoltre un corretto utilizzo delle aree di pertinenza degli edifici produttivi, riservando consistenti zone alla realizzazione del verde alberato, che attenui l'impatto nel paesaggio degli edifici produttivi. In particolare nelle aree produttive di livello locale esistenti, adiacenti ad aree produttive di livello provinciale esistenti, dovrà essere prevista una cortina a verde alberato in prossimità della linea di adiacenza, che consenta la separazione fisica fra edifici a vocazione strettamente produttiva ed edifici ad attività misto produttive-commerciale all'ingrosso; tale cortina a verde alberato, nelle aree produttive di livello locale adiacenti alla SS n.237 del Caffaro, dovrà essere prevista anche a fregio della statale, nelle progettazioni relative ad ogni nuovo atto concessorio o autorizzativo. L'impatto potrà essere attenuato anche con l'applicazione di tinte coprenti scelte nella gamma dei colori pastello.

Per l'area produttiva in località “Berghi” viene fatto obbligo di provvedere alle necessarie forme di mitigazione ambientale e paesaggistica verso l'abitato di Condino nonché verso la nuova viabilità provinciale. Inoltre per gli accessi a tale area si fa riferimento agli accessi di cui all'area commerciale di recupero indicati al comma 2 dell'art.11.

3. Considerato che le aree produttive di livello locale esistenti siano ubicate in prevalenza ai margini del centro abitato, è stata proposta un'altezza di fabbricato più bassa di quella prevista per gli insediamenti produttivi di livello provinciale, per non intaccare la corretta visione del nucleo urbano dai principali punti di osservazione esistenti nel fondovalle.

4. 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.
5. Cartograficamente vengono individuati con particolare simbolo grafico (asterisco “\*”) gli edifici esistenti o porzioni di essi nei quali è consentito l’insediamento di attrezzature pubbliche e collettive (quali ad esempio magazzino materiali e/o attrezzi, deposito e rimessaggio macchine, officina per manutenzioni, magazzino e/o rimessaggio macchine, ecc.).
6. In particolare fra gli edifici di cui al comma precedente, quello insediato in località “Al baston” copre un’area, opportunamente perimetrata e segnata con simbolo grafico, costituente un ambito non contiguo del piano di lottizzazione P.L.E. di cui all’art. 13 ter. In tale articolo si specifica che il P.L.E. si estende anche agli ambiti siti a fregio della S.S. del Caffaro, rappresentati dall’area commerciale di recupero, di cui all’art. 13 bis, e dall’adiacente area commerciale multifunzionale di cui all’art.13.
7. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse le attività di commercializzazione di cui al comma 2 dell’art.10.

Le attività commerciali insediabili, per quanto sopra non menzionato, sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.



Valgono le seguenti norme:

Indice massimo di copertura	%	60%
Altezza massima	ml.	9.00
Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dalle strade		art. 42 presenti norme
Volume da destinare ad abitazione	mc.	< 400 mc. per unità produttiva e comunque < 1/4 del volume totale
Volume minimo dell'unità produttiva	mc.	1000

## **DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E SULLE AREE DI PERTINENZA**

**Unità 1** - Edificio produttivo di interesse storico perduto. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica e funzionale, con modificazione del volume esistente.

**Unità 2** - Edificio a destinazione residenziale. Sono consentiti ampliamenti funzionali stabiliti dalle norme di piano, e opere di riqualificazione architettonica.

**Unità 3** - Edificio di recente realizzazione. Sono consentiti ampliamenti funzionali.

**Unità 14** - Edificio ancora suscettibile di ampliamenti funzionali. E' consentito l'ampliamento fino al confine della strada Comunale esistente e a livello della stessa. Si propone una più corretta utilizzazione del piazzale a deposito del materiale lavorato per garantire un'immagine visiva più ordinata.

**Unità 21 - 22** - Edifici di recente realizzazione di forma a parallelepipedo regolare già definiti dal punto di vista tipologico. E' indispensabile la riqualificazione architettonica-funzionale degli spazi liberi da destinare a verde e parcheggi alberati.

**Unità 23 - 24** - Edifici già conclusi dal punto di vista planivolumetrico e tipologico. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica e funzionale dell'arredo degli spazi interni rimasti liberi.

**Unità 25** - Edificio già concluso dal punto di vista tipologico. Sono consentiti ampliamenti sul retro e opere di riqualificazione architettonico-funzionali.

**Unità 94** - Edificio artigianale abbandonato. E' consentita la demolizione e successiva ricostruzione con arretramento rispetto alla posizione attuale. La tipologia consigliata è l'edificio a due falde articolato in planimetria.

**Unità 114** - Edificio artigianale di recente ristrutturazione. Sono consentiti ampliamenti funzionali in allineamento con l'esistente sul fronte Nord, Sud ed Ovest, cercando di uniformarsi alla tipologia attuale.

**Unità 174** - Edificio di recente realizzazione già definito tipologicamente. Sono consentiti ampliamenti e opere di riqualificazione architettonica. Nell'area in direzione del confine di proprietà verso gli edifici del centro storico è opportuno valutare la possibilità di inserire una barriera antirumore per salvaguardare l'habitat delle costruzioni vicine, che dovrebbe essere realizzata con alberature ad alto fusto, in modo da separare anche dal punto di vista visivo l'intervento artigianale dal nucleo storico e dalla Chiesa parrocchiale.

**Unità 175** - Capannone artigianale di forma varia con coperture ad arco. Sono consentite opere di riqualificazione architettonica e funzionale, da realizzarsi anche con la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio sul sedime esistente.

**Unità 176** - L'edificio, sede della tipografia ALTO CHIESE, non presenta particolarità architettoniche rilevanti, si presta ad una ristrutturazione anche con variazione d'uso con riqualificazione delle facciate da attuarsi realizzando finestre con contorni in pietra e scuretti in legno al posto delle tapparelle esistenti.

**Unità 177** - Edificio di modeste dimensioni inserito in modo casuale nel contesto produttivo. E' consigliabile la demolizione senza ricostruzione per non condizionare il corretto utilizzo delle aree produttive.

**Unità 178** - Edificio di recente realizzazione. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale. Si propone di attuare un corretto utilizzo delle aree libere destinate a deposito del materiale lavorato per dare un aspetto paesaggistico d'insieme più ordinato.

**Unità 179** - Fabbricato adibito ad uffici. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale.

**Unità 180** - Fabbricato destinato a segheria. Sono consentiti interventi di ricomposizione volumetrica e riqualificazione architettonica e funzionale. Si propone di realizzare un corretto utilizzo delle aree libere destinate a deposito del materiale lavorato per dare un aspetto paesaggistico d'insieme più ordinato.

**Unità 181** - Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale attuabili anche con una ricomposizione volumetrica e una diversa sistemazione delle pertinenze per quanto riguarda le zone di accatastamento del materiale. La fascia di pertinenze dell'edificio n° 181 a lato del torrente GIULIS dovrebbe essere mantenuta a verde di protezione eliminando il deposito materiale.

**Unità 182** - Edificio destinato a deposito carburanti. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale.

**Unità 183** - Edificio destinato ad Ufficio. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale.

**ART. 12 - AREE PRODUTTIVE DI LIVELLO LOCALE DI PROGETTO CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. destinate prevalentemente alle attività industriali ed artigianali, alle attività previste nelle "Norme generali per le zone produttive" (Art.9) ed alle attività di commercio all'ingrosso.
2. Si caratterizzano per il particolare valore dal punto di vista urbanistico, situate a diretto contatto con le zone per gli insediamenti abitativi esistenti e di nuova edificazione non ancora urbanizzata. Per evitare che un'urbanizzazione casuale di queste aree porti al degrado del paesaggio urbano complessivo si propone che l'utilizzo avvenga mediante la predisposizione di un piano di lottizzazione con precise indicazioni in ordine di dimensionamento della viabilità di accesso ai singoli lotti, del verde collettivo degli spazi destinati a parcheggio, della tipologia edilizia, delle volumetrie, nonché alla loro corretta ubicazione all'interno dell'area.
3. Per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati valgono le considerazioni fatte per le aree produttive di livello locale esistenti.
4. 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.
5. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse le attività di commercializzazione dei relativi prodotti.
6. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Valgono le seguenti norme:

Indice massimo di copertura	%	60%
Altezza massima	ml.	9.00
Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dalle strade		art. 42 presenti norme
Volume da destinare ad abitazione	mc.	< 400 mc. per unità produttiva e comunque < 1/4 del volume totale
Volume minimo dell'unità produttiva	mc.	1000

In queste aree il rilascio di concessione per l'insediamento di nuove attività è subordinato al piano di lottizzazione.

Il Comune può predisporre un apposito Piano Guida per delimitare gli ambiti di intervento delle singole iniziative private di lottizzazione e per fornire le indicazioni di massima per la buona sistemazione urbanistica dell'area ed il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento al sistema viario rotabile e pedonabile.

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 54** - Capannone artigianale esistente. Sono consentiti interventi di ampliamento e riqualificazione architettonica e funzionale del volume esistente, compatibilmente con le scelte di utilizzo generale dell'intera area produttiva indicate nel piano di lottizzazione.

**ART. 12 bis - AREE PER L'USO E LO SFRUTTAMENTO DELLE RISORSE  
NATURALI - CAVE E DISCARICHE**

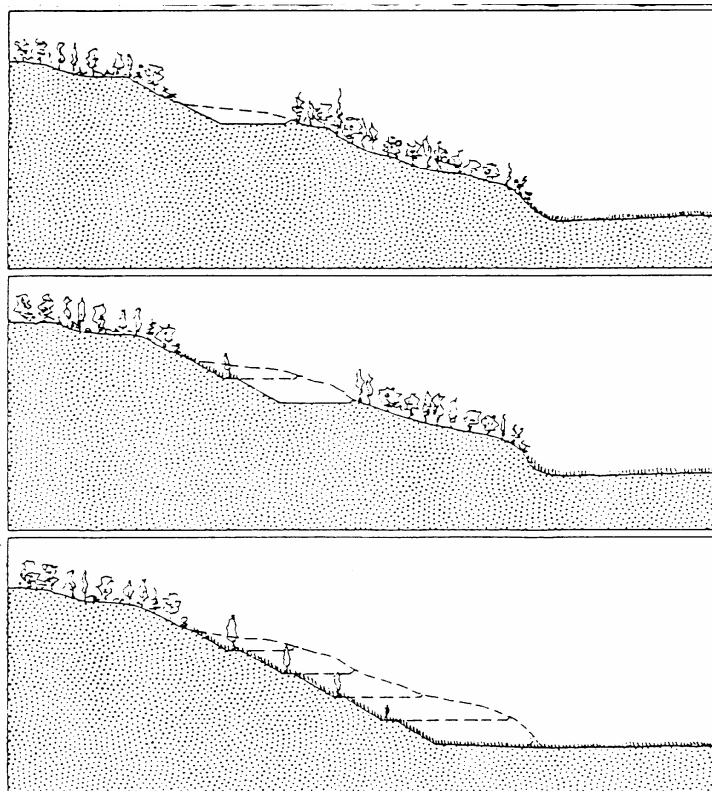
Le aree destinate all'uso e allo sfruttamento delle risorse naturali, contrassegnate con apposito retino nella cartografia in scala 1:2000 del PRG, costituiscono, per le loro intrinseche caratteristiche, una risorsa territoriale che ne impone uno specifico utilizzo e quindi una particolare disciplina di uso e di trasformazione.

#### **AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE**

1. Comprendono le parti di territorio destinate sia alle attività estrattive che alle discariche ed alle aree necessarie per la lavorazione dei materiali scavati, secondo gli specifici piani di settore predisposti ai sensi della legge provinciale 4 marzo 1980 n.6, e successive modificazioni e integrazioni.
2. A seconda della specifica utilizzazione, le singole aree sono soggette alla seguente disciplina :
  - a) zone estrattive: le zone definite di attività estrattiva sono destinate ad ospitare oltre all'attività di estrazione vera e propria, i manufatti sia a carattere permanente che precario, le attrezzature fisse, semifisse e mobili, le reti tecnologiche, gli impianti in genere necessari all'attività di cava e alla lavorazione del materiale estratto. L'altezza e l'area coperta dagli edifici dovrà essere quella strettamente necessaria a garantire un corretto svolgimento dell'attività, e non dovrà superare i mt. 9.00 e il 20% del rapporto di copertura.
  - b) zone di discarica: le zone definite a discarica sono destinate ad accogliere i prodotti di rifiuto dell'attività estrattiva. In tali zone sono ammessi :
    - - manufatti e impianti necessari alla realizzazione della discarica ovvero necessari e funzionali all'attività estrattiva di discarica ;
    - - gli edifici e le relative costruzioni accessorie fisse, semifisse e mobili destinate alla lavorazione e al deposito del materiale estratto e/o portato a rifiuto.
3. Nelle zone di cui alle precedenti lett. a) e b) è consentita la realizzazione di edifici da adibirsi ad uffici, servizi di interesse collettivo, officine di riparazione e servizi aziendali, purché tutti connessi con l'attività principale e nella misura strettamente necessaria ad assicurare il funzionamento delle attività insediate.
4. Nelle zone di cui alle precedenti lett. a) e b) è comunque consentita la realizzazione di tutte le opere, e soltanto quelle, previste nel piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali di cui agli artt. 2 e 22 della legge provinciale 4 marzo 1980, n.6 e successive modificazioni e integrazioni, e nei programmi di attuazione di cui all'art. 6 della citata legge e secondo i metodi e gli schemi di utilizzazione allegati al presente articolo.
5. Le zone di discarica inoltre dovranno prevedere un graduale e contemporaneo recupero delle superfici mediante sistemazione del materiale e immediato inerbimento, nonché la demolizione di manufatti eventualmente realizzati.

**CAVE : METODO DI COLTIVAZIONE PER FETTE DISCENDENTI.**

Questo metodo, consigliato sia per la sicurezza che per la redditività, è da adottarsi ovunque sia possibile. Esso permette inoltre un graduale recupero ambientale delle porzioni di area nelle quali viene completato lo sfruttamento.



Si presta in particolare per i giacimenti costituiti da materiali sciolti o poco coerenti, escavabili con mezzi meccanici, ma anche per i giacimenti di materiale lapidei, coltivabili con l'ausilio di esplosivo.

Un corretto dimensionamento delle fette permette di ottenere un costante controllo sulla stabilità del fronte cava e del versante soprastante nonché rimediare, nelle fette successive, ad eventuali imprevisti.

Tale metodo prevede le seguenti fasi essenziali :

- realizzazione, ove non esista, di un piazzale di deposito alla base del giacimento collegato alla viabilità primaria, dell'estensione strettamente indispensabile, tale da non produrre un'incisione troppo evidente ;
- tracciamento di una strada, possibilmente entro l'area estrattiva, che da questo piazzale raggiunga, anche con eventuali tornanti, la parte sommitale del giacimento, al fine di consentire il transito delle macchine operatrici nonché dei mezzi per il trasporto a valle del materiale estratto. Nell'ipotesi che la pendenza originaria del terreno sia molto elevata, il trasporto a valle del

materiale può essere realizzato mediante l'utilizzo di uno o più punti di scarico che colleghino la fetta in coltivazione con il piazzale di cava ;

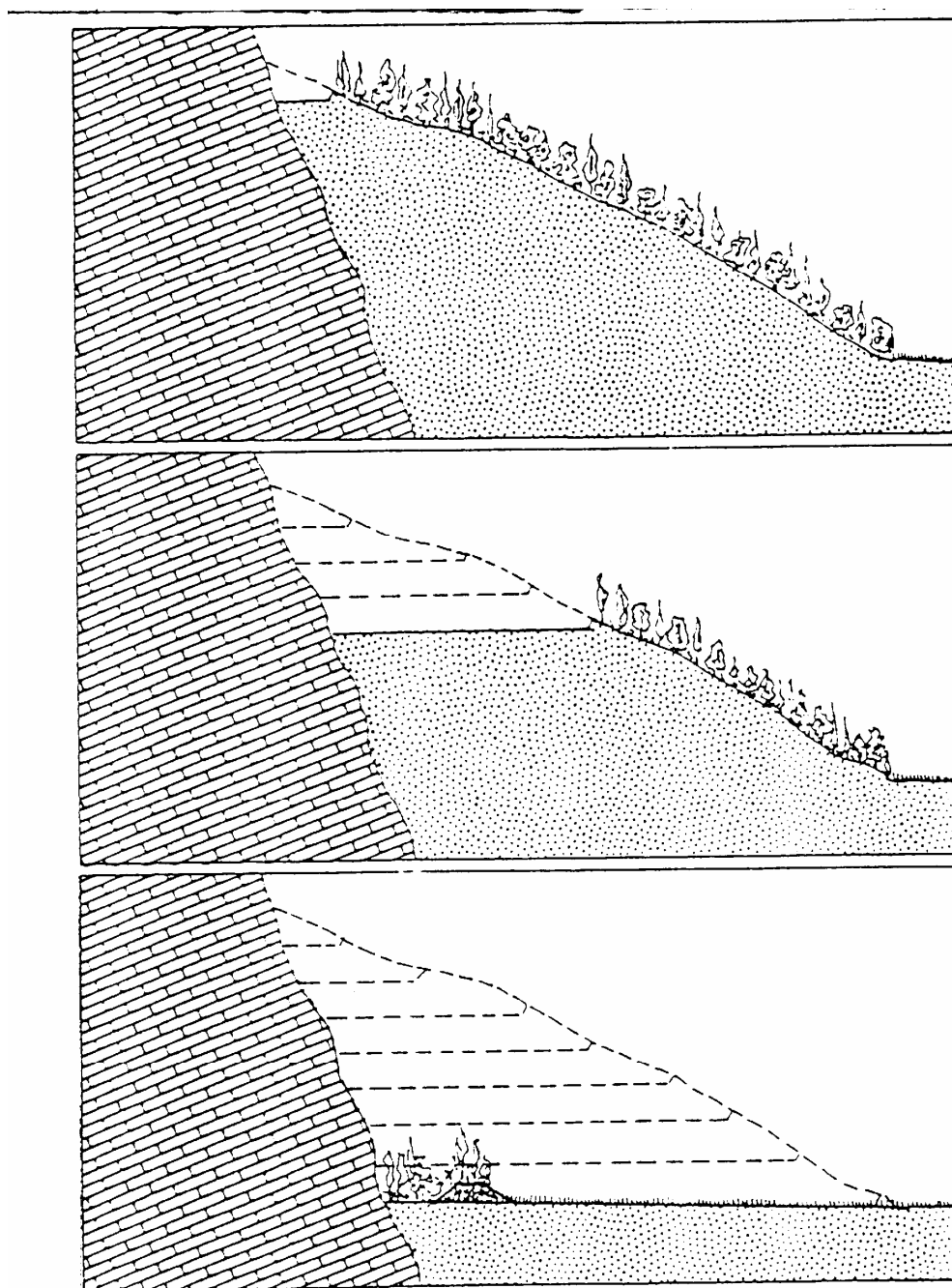
- successivamente si inizia la coltivazione della fetta sottostante procedendo secondo gli stessi criteri previsti per la prima ed accedendo dalla medesima strada. Contemporaneamente si procede al consolidamento ed al rinverdimento della scarpata relativa alla fetta già asportata, in modo da evitare possibili erosioni dovute agli agenti meteorici ;
- si procede in modo analogo alla coltivazione e recupero ambientale delle fette successive.

E' opportuno che le pedate di raccordo tra le scarpate finali relative a ciascuna fetta vengano realizzate in leggera contropendenza, allo scopo di ridurre la formazione di ruscellamenti ed erosioni, garantendo in ogni caso un idoneo sistema di scolo delle acque. Qualora la fetta abbia notevoli dimensioni sarà consigliabile procedere per successive tracce trasversali in modo da permettere il progressivo ripristino della scarpata finale.

Il mantenimento di una barriera naturale lungo il ciglio esterno della fetta, da asportare nel corso della coltivazione di quella sottostante, potrà costituire un valido mascheramento visivo. Tale funzione risulta ancora più efficace qualora la barriera sia alberata. In questo caso, naturalmente, il taglio degli alberi va eseguito soltanto immediatamente prima dell'asporto della barriera stessa. Dovrà essere in ogni caso garantito l'efficace deflusso delle acque. Evitando che il loro ristagno possa interferire negativamente sulla stabilità dell'area.

Qualora la coltivazione riguardi conoidi di deiezione sensibilmente inclinati o falde detritiche addossate a pareti rocciose, si può procedere all'asporto del materiale fino al contatto con la parete. In questi casi la relazione geologica dovrà valutare la stabilità della parete rocciosa soprastante e determinare gli interventi necessari a garantire la sicurezza dei lavori di coltivazione. Inoltre essa dovrà indicare la delimitazione dell'area di rispetto alla base della parete e le eventuali opere di protezione (tomo, barriera) da realizzarsi in via definitiva al termine delle attività di estrazione. Nelle aree a rischio geologico è comunque vietata la realizzazione di qualsiasi tipo di struttura.





Dal punto di vista ambientale, si precisa che già durante l'esecuzione dei lavori, deve essere tenuta presente la necessità di non creare eccessivi contrasti con il paesaggio circostante raccordando opportunamente la roccia denudata con quella adiacente.

Nel caso in cui sia previsto che la prima fetta di coltivazione del giacimento non venga asportata completamente da uno o entrambi i fianchi, le risultanti scarpate devono avere una pendenza tale da essere definitivamente stabili e consentire, nel modo ritenuto più idoneo, l'immediato rinverdimento.

**TITOLO 4° - AREA COMMERCIALE****ART. 13 - AREE COMMERCIALI MULTIFUNZIONALI**

1. Sono aree individuate dal P.R.G. nelle quali possono essere insediate attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso e nelle quali è consentito l'insediamento di ulteriori funzioni, comprese quelle pubbliche, con esclusione di quella residenziale; esse sono definite dal punto di vista planivolumetrico e architettonico in rapporto anche alla dimensione delle aree di pertinenza di limitata estensione.
2. Per gli edifici esistenti è consentita la riconversione funzionale ed urbanistica con la possibilità d'insediamento di attrezzature pubbliche e collettive (quali ad esempio magazzino materiali e/o attrezzi, deposito e rimessaggio macchine, officina per manutenzioni, magazzino e/o rimessaggio macchine, ecc.).
3. In particolare la parte di edificio insediato nell'area commerciale multifunzionale individuata dal PRG in località "Berghi" copre un'area, opportunamente perimetrata e siglata, costituente un ambito del piano di lottizzazione P.L.E. di cui all'art. 13 ter. In tale articolo si specifica che il P.L.E. si estende anche all'ambito adiacente, rappresentato dall'area commerciale di recupero in località "Berghi", di cui all'art. 13 bis, e all'ambito non adiacente rappresentato dall'area produttiva di livello locale in località "Al Baston", di cui all'art.11, corrispondente al sedime di una porzione di capannone.
4. Nelle aree commerciali multifunzionali è consentito in particolare l'insediamento delle attività di cui all'art. 68, c. 7.
5. Sono consentiti interventi di ampliamento funzionale e di riqualificazione architettonica nel rispetto della tipologia architettonica esistente.
6. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Valgono le seguenti norme:

Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dalle strade		art. 42 presenti norme

**ART. 13 bis – A.C.R. - AREA COMMERCIALE DI RECUPERO**

1. E' un'area mista già edificata da recuperare destinata prevalentemente ad attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso. In tale area è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato nonché, limitatamente al solo trasferimento, di medie strutture di vendita, con gli eventuali relativi uffici e locali di deposito. Infine, con funzione di completamento dell'offerta commerciale, sono consentite attività paracommerciali, pubblici esercizi e attività artigianali di servizio.
2. In tale area è inoltre previsto l'insediamento di ulteriori funzioni ed attività quali funzioni direzionali, attività di servizio ed eventuali attività culturali, sportive e ricreative.
3. Sono ammesse inoltre le attività connesse ai servizi delle imprese quali sedi associative, studi professionali, sportelli unici, chioschi telematici, centri elaborazione dati, ecc., nonché i servizi connessi alla promozione ed alla commercializzazione del turismo, della cultura e dell'ambiente. Sono altresì ammesse le attività di commercio all'ingrosso.
4. In tale area è consentito l'insediamento di grandi superfici di vendita del settore non alimentare nei limiti di una superficie di vendita massima di 1500 mq., ivi compresi i centri commerciali al dettaglio purchè tale fatto avvenga attraverso il recupero dei volumi esistenti e la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di concludere un accordo, ai sensi dell'articolo 30 della legge provinciale n. 1 del 2008, con i soggetti privati proprietari dei volumi summenzionati, per realizzare progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, come previsto dall'art.3, c. 4 dei "Criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale" allegati alla D.G.P. n.177 dd. 4 febbraio 2011. Tale accordo costituisce parte integrante del PRG e si ritiene soddisfatto solo se vengono attuate le misure compensative previste dall'art. 13 ter che si ritiene assicurino un equilibrato contemperamento degli interessi.
5. Tale area, congiuntamente all'area commerciale multifunzionale adiacente e ad un'altra non contigua a vocazione produttiva di livello locale, è soggetta al piano attuativo di cui all'art. 13 ter – Ambito unitario di compensazione soggetto a P.L.E.. - Piano di lottizzazione esteso. L'accordo di cui sopra può prevedere per il piano attuativo deroghe ai parametri stabiliti dall'art.3, c. 3 dei "Criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale" allegati alla D.G.P. n.177 dd. 4 febbraio 2011. Inoltre nell'ambito dell'accordo, gli spazi di parcheggio per le grandi superfici di vendita di cui al precedente capoverso, stabiliti dall'art. 5 dei "Criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale" allegati alla D.G.P. n.177 dd. 4 febbraio 2011, sono ridotti di un terzo con riferimento alla tipologia dimensionale del nuovo esercizio commerciale da insediare ed è consentita la deroga al parametro stabilito dal comma 7 del medesimo articolo.
6. Le aree a parcheggio vanno opportunamente inserite usufruendo anche degli spazi a verde su struttura grigliata. Eventuali parcheggi multipiano vanno occultati con

cortine arboree rispetto ai principali coni visuali; il loro sedime non rientra come superficie coperta nel computo dell'indice massimo di copertura.

7. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Per tali aree valgono i seguenti indici :

Rapporto di copertura massimo		50%
Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°

**ART. 13 ter - AMBITO UNITARIO DI COMPENSAZIONE SOGGETTO A P.L.E. –  
PIANO DI LOTTIZZAZIONE ESTESO**

1. L'ambito unitario di compensazione P.L.E. perimetrato nel P.R.G. è finalizzato all'ottenimento gratuito da parte del Comune dell'edificio siccome esistente in loc. "Al baston" per ivi insediare attrezzature pubbliche e collettive quali, a titolo non vincolante, il magazzino materiali, deposito macchine, piccola officina per manutenzioni e/o rimessaggio macchine.
2. Il P.L.E. riguarda, infatti, più ambiti non contigui, la cui unitaria definizione è normata da convenzione ed accordo, ai sensi dell'articolo 30 della legge provinciale n. 1 del 2008: tale P.L.E. ingloba l'area commerciale di recupero di cui all'art. 13 bis e l'area commerciale multifunzionale di cui all'art.13 adiacente all'area commerciale di recupero di cui sopra, site in località "Berghi" a fregio della S.S.del Caffaro, nonché il comparto costituente parte dell'area produttiva di livello locale, in località "Al baston", di cui all'art.11, comma 6.
3. L'utilizzo e il recupero integrale a fini commerciali e terziari del volume esistente alla data del 04.03.2008 ed insistente a cavallo delle due aree commerciali adiacenti, la prima commerciale di recupero e la seconda multifunzionale, è soggetto alla preliminare definizione del P.L.E., il quale dovrà determinare altresì la viabilità, la rete degli impianti tecnologici, gli accessi, la viabilità interna, gli allineamenti stradali, la ricomposizione planivolumetrica, la riconversione funzionale, nonché tutte le previsioni in merito alla riqualificazione dei volumi e relative pertinenze nel contesto ambientale e in particolare la predisposizione degli spazi parcheggio, compresi quelli relativi al costituente parte dell'area produttiva di livello locale, in località "Al baston", di cui all'art.11, comma 6.
4. L'accesso veicolare all'area dovrà avvenire dalla Strada Statale solo nel senso di marcia Tione-Brescia con corsie di decelerazione da realizzare all'esterno dell'attuale tracciato progettate in maniera da evitare l'inversione di marcia e l'accesso nella direzione Brescia-Tione. Gli accessi all'area non consentiti dalla Strada Statale dovranno essere garantiti dalla viabilità locale interna esistente e di progetto.
5. La convenzione di lottizzazione, nel recepire i contenuti dell'accordo, costituito ai sensi dell'articolo 30 della legge provinciale n. 1 del 2008, di cui al quarto e quinto capoverso dell'art.13 bis, dovrà prevedere la cessione a titolo gratuito al Comune – senza alcuno scomputo del contributo di concessione dovuto - dell'edificio esistente siccome ricadente all'interno del perimetro del comparto di compensazione P.L.E. in area produttiva di livello locale in località "Al baston", individuato cartograficamente con perimetrazione e sigla P.L.E.. Il volume individuato, per il quale urbanisticamente è previsto l'insediamento di attrezzature pubbliche e collettive, potrà essere destinato a magazzino materiali, deposito macchine, piccola officina per manutenzioni, rimessaggio macchine o altro.
6. Il Piano di lottizzazione, unitamente alla convenzione, viene approvato dal Consiglio comunale.



**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 87** - Edificio sede della FAMIGLIA COOPERATIVA di recente realizzazione per il quale sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica, funzionale ed un ampliamento volumetrico per rendere abitabile il sottotetto. Si rende necessaria inoltre una riconfigurazione formale del tetto mediante la realizzazione di una copertura con falde inclinate, poiché attualmente la copertura è piana. In tale unità, oltre all'attività commerciale consolidata, è consentito l'insediamento di attività di servizio di interesse pubblico nonché di attività che prevedano, in modo esclusivo o congiunto, l'esercizio di pubblico ufficiale.

**TITOLO 5° - AREE ALBERGHIERE****ART. 14 - AREE ALBERGHIERE ESISTENTI**

Trattasi di aree già occupate da alberghi esistenti.

Tali zone sono destinate esclusivamente ad ospitare edifici definiti alberghi secondo la vigente legislazione provinciale in materia di ricezione turistica (L.P. n°7 dd.15/05/2002 e s.m.) con la presenza di limitate attività commerciali a servizio degli stessi.

Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Non sono consentite nuove edificazione ma solo ampliamenti funzionale degli edifici esistenti così come definiti nelle schede allegate.

Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

1. L'aumento volumetrico sia finalizzato prioritariamente ad eliminare carenze funzionali, a migliorare il rapporto tra strutture di servizio e capacità ricettiva e/o ad una migliore qualificazione dell'azienda medesima.
2. Distanza minima dalle strade art. 42 presenti norme
3. Distanza minima dai confini Vedi TITOLO 20°  
Distanza minima dai fabbricati Vedi TITOLO 20°
4. Deve essere verificata la disponibilità degli spazi di parcheggio di cui alla delibera n°1559 della G.P. del 17.02.1992; è comunque vietata la costruzione di garage tipo box chiusi ed individuali.
5. L'idoneità dell'ampliamento deve essere confermata dal visto di corrispondenza alla L. P. 23/81 e s.m. rilasciato dall'Assessorato Provinciale al Turismo.
6. Non è ammessa la trasformazione in residenze turistico - alberghiere per gli esercizi che hanno usufruito di concessioni edilizie in deroga al P.R.G. o che usufruiranno degli aumenti volumetrici previsti nelle schede allegate.
7. 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 da realizzarsi all'interno della struttura.



**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E SULLE AREE DI PERTINENZA**

**Unità 18 - 19** - Edificio alberghiero di recente costruzione appare già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono consentiti ampliamenti funzionali e di riqualificazione architettonica da realizzarsi lateralmente e sul retro. Si propone la realizzazione di spazi parcheggio alberati nelle aree di pertinenza interna eliminando quelli attuali posti davanti al distributore di benzina.

**Unità 70** - Edificio alberghiero di recente costruzione. Sono consentiti interventi di ampliamento funzionale a valle dell'edificio e di riqualificazione architettonica.

**Unità 106** - Edificio alberghiero meritevole di interventi di riqualificazione architettonica e funzionale. Si propone anche un più corretto utilizzo delle aree di pertinenza, in particolare l'area posta tra la strada e la struttura alberghiera da destinare a parcheggi alberati e verde attrezzato.

**Unità 157** - Edificio alberghiero di recente ristrutturazione già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale.

**TITOLO 6° - STAZIONE DI SERVIZIO****ART. 15 - STAZIONE DI SERVIZIO**

Area destinata alla realizzazione di impianti per la distribuzione di carburanti con annessi ufficio e spazio per la commercializzazione dei prodotti.

Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Valgono le seguenti norme:

Indice di copertura	%	50%
Ampliamento volumi esistenti	%	20%
Altezza massima	ml.	5.00
Numero piani	n°	1 fuori terra
Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
Distanza minima dalle strade		art. 42 presenti norme

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E DELLE AREE DI PERTINENZA**

**Unità 5 - 6 -** Edifici destinati a Bar/Pizzeria con annessa officina e distributore. Sono consentiti interventi di ampliamento funzionali e di riqualificazione architettonica. Si propone un diverso utilizzo delle aree di pertinenza disciplinando gli accessi all'area e predisponendo consistenti aree da destinare a parcheggio alberato e a verde attrezzato.

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

### **ART. 16 - NORME GENERALI PER LE AREE AGRICOLE, BOSCO, PASCOLO, IMPRODUTTIVO**

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.

Esse comprendono anche i territori improduttivi e si dividono in aree:

- agricole di pregio;
- agricole di interesse primario;
- agricole di interesse secondario;
- a bosco;
- a pascolo;
- improduttive.

#### **16.1 – MANUFATTI DI LIMITATE DIMENSIONI IN AREE AGRICOLE**

1. Fatto salvo quanto previsto dal punto 2. e dal punto 7., nelle aree agricole è consentita la realizzazione di manufatti di limitate dimensioni, funzionali alla coltivazione del fondo o alla manutenzione ambientale da parte di soggetti proprietari che non esercitano l'attività agricola in forma imprenditoriale, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) l'edificazione è destinata al deposito di attrezzature e materiali per attività di manutenzione ambientale o di coltivazione del fondo. Il manufatto è realizzato sul fondo coltivato direttamente dal richiedente in aderenza o nelle pertinenze di manufatti o edifici esistenti e accatastati. Le colture sono in atto e razionalmente esercitate secondo le normali tecniche agronomiche e di manutenzione ambientale;
  - b) per la realizzazione di depositi è richiesta la proprietà di un lotto minimo accorpato, nel quale realizzare l'intervento, non inferiore a 5.000 metri quadrati.
  - c) è ammessa la realizzazione di piccole strutture di allevamento dotate di presidi per la razionale gestione dei reflui zootecnici, se necessario per il tipo di allevamento, purché siano funzionali al mantenimento ambientale e alla coltivazione del fondo nonché alle esigenze delle specie allevata. È in ogni caso garantito un carico massimo di 2 unità di bestiame adulto (UBA) per ettaro ed una consistenza minima di 1 UBA.

2. La realizzazione dei manufatti di cui a questo articolato non è ammessa nelle aree a pascolo.
3. Il rispetto delle condizioni previste dal punto 1. è dichiarato dall'interessato nella domanda. La relazione tecnica allegata al progetto evidenzia in modo chiaro il rapporto funzionale tra l'edificazione e le attività di manutenzione ambientale o di coltivazione del fondo, anche dal punto di vista delle scelte dimensionali, le superfici interessate ed il relativo titolo di possesso, nonché le dotazioni di attrezzature e macchinari. Tali aspetti, unitamente alle modalità di manutenzione ambientale e/o di coltivazione del lotto minimo e alla consistenza delle superfici interessate e/o alle modalità e ai criteri di coltivazione e manutenzione del suddetto lotto, sono stabiliti e regolamentati in apposita convenzione tra il comune ed i proprietari, a termini e finalità analoghe a quelle stabilite dal comma 6 dell'art.61 della L.P. 4 marzo 2008, n.1 e ss.mm.
4. La superficie coperta massima dei manufatti è di 12 metri quadrati ed il volume massimo di 30 metri cubi, comprese le eventuali parti realizzate in interrato. Nel solo caso di ricoveri per bovini, equini e ovicapri il limite della superficie coperta è elevato a 35 metri quadrati e quello volumetrico a 100 metri cubi, al netto delle eventuali concimaie.
5. I manufatti sono realizzati mediante l'utilizzo di materiali e nel rispetto delle tipologie edilizie previsti dalla tradizione locale, in relazione alla funzione, alla localizzazione, ai caratteri costruttivi e in conformità a quanto previsto da eventuali manuali tipologici o da specifiche disposizioni in materia degli strumenti urbanistici.
6. La destinazione d'uso dei manufatti di cui a questo articolato non può essere mutata. La realizzazione dei manufatti è annotata dal comune nel registro degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura, di cui all'articolo 62, comma 4, della legge urbanistica provinciale, con l'indicazione delle particelle fondiari dichiarate per il calcolo delle superfici minime richieste dal punto l., lettere b) ed c).
7. Le legnaie costruite nelle vicinanze delle abitazioni, e che costituiscono loro pertinenze, non rientrano tra i manufatti disciplinati da questo articolato. La realizzazione di tali costruzioni è disciplinata dall'Articolo 5, c.3.

## **16.2 – CASI E CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DI UNA ULTERIORE UNITA' ABITATIVA E DI FORESTERIE IN AREE AGRICOLE**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 37, comma 4, lettera a), delle norme di attuazione del PUP e dalle relative disposizioni attuative, la realizzazione di una ulteriore unità abitativa nelle aree agricole di cui agli articoli 37 e 38 delle norme di attuazione del PUP è consentita per garantire la continuità gestionale anche in presenza di ricambi generazionali, nei seguenti casi:
  - a) subentro per cessazione dell'attività del precedente conduttore, se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- 1) l'imprenditore agricolo che subentra nella gestione non abbia età superiore a 40 anni al momento della richiesta della concessione edilizia;
  - 2) l'imprenditore che cessa l'attività abbia età superiore a 50 anni;
  - 3) la prima unità abitativa in area agricola sia stata realizzata da non meno di 10 anni;
  - 4) il soggetto subentrante nella gestione sia parente entro il secondo grado o affine entro il primo grado di quello che cessa l'attività;
  - 5) l'azienda che forma oggetto di subentro nella gestione non sia stata costituita in seguito alla divisione di un'azienda preesistente avvenuta nel triennio antecedente al momento della richiesta di concessione edilizia, oppure, se è stata costituita in seguito alla divisione di un'azienda preesistente avvenuta nel triennio antecedente al momento della richiesta di concessione edilizia, richieda una capacità di lavoro superiore a 2.500 ore all'anno;
  - 6) l'imprenditore subentrante rilevi l'azienda senza riduzione delle dotazioni aziendali e del capitale fondiario. Per la valutazione del capitale fondiario si fa riferimento al fascicolo aziendale;
  - b) imprese agricole che richiedono la presenza di non meno di due operatori a titolo principale, qualora l'impresa risulti iscritta alla sezione prima dell'archivio delle imprese agricole e richieda una capacità di lavoro pari ad almeno 5.000 ore all'anno.
2. Gli edifici esistenti nelle aree agricole con destinazione diversa da quella agricola oppure dismessi dall'uso agricolo possono formare oggetto di recupero per la creazione di foresterie adibite all'alloggio dei lavoratori stagionali nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
- a) i volumi recuperati siano destinati esclusivamente all'alloggio temporaneo dei lavoratori assunti dall'impresa agricola;
  - b) la destinazione a foresteria quale pertinenza dell'impresa agricola sia indicata nel titolo edilizio e riportata dal comune nel registro degli edifici realizzati nelle aree destinate all'agricoltura, di cui all'articolo 62, comma 4, della legge urbanistica;
  - c) i locali delle foresterie non possono costituire residenza o domicilio di persone;
  - d) la dimensione massima dei locali da destinare agli usi previsti da questo comma 2. non può superare i 25 metri quadrati utili per ogni lavoratore stagionale impiegato.

### **16.3 – MANUFATTI ED INFRASTRUTTURE SOGGETTE ALLA AUTORIZZAZIONE DEL COMITATO DI CUI ALL'ART.62 DELLA L.P. N°1/2008**

Per le attività produttive primarie ed in particolare con riferimento alle aree agricole di pregio, nonché alle aree agricole di interesse primario e secondario, ricadenti nelle aree agricole e agricole di pregio del PUP, la realizzazione di manufatti e infrastrutture ai sensi dei commi 3, 4 e 5 dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PUP sono soggetti alla autorizzazione del Comitato di cui all'articolo 62 della L.P. n.1 del 2008 e s.m. nonché ai criteri stabiliti con DGP n.395 dd 26.02.2010.

## **16.4 – EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE**

1. Negli edifici esistenti all'entrata in vigore del PRG possono essere mantenute le destinazioni in atto. Essi possono essere altresì destinati a funzioni connesse con le attività agro-silvopastorali e agrituristiche.
2. Gli edifici esistenti nelle aree agricole di pregio, di interesse primario e di interesse secondario, costituenti unità edilizie con le relative pertinenze e descritti in norma per singole unità, possono essere ristrutturati. Per tali edifici ristrutturati è ammesso il recupero del 50% della volumetria a fini abitativi fino ad un massimo di mc. 600 riferito all'intero edificio, a condizione che tali edifici siano già serviti da idonea viabilità di accesso e da idonee opere di urbanizzazione. Inoltre in tali edifici è sempre consentita la realizzazione di locali di servizio interrati, purché nel complesso non eccedenti il 40% del volume fuori terra e di altezza non superiore a m. 2,50.
3. Il recupero del volume a fini agrituristiche è consentito per tutto il compendio edilizio sotto indicato come Unità 6 in località Monn.

**ART. 16bis - AREE AGRICOLE DI PREGIO**

1. La tavola del sistema insediativo e reti infrastrutturali del PUP individua le aree agricole di pregio. Tali aree sono descritte nell'art. 38 delle Norme di attuazione del PUP e costituiscono invarianti ai sensi dell'art. 8 delle stesse Norme.
2. 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.
3. 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 ai sensi dei commi 3, 4 e 5 dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PUP, se, valutate le alternative, è dimostrata la non convenienza, anche sotto il profilo paesaggistico-ambientale, di ubicarli in altre parti del territorio. 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 dal comma 3 per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi dal medesimo comma è accertata dall'organo della Provincia di cui alla lettera d) del comma 5 dell'articolo 37 delle Norme di attuazione del PUP secondo quanto stabilito dalla legge urbanistica.
5. Nelle aree agricole di pregio gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella agricola o dismessi, anche parzialmente, dall'attività agricola, nonché quelli destinati alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale e ad allevamenti industriali, possono formare oggetto di interventi di recupero, anche riguardanti una pluralità di edifici, di realizzazione di manufatti di natura pertinenziale e di ampliamenti, nel limite del 10%, per garantirne la funzionalità.
6. Per i parametri dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle aree agricole di pregio valgono le norme dell'Articolo 17 – Aree agricole di interesse primario.



**ART. 17 - AREE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO**

Sono aree riportate sulla cartografia del P.R.G. e destinate all'agricoltura; nel caso in cui tali aree ricadano nelle "Aree agricole di pregio" del PUP, prevale la disciplina dettata dall'art. 38 delle N.d'A. del PUP.

In esse, 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 esigenza di rilievo provinciale, anche ai fini di tutela ambientale.

Nelle aree predette si possono insediare esclusivamente edifici destinati alle attività produttive agricole con i relativi impianti e strutture, con esclusione di quelle per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli a scala industriale e degli allevamenti industriali.

Nelle aree indicate nell'apposita cartografia, tavola TAV. 1C.A e TAV. 1D.A in scala 1:5000, che definisce l'unità ambientale di particolare pregio paesaggistico (loc. Monn), sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi indispensabili per una loro riqualificazione architettonica.

Tali interventi sono descritti nelle schede progettuali allegate.

In tali aree sono consentiti, nel rispetto degli strumenti urbanistici e con particolare cura per la qualità del paesaggio, esclusivamente interventi urbanistici ed edilizi concernenti la realizzazione di:

1. Manufatti ed infrastrutture attinenti lo svolgimento delle attività agricole e zootecniche.
2. Con carattere di eccezionalità e nei soli casi di stretta connessione e di inderogabile esigenza rispetto ai manufatti produttivi di cui al punto 1. e in funzione delle caratteristiche e della dimensione dell'azienda agricola e comunque previa autorizzazione da rilasciarsi secondo criteri, modalità e procedimenti fissati con deliberazione della Giunta provinciale, fabbricati ad uso abitativo e loro pertinenze, nella misura di un alloggio per impresa agricola per un volume massimo di 400 metri cubi residenziali, sempreché l'imprenditore risulti iscritto all'archivio provinciale delle imprese agricole a termini della legge provinciale n.11 del 4 settembre 2000, che concerne modificazioni a leggi provinciali in materia di agricoltura e di edilizia abitativa nonché disposizioni per l'istituzione dell'archivio provinciale delle imprese agricole.
3. Per i fabbricati di nuova edificazione valgono le seguenti norme:

- |   |
|---|
| 1. Superficie del lotto: non può essere inferiore a mq. 3000.   |
| Il richiedente deve inoltre essere titolare di un'azienda con almeno mq. 30.000 di terreno nelle aree agricole primarie o secondarie secondo quanto previsto dall'art. 62 della L.P. n° 1/2008. |

2.	Indice massimo di copertura	%	20%
3.	Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
4.	Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
5.	Distanza minima dalle strade		art. 42 presenti norme
6.	Altezza massima del fabbricato	ml.	8.00
7.	Volume da destinare ad abitazione		non superiore a mc. 400 e comunque non superiore a 1/5 del volume totale

Gli edifici esistenti possono essere ristrutturati ed ampliati.

Questo volume deve essere integrato con l'esistente e rispettarne i caratteri tipologici, architettonici e costruttivi, secondo quanto indicato negli schemi allegati relativi alle caratteristiche delle strutture edilizie rurali.

Tali schemi sono da ritenersi indicativi consentendo una variazione delle dimensioni lineari in misura non superiore o inferiore al 10% di quelle indicate.

E' altresì consentita la destinazione agrituristica, così come stabilito dalle specifiche norme che regolano la materia (L.P. 20. 03.1973 n°11, seguendo la tipologia costruttiva predominante nella zona), nonché la vendita di prodotti agricoli.

Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Per ogni impresa agricola sono consentite modeste costruzioni ad uso ricovero attrezzi per un volume massimo di mc. 70 da eseguirsi secondo gli schemi allegati relativi alle caratteristiche dei manufatti accessori.

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico degradato, le costruzioni precarie esistenti - baracche - legittimate da regolare provvedimento concessionatorio/autorizzativo, nel rispetto dei diritti di terzi e del volume esistente, dovranno uniformarsi alla tipologia adottata.

E' 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.

## **DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA NELL' AREA DI VERDE AGRICOLO DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE DI MONN**

**Unità 1** - L'edificio, già concluso dal punto di vista planivolumetrico, necessita di interventi di riqualificazione architettonica nel caso di variazioni d'uso, parzialmente già in atto in corrispondenza del primo piano, attuabile mediante mantenimento delle strutture lignee principali in aggetto visibili su tutti i fronti dell'edificio, introducendo nelle facciate delle aperture finestrate rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno e mantenendo le ampie aperture ritagliate nella muratura in corrispondenza del sottotetto con possibilità di asporto dell'intonaco esistente e successiva rintonacatura a raso pietra. E' esclusa qualsiasi sopraelevazione. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 2** - L'edificio, già concluso da un punto di vista architettonico e formale, presenta un tetto a padiglione che si differenzia dalle altre tipologie dei masi esistenti nella zona. La riqualificazione architettonica, nel caso di variazioni d'uso, dovrà essere attuata mediante la realizzazione nelle facciate di aperture rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno e il mantenimento delle ampie aperture ritagliate nella muratura in corrispondenza del sottotetto con eventuale realizzazione di ballatoi esterni da realizzarsi completamente in legno. Per quanto riguarda le baracche esistenti nelle pertinenze e i volumi accessori si dovrà mantenere inalterata la configurazione planivolumetrica attuale, con manto di copertura in coppi e possibilità di asporto dell'intonaco esistente sulle facciate e successiva intonacatura a raso pietra. E' possibile la realizzazione di sporti in corrispondenza del sottotetto, caratteristica tipologica riscontrabile in molti edifici esistenti nella zona. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 3** - L'edificio risulta degradato da un punto di vista architettonico per la presenza di elementi anomali. La riqualificazione architettonica dovrà essere attuata mediante la riproposizione del ballatoio continuo nel sottotetto con strutture lignee a vista e la realizzazione di aperture finestrate rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno, con possibilità di asporto dell'intonaco esistente e rintonacatura a raso pietra. E' esclusa qualsiasi sopraelevazione dell'edificio. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 4** - L'edificio è in fase di ristrutturazione con variazione della destinazione d'uso originaria. La riqualificazione architettonica dovrà essere attuata mediante la riproposizione nelle facciate di aperture rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno e la realizzazione di eventuali aggetti e poggiali solo in corrispondenza del sottotetto, da realizzarsi completamente in legno comprese le strutture portanti. Per quanto riguarda il volume accessorio nella parte sud ovest dovrà essere riproposto dal punto di vista volumetrico con una forma a capanna a due falde da realizzarsi completamente in legno, mantenendo comunque la volumetria esistente. Possibilità di asporto

dell'intonaco esistente con rintonacatura a raso pietra. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 5** - L'edificio è già concluso da un punto di vista architettonico e planivolumetrico. Le opere di riqualificazione architettonica si attueranno mediante il mantenimento della struttura lignea principale in corrispondenza del sottotetto con eventuali tamponamenti in tavole applicate all'interno della stessa, e la realizzazione di aperture finestrate rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno; per la parte sud ovest dovrà essere mantenuta la struttura lignea principale realizzando eventuali aggetti in legno in corrispondenza del sottotetto. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 6** - Edificio di particolare valore architettonico che ripropone le caratteristiche architettoniche originarie. Gli interventi possibili nel caso di variazione di destinazione d'uso, sono quelli miranti al mantenimento delle strutture lignee attuali eventualmente risanate o sostituite con materiali analoghi se irrecuperabili e il mantenimento delle aperture ritagliate nella muratura esistente. Per quanto riguarda l'eventuale uso abitativo del sottotetto si dovrà attuare un arretramento delle pareti in corrispondenza del fronte principale per evidenziare l'effetto sfondato con la realizzazione di un ampio loggiato escludendo qualsiasi sopraelevazione dell'edificio. Per quanto riguarda la realizzazione di aperture finestrate al piano terra, che attualmente mantiene la destinazione agricola, dovranno essere realizzate di forma rettangolare con contorni in pietra e scuretti in legno. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 7** - Edificio di particolare valore architettonico che ripropone le caratteristiche architettoniche originarie ad eccezione della parte ovest che appare completamente manomessa. Gli interventi di riqualificazione architettonica si attuano mantenendo la struttura muraria in sassi faccia a vista con intonaco applicato a raso pietra evidenziando le strutture lignee del tetto. Anche in questo edificio il fronte verso valle, caratterizzato da un sottotetto completamente aperto e con evidenziate le strutture lignee principali dovrà essere caratterizzato con il mantenimento delle strutture lignee a vista e il ballatoio a raso muro realizzando eventuali loggiati interni rispetto al fronte della muratura a valle. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. E' da escludere qualsiasi sopraelevazione dell'edificio. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 8** - L'edificio già concluso dal punto di vista planivolumetrico, è caratterizzato da una forma del tetto a quattro falde che si differenzia dalla forma a capanna presente nelle altre costruzioni. L'intervento di riqualificazione architettonica dovrà attuarsi mediante ricomposizione del timpano a due falde verso valle con eventuale ballatoio in legno aggettante, realizzazione delle aperture finestrate rettangolari con contorni in granito e scuretti in legno. Mantenimento dell'intonaco colorato esistente e il manto di copertura in coppi di cotto. Per quanto riguarda l'edificio accostato a valle dovrà mantenere la configurazione planivolumetrica e formale esistente, la

riqualificazione architettonica dovrà attuarsi mediante il mantenimento delle aperture ritagliate nella muratura con tamponamenti in tavole e realizzazione di aperture finestrate rettangolari con contorni in granito e scuretti in legno.

**Unità 9** - L'edificio, già concluso dal punto di vista planimetrico e architettonico e meritevole di alcuni interventi di riqualificazione complessiva che propongano il mantenimento a vista della struttura lignea principale del tetto, una modesta sopraelevazione della stessa, il ballatoio con tamponamento in tavole verticali e il mantenimento delle ampie aperture ritagliate nella muratura esistente parzialmente tamponate. Nelle facciate le aperture finestrate dovranno essere rettangolari con contorni in pietra rossa o in granito come quelle esistenti con mantenimento delle aperture al piano terra. Dovrà essere mantenuto l'affresco situato nel centro della facciata datato 1869. Lo Stesso dicasi per quanto riguarda i fronti laterali dell'edificio caratterizzati dalla presenza di aperture ritagliate nella muratura, parzialmente tamponate che dovranno essere ripristinate nell'aspetto originale. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Dovrà essere mantenuto inalterato anche il bellissimo portale in granito esistente al 1° piano. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 10** - Edificio di particolare valore architettonico che ripropone le caratteristiche architettoniche originarie meritevole di lavori di riqualificazione architettonica che comportino anche l'introduzione nelle facciate di aperture finestrate rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno e il mantenimento della struttura lignea principale a vista del sottotetto compresi gli eventuali aggetti in corrispondenza del fronte est. E' da escludere qualsiasi sopraelevazione dell'edificio. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto come l'esistente.

**Unità 11** - L'edificio, già concluso da un punto di vista architettonico e planivolumetrico, è caratterizzato dalla particolare struttura lignea del tetto nella parte alta dell'edificio con ampie aperture ritagliate nella muratura che dovranno essere conservate nel caso di interventi di riqualificazione architettonica, così dicasi per quanto riguarda gli sporti esistenti nella parte a valle dell'edificio. Eventuali aperture finestrate nelle facciate dovranno essere effettuate con contorni in pietra e scuretti in legno. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e intonacatura a raso pietra. E' esclusa qualsiasi sopraelevazione dell'edificio. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 12** - L'edificio, già concluso da un punto di vista architettonico e planivolumetrico è caratterizzato dalla presenza di aggetti in legno nella parte alta con strutture lignee a vista. La riqualificazione architettonica dovrà avvenire mantenendo le forme attuali, realizzando aperture finestrate rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno; mantenendo l'attuale configurazione della muratura. Per quanto riguarda la parte ad est dell'edificio dovrà essere realizzata in strutture lignee a vista con tavolato di tamponamento da applicare all'interno della Stessa. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 13** - L'edificio, già concluso dal punto di vista planivolumetrico ed architettonico, è caratterizzato dalla presenza di un tetto a due falde e da una volumetria importante ed equilibrata, già riqualificato dal punto di vista architettonico.

**Unità 14** — Edificio di particolare valore architettonico da mantenere inalterato dal punto di vista formale. E' caratterizzato- dalla presenza di particolari strutture lignee del tetto e ampie aperture ritagliate nella muratura in corrispondenza del sottotetto che vanno mantenute. Eventuali aperture finestrate al piano terra dovranno essere realizzate rettangolari con contorni in pietra e scuretti in legno. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. E' esclusa qualsiasi sopraelevazione dell'edificio. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 15** - Edificio già concluso dal punto di vista planivolumetrico ed architettonico. Ripropone le caratteristiche dei masi della zona con aggetti in legno in corrispondenza dell'ultimo piano e ampie aperture ritagliate nella muratura su tutti i fronti specialmente verso sud e est che dovranno essere mantenute ed eventualmente tamponate con tavole applicate all'interno della muratura stessa. Per quanto attiene le eventuali nuove aperture finestrate nelle facciate dovranno essere di forma rettangolare con contorni in granito e scuretti in legno. E' necessario mantenere le aperture a portale rettangolari in corrispondenza del piano terra. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. E' esclusa qualsiasi tipo di sopraelevazione dell'edificio. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 16** – L'edificio, già concluso dal punto di vista planivolumetrico ed architettonico, è caratterizzato da uno sfasamento del tetto sul fronte sud est in corrispondenza della mezzeria che dovrà essere mantenuto così come appare attualmente. Sono da mantenere le strutture lignee delle parti alte dell'edificio e le aperture ritagliate nella muratura in corrispondenza dell'ultimo piano. L'eventuale inserimento di nuove aperture finestrate nelle facciate dovranno essere di forma rettangolare con contorni in granito e scuretti in legno. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Necessità di\_ mantenere le aperture a portale rettangolari in corrispondenza del piano terra. E' esclusa qualsiasi tipo di sopraelevazione dell'edificio. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 17** – L'edificio, già concluso dal punto di vista planivolumetrico ed architettonico, è caratterizzato dalla presenza di un tetto a due falde con smussatura della volumetria in corrispondenza della strada, riqualificabile dal punto di vista architettonico con la realizzazione di aperture finestrate rettangolari nelle murature esistenti. Nel fronte verso valle dovrà essere mantenuta a vista la struttura lignea del tetto e le aperture ritagliate nella muratura esistente. Eventuali altre aperture dovranno essere di forma rettangolare con contorni in pietra rossa o in granito e scuretti in legno. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 18** – L'edificio, già concluso dal punto di vista planivolumetrico ed architettonico, è caratterizzato dalla presenza di un tetto a due falde contenuto nelle sue dimensioni, già riqualificato dal punto di vista architettonico.

**Unità 19** – L'edificio, già concluso dal punto di vista planivolumetrico ed architettonico, è caratterizzato dalla presenza di un tetto a due falde riqualificabile dal punto di vista architettonico con la realizzazione di aperture finestrate rettangolari nelle murature esistenti. Nel fronte verso valle dovrà essere mantenuta a vista la struttura lignea del tetto. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

**Unità 20** – Edificio di particolare valore architettonico che ripropone le caratteristiche originarie. Gli interventi di riqualificazione architettonica si attuano mantenendo la struttura muraria in sassi faccia a vista con intonaco applicato a raso pietra evidenziando le strutture lignee del tetto. Il fronte verso valle, caratterizzato da un sottotetto parzialmente aperto dovrà essere caratterizzato con il mantenimento delle strutture lignee a vista. Possibilità di asporto dell'intonaco esistente e reintonacatura a raso pietra. E' da escludere qualsiasi sopraelevazione dell'edificio. Il manto di copertura dovrà essere in coppi di cotto.

## **ALLEGATI ART. 17**

COMPONENTI TIPOLOGICHE

MANUFATTI ACCESSORI

SCHEMI PROGETTUALI TIPO



**ART. 18 - AREE AGRICOLE DI INTERESSE SECONDARIO**

Sono aree che presentano qualità e potenzialità complessivamente minori rispetto alle aree di interesse primario.

Si caratterizzano per la presenza di ampie superfici prative punteggiate di manufatti rurali.

La destinazione d'uso dei manufatti esistenti è prevalentemente agricola salvo alcuni fabbricati nei quali è stata attuata una rinfuzionalizzazione ( con cambio di destinazione d'uso - da agricola a residenziale) che ha determinato la perdita delle caratteristiche tipologiche originarie (agricole) acquistandone altre di carattere residenziale.

Sono confermate le destinazioni d'uso in essere (attuali), legittimate da regolare provvedimento concessionatorio/autorizzativo.

E' possibile la praticoltura, la coltivazione dei campi, la pratica di ogni tipo di coltura agraria, escluso il rimboschimento dei prati, il recupero dei fienili ai fini produttivi primari, agroturistici, turistico - culturali e, per una parte, residenziali non continuativi, nonché la vendita di prodotti agricoli. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Il recupero funzionale degli edifici esistenti e la realizzazione dei nuovi volumi sono finalizzati al mantenimento delle caratteristiche vocazionali del territorio, in particolare il recupero della praticoltura.

Per edifici esistenti si intendono i manufatti che hanno conservato caratteristiche di completezza planivolumetrica anche se parzialmente crollati in alcune loro parti (tetto, tamponamenti lignei).

Le volumetrie esistenti, di qualsiasi dimensione, vincolano l'area circostante di proprietà e contigua per complessivi 7000 mq., che non potranno essere utilizzati per la realizzazione di altre volumetrie e/o per il raggiungimento del lotto minimo nei lotti confinanti.

Il recupero degli edifici esistenti e dei nuovi volumi dovrà avvenire seguendo la tipologia costruttiva predominante della zona e quanto indicato negli schemi allegati relativi alle caratteristiche delle strutture edilizie rurali.

Tali schemi sono da ritenersi indicativi, consentendo una variazione delle dimensioni lineari in misura non superiore o inferiore al 10% di quelle indicate.

La destinazione d'uso dei fabbricati recuperati e/o ristrutturati e dei nuovi volumi potrà essere, per una parte, residenziale e per la parte rimanente ad uso agricolo. Il fabbricato, qualora non collegato o collegabile tecnicamente alla rete di smaltimento reflui comunale, dovrà essere dotato di adeguata fossa a tenuta stagna. La volumetria a destinazione residenziale non potrà superare i 200 mc. e dovrà articolarsi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie previste per le costruzioni residenziali.

La principale destinazione d'uso dei fabbricati recuperati e di nuova costruzione dovrà comunque essere legata all'attività agricola.

Per i fabbricati di nuova costruzione e per i ruderi non considerati edifici valgono le seguenti norme:

Destinazione d'uso		residenziale o agricola
Superficie minima del lotto	mq.	7000
Il richiedente deve inoltre essere titolare di un'azienda con almeno mq. 30.000 di terreno nelle aree agricole primarie o secondarie, secondo quanto previsto dall'Art. 62 della L.P. n° 1/2008.		
Volume massimo	mc.	300
Volume minimo	mc.	180
Altezza massima	ml.	5.00
Distanza dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
Distanza dalle strade		art. 42 presenti norme

E' consentita, nell'area agricola secondaria contrassegnata da apposito simbolo, la costruzione di una modesta struttura per la riproduzione ittica al servizio dei pescatori locali.

E' altrettanto consentito, ai fini della coltivazione delle parti boscate finitime alle aree agricole, la predisposizione di tettoie limitate alla copertura di sedimi inferiori a mq 6, con funzione di legnaie.

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 92** - Edificio ex mulino parzialmente rovinato nel quale è in corso la ricostruzione del tetto e il completamento delle murature di coronamento con blocchi in cemento. All'interno non rimane nulla dei meccanismi storici. Edificio quindi privo di valore. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica senza ampliamenti di volume. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso da produttiva a residenziale. Il rudere vicino è quasi completamente demolito. E' consentito il recupero del volume preesistente con tetto a due falde.

**Unità 95** - Edificio accessorio già concluso dal punto di vista planivolumetrico. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica senza modifiche planivolumetriche.

**Unità 132** - Si tratta di un rustico per il quale è consentito un ampliamento per uso agricolo, nel rispetto della tipologia costruttiva esistente.

**Unità 190 - 191 - 192** - Sono tre edifici rurali di notevole valore architettonico parzialmente destinati a residenza non inclusi in aree per gli insediamenti abitativi per non incentivare la spinta edificatoria in questa particolare area. Sono consentiti interventi di variazione totale di destinazione d'uso da agricola a residenziale, da attuarsi con modesti ampliamenti funzionali sui lati Nord-Est e Sud-Ovest, allineati o parzialmente arretrati rispetto all'edificio esistente, da effettuarsi a due spioventi o prolungando le falde di copertura, e in altezza sul sedime dell'edificio esistente, per consentire l'utilizzo abitativo del sottotetto, il tutto nel rispetto delle tipologie e l'uso di materiali tradizionali. La strada va recuperata nella sua funzione originaria senza modificare l'andamento planialtimetrico e l'aspetto dei muri a secco.

## **ALLEGATI ART. 18 a**

PROPOSTE DI MODIFICA DELLE STRUTTURE EDILIZIE RURALI ESISTENTI  
SCHEMI PROGETTUALI TIPO

## **ALLEGATI ART. 18 b**

CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE RURALI DI PROGETTO  
SCHEMI PROGETTUALI TIPO

## **ALLEGATI ART. 18 c**

COMPONENTI EDILIZI DI FACCIATA

SCHEMI PROGETTUALI TIPO

**ART. 19 - AREE A BOSCO**

Sono aree individuate dal P.U.P. e dal Piano Generale Forestale della P.A.T., definite dalla cartografia del P.R.G. e occupate da boschi di qualsiasi tipo.

Esse sono destinate alla protezione del territorio ed alla coltivazione e conservazione del verde boschivo.

In queste zone è possibile la selvicoltura e le attività previste dal Piano Generale Forestale della P.A.T., interventi di sistemazioni idraulico-forestali, nonché le attività e gli interventi previsti dall' art. 40 delle Norme di attuazione del PUP.

E' vietato costruire strutture che comportino rilevanti opere murarie e scavi, tenere discariche, accogliere depositi di materiali edilizi e di rottami di qualsivoglia natura, accumulare merci all'aperto in vista.

E' vietato altresì il recupero di manufatti edilizi non definiti planivolumetricamente in quanto ridotti a ruderi; per i manufatti edilizi esistenti sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria restauro e risanamento.

**ART. 20 - AREE A PASCOLO**

Sono le aree individuate dal P.U.P. e definite dalla cartografia del P.R.G. caratterizzate da ampie distese prative dalla conformazione morfologica irregolare con vegetazione sparsa d'alto fusto e dalla presenza di fabbricati rurali (malghe) di notevoli dimensioni.

Esse sono destinate alla promozione e allo sviluppo della zootecnia.

In tali aree, limitatamente alle malghe, è consentita la vendita di prodotti agricolo-caseari. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

In tali zone è vietata la manomissione dell'andamento naturale del terreno nonché il cambio di coltura.

Sono consentite solo opere di ristrutturazione ed ampliamento funzionali della volumetria esistente, il recupero di quelle abbandonate o parzialmente distrutte , seguendo i criteri enunciati per le costruzioni nel paesaggio artificiale, con particolare riguardo alla conservazione delle caratteristiche tipologiche architettoniche, e l'uso di materiali tradizionali (pietra e legno).



**ART. 21 - AREE IMPRODUTTIVE**

Sono aree individuate dal P.U.P. e definite nella cartografia del P.R.G. senza destinazione specifica.

In esse, per ragioni altimetriche, topografiche, geomorfologiche, di natura del suolo e di accessibilità, non possono, normalmente, essere svolte attività produttive che comportino insediamenti stabili.

In queste aree può essere ammessa la realizzazione di manufatti speciali aventi la sola funzione di presidio civile per la sicurezza del territorio, anche di altre opere o infrastrutture di interesse generale.

I rifugi esistenti possono essere ristrutturati ed ampliati per un massimo del 30%.

Questo volume deve essere integrato con l'esistente e rispettarne i caratteri tipologici e costruttivi.

**TITOLO 8° - AREA PER IMPIANTI ZOOTECNICI****ART. 22 - AREA PER IMPIANTI ZOOTECNICI**

Sono aree destinate alle attrezzature per attività zootecniche esistenti, caratterizzate dalla presenza di stalle, depositi, fienili, ecc. 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 secondo quanto indicato nelle schede allegate che definiscono i criteri d'intervento.

E' escluso qualsiasi insediamento residenziale, salvo una sola unità residenziale per il conduttore dell'unità produttiva, per un volume utile residenziale non maggiore di mc. 400.

In tali aree è consentita la vendita di prodotti agricolo-caseari. Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

E' obbligatorio prevedere, ai margini del lotto ed in prossimità della viabilità ciclabile, una barriera a verde alberato.

Valgono le seguenti norme:

Indice massimo di copertura	%	35%
Altezza massima	ml.	8.50
Distanza dai confini		Vedi TITOLO 20°
Distanza dalle costruzioni		Vedi TITOLO 20°
Distanza dalle strade		art. 42 presenti norme

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 4** - Edificio di recente costruzione. Sono consentiti interventi di ampliamento funzionali nel rispetto delle tipologie architettoniche esistenti.

**Unità 15 - 16 - 17** - Edifici di recente costruzione. Sono consentiti ampliamenti funzionali e interventi di riqualificazione architettonica dei volumi esistenti, nonché le opere di riqualificazione delle aree di pertinenza che risultano in uno stato di degrado paesaggistico.

## **TITOLO 9° - AREE A PROTEZIONE DI SITI O BENI DI PARTICOLARE INTERESSE CULTURALE, NATURALE O PAESAGGISTICO**

### **ART. 23 - AREA ARCHEOLOGICA**

E' un'area individuata nella cartografia del P.R.G. su cui sorgeva il Castello di Caramala, di cui esistono solamente testimonianze storiche nelle antiche pergamene di Condino.

In tale zona è vietata qualsiasi manomissione del suolo e sottosuolo se non finalizzata alla ricerca archeologica.

E' vietata qualsiasi costruzione.

### **ART. 23bis – AREE DI PROTEZIONE DEI BIOTOPHI DI INTERESSE COMUNALE**

Le aree di protezione dei biotopi di interesse comunale, sono individuate dal P.U.P. nella cartografia in scala 1:25000 e precisati nella cartografia del PRG del Sistema Ambientale in scala 1:10000 (biotopo n° 311) e fanno riferimento alla L.P. n°11/2007, in quanto dalla stessa sono considerati riserve.

All'interno dell'area sono consentiti gli interventi previsti dalla L.P. n°14 del 1986 e s.m., nonché dalla L.P. n°11/2007.

### **ART. 23ter – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (S.I.C.)**

I siti di importanza comunitaria sono individuati nella cartografia del P.U.P. in vigore e nella cartografia in scala 1:10000 del Sistema Ambientale del PRG e fanno riferimento a quanto introdotto dalla L.P. n°11/2007.

Sito IT3120101 CONDINO

Sito IT3120145 MONTE REMA'

Nei aree Natura 2000 si applicano le opportune misure per evitare il degrado degli habitat naturali e degli habitat delle specie di interesse comunitario conformemente alle direttive 92/94/CEE e 409/79/CEE, nonché al DPR 357/97.

Qualsiasi piano, all'interno del territorio comunale, e tutti i progetti che abbiano incidenza significativa sulle aree Natura 2000, ovvero ogni intervento al di fuori dei siti che possa incidere in essi anche in modo significativo, anche congiuntamente ad altri progetti, va sottoposto a valutazione di incidenza secondo le procedure previste dalla normativa provinciale vigente. Qualora il progetto rientri nelle fattispecie previste dall'art 15 del regolamento di attuazione della L.P. 11/07 emanato con Decreto P.P. n. 50-157/Leg d.d. 03/11/2008 vale quanto precisato con Deliberazione della Giunta provinciale n. 2348 dd. 2/10/2009.

DESCRIZIONE DEL SITO

**SITO IT3120101**

Significativo Esempio di penetrazione di vegetazione e flora termofila (insurbica), tra cui spiccano alcuni elementi di notevole significato fitogeografico (ad es, Erica arborea).

Versante della fascia collinare su substrato siliceo, con alcuni valloni freschi e presenza di ambienti semirupestri aridi. La vegetazione dominante è costituita dal bosco caducifoglie in cui predominano le specie acidofile (cerro, rovere, castano). Sono presenti habitat di particolare interesse non compresi nell'all. I della direttiva 92/43/CEE: bosco di Cerro con Erica arborea (15%); bosco di Quercus petraea (20%).

L'ambiente boscato andrebbe trattato con molta cautela per cercare di limitare l'ingresso e la diffusione della robinia. Il bosco stesso rischia d'altro canto di soffocare gli ultimissimi lembi di vegetazione arido-rupestre, cui molti elementi termofili sono legati. La stessa Erica arborea appare in preoccupante regresso.

**SITO IT3120145**

Rarietà flogistiche e presenza di specie endemiche a baricentro accidentale costituiscono il pregio del sito in questione.

Rilievo calcareo ben delimitato sito presso il confine occidentale della Provincia, limitato dalla Val Aperta a sud-ovest, dalla valle del Tor. Ribor a presto il passo ad ampie praterie interrotte da pareti rocciose.

La scarsissima antropizzazione rende il sito sostanzialmente non vulnerabile.

***ART. 24 - MANUFATTI E SITI DI INTERESSE CULTURALE***

Sono aree individuate dal P.R.G. a protezione di quei manufatti e siti di rilevanza culturale, in parte indicati e individuati dal P.U.P. e vincolati dal d.lgs n. 42/2004 “Codice dei beni culturali” che per importanza o dislocazione richiedono una tutela estesa al territorio circostante.

Gli interventi previsti sui manufatti devono essere autorizzati dalla Commissione Provinciale Beni Culturali.

**ART. 25 - AREE A VERDE PRIVATO**

1. Sono aree agricole, a prato, orto e giardino, nelle quali il P.R.G. pone un vincolo di inedificabilità sia fuori terra che interrato, fatta salva la realizzazione di garage interrati utilizzati quali parcheggi di pertinenza a soddisfacimento degli standards residenziali.
2. Sono ammesse le attività colturali e di manutenzione dei giardini.
3. Per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione architettonica secondo quanto indicato nelle schede allegate che definiscono i criteri di intervento.
4. Le aree a verde privato che ricadono in aree ad elevata o moderata pericolosità nella Carta della pericolosità ed in ambito fluviale ecologico non sono edificabili.

Per l'area a verde privato in località Val, gli eventuali interventi edificatori consentiti dal PRG, potranno essere autorizzati solo dopo la realizzazione delle opere di difesa dai crolli rocciosi, definiti con apposito studio geologico ed acquisito il parere favorevole da parte del Servizio Geologico.

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 35** - Edificio destinato a garage realizzato con struttura in cemento armato. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica senza aumento di volume.

**Unità 62** - Volume destinato a garage interrato già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico.

**Unità 63** - Edificio residenziale di recente costruzione già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono consentiti interventi di riqualificazione funzionale e architettonica senza ampliamenti volumetrici.



**TITOLO 10° - AREE DI RISPETTO*****ART. 26 - NORME GENERALI***

Nelle aree di rispetto non sono assolutamente consentite edificazioni; soltanto lungo le strade sono ammesse piccole stazioni di servizio ad una distanza minima di ml. 500 l'una dall'altra.

Possono comunque essere utilizzate ai fini del raggiungimento sia delle superfici minime sia per il rapporto superficie/volume consentito dalle singole norme di zona.

**ART. 27 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE**

(Procedure per la riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale e individuazione dei casi e dei criteri per la realizzazione nelle fasce medesime di servizi e strutture connessi con l'attività cimiteriale nonché di opere pubbliche, d'interesse pubblico e di altri interventi edilizi ritenuti compatibili nonché di interventi sugli edifici esistenti.)

(articolo 66 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1)

**1 - Procedure per la riduzione delle fasce di rispetto cimiteriale**

- 1.1. La riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali, nei casi previsti dall'articolo 66, comma 2, lettere a) e b), della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1, di seguito denominata provinciale, è autorizzata dalla Giunta provinciale mediante il provvedimento di approvazione della relativa variante al piano regolatore generale. L'adozione della variante da parte del comune è subordinata alla preventiva acquisizione del parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari.
- 1.2. La richiesta di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale prevista dall'articolo 66, comma 2, lettera c), della legge urbanistica provinciale è trasmessa dal comune interessato al servizio provinciale competente in materia di opere igienico-sanitarie. Alla richiesta è allegata copia del parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari. Il servizio provinciale competente in materia di opere igienico-sanitarie acquisisce il parere del servizio provinciale competente in materia di urbanistica sulla compatibilità della richiesta sotto il profilo urbanistico e paesaggistico. Tenuto conto dei pareri acquisiti, il servizio provinciale competente in materia di opere igienico-sanitarie provvede alla stesura della proposta di autorizzazione della Giunta provinciale.

**2 - Opere realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale**

- 2.1. Ai fini del presente comma, nell'individuazione delle opere pubbliche, di interesse pubblico e degli altri interventi edilizi realizzabili nelle fasce di rispetto cimiteriale, nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 66, comma 3, della legge urbanistica provinciale, si tiene conto della distanza rispetto al cimitero e del diverso impatto igienico-sanitario delle opere medesime, con specifico riferimento al piano cimiteriale di cui al regolamento di polizia mortuaria nonché in relazione alle esigenze di rispetto e decoro del luogo.
- 2.2. Tenuto conto di quanto previsto dal punto 2.1., sono ammessi i seguenti interventi in relazione alla distanza dal cimitero:
  - a) fascia compresa fra metri 51 e 200:
    - 1) nuove opere pubbliche ed ampliamenti di quelle esistenti;
    - 2) interventi qualificati di interesse pubblico ai sensi delle disposizioni attuative di cui agli articoli 112, 113 e 114 della legge urbanistica provinciale;
    - 3) gli interventi di cui al numero 4) della successiva lettera b) qualora non siano compresi fra quelli di cui al precedente numero 2) di questa lettera;

- b) fascia compresa fra metri 25 e 50:
    - 1) nuove opere pubbliche e di infrastrutturazione del territorio nonché ampliamenti di quelle esistenti;
    - 2) parcheggi privati, anche interrati, e relativi accessi;
    - 3) attrezzature sportive di modeste dimensioni e purché prive di tribune ed altre strutture per la presenza di pubblico;
    - 4) parchi, giardini, serre, impianti tecnologici e costruzioni pertinenziali al servizio di edifici esistenti;
  - c) fascia inferiore a 25 metri:
    - 1) gli interventi di cui ai numeri 1), 2) e 4) della precedente lettera b).
- 2.3. Nella zona di rispetto cimiteriale sono comunque ammessi, indipendentemente dalla distanza dal cimitero, i servizi e strutture relativi alla conduzione cimiteriale.

### 3 – Edifici esistenti nelle fasce di rispetto cimiteriale

- 3.1. All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti, nel rispetto delle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica, sono consentiti gli interventi di cui all'art.99, comma 1, lettere da a) a f) della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1. Gli edifici esistenti, nel rispetto degli strumenti di pianificazione urbanistica e previo parere favorevole dell'azienda provinciale per i servizi sanitari, possono essere ampliati per migliorare le condizioni di utilizzo e possono formare oggetto di cambi di destinazione d'uso e di demolizioni e ricostruzioni ai sensi dell'art. 99, comma 1, lettera g) della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1.

**ART. 28 - AREE DI RISPETTO DEI DEPURATORI**

Sono le fasce di rispetto dei depuratori; entro questi limiti, per un ampiezza di 50 m. 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. Per le suddette aree vale comunque quanto prescritto dalla DGP n.850 dd. 28/04/2006.

Sono ammessi gli ampliamenti funzionali e la riqualificazione architettonica dei volumi relativi al depuratore.

E' obbligatorio prevedere ai margini del lotto, in prossimità della viabilità ciclabile, una barriera di protezione visiva a verde alberato.

**ART. 29 - AREA DI RISPETTO DEI SERBATOI E CORPI IDRICI**

Sono aree di tutela di pozzi e di sorgenti selezionati (corpi idrici) individuati dal P.U.P. nella Carta di Sintesi Geologica redatta dalla P.A.T..

1. In raccordo con l'articolo 21 delle Norme di Attuazione del PUP, si applicano in queste zone le norme che derivano dal D.Lgs n.152/06 e dalla Carta delle risorse idriche, redatta in attuazione dell'art.21 delle Norme di attuazione del PUP ed approvata con DGP n.2248 dd.5/09/2008.
2. In particolare il pozzo utilizzato a scopo idropotabile denominato "zona industriale" sito in località Fossè vincola, ai sensi delle disposizioni della Carta delle risorse idriche, le aree interessate, ricadenti nella zona di tutela assoluta, a corredare ogni intervento, che necessiti di titolo abilitativo a carattere edilizio-urbanistico e che comporti alterazioni delle caratteristiche quali-quantitative dell'acquifero, di idonea progettazione completa di relazione idrogeologica a firma di geologo abilitato, volta a definire le caratteristiche della circolazione idrica sotterranea e a garantirne la tutela, indicando le modalità di realizzazione dell'intervento.

**ART. 30 - AREA DI TUTELA AMBIENTALE**

Sono aree individuate dal P.U.P. e ridefinite dal P.R.G. destinate alla tutela dell'ambiente.

In conformità al Piano Urbanistico Provinciale sono aree di tutela ambientale quei territori, naturali o trasformati dall'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.

Le aree di tutela ambientale sono individuate nella cartografia in scala 1:10000 del sistema ambientale del PRG, in adeguamento a quelle individuate dal PUP nella cartografia approvata con L.P. n°5/2008.

Nelle aree predette la tutela si attua oltre che secondo le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione del PUP nelle forme e con modalità previste dalla legislazione provinciale sulla tutela del paesaggio da esercitare in conformità agli appositi criteri contenuti nella relazione illustrativa del PUP e del PRG in vigore.

**ART. 31 - AREE DI PROTEZIONE DEI CORSI D'ACQUA**

1. Sono aree poste a tutela dei corsi d'acqua del demanio provinciale, al fine di consentirne la sistemazione idraulica ed idraulico-forestale, come previsto dalle specifiche norme che regolano la materia. L'integrità delle aree poste lungo le rive dei corsi d'acqua è tutelata ai fini di conservazione ambientale e di utilizzazione sociale. Nelle fasce di protezione oltre a quanto previsto dai commi precedenti, sono vietate le discariche, i depositi di materiali, la pubblicità commerciale.
2. Con riferimento agli ambiti fluviali con valenza ecologica, per la cui perimetrazione si rinvia alla specifica cartografia del PGUAP, la tutela si attua oltre che secondo gli usi del suolo e parametri urbanistici ed edilizi contenuti nelle presenti norme, anche con riguardo ai criteri di tutela e di valorizzazione riportati nella parte VI dell'elaborato del PGUAP (D.P.R. dd.15/02/2006 P.G.U.A.P. - Parte Sesta)
3. Per i corsi d'acqua appartenenti al demanio provinciale la proprietà pubblica ha per oggetto l'alveo inteso come terreno occupato dalle acque durante le piene ordinarie, nonchè tutti i manufatti costituenti opere idrauliche dove la proprietà demaniale coincide con l'area da essi effettivamente occupata, ivi compresi i terrapieni necessari alla loro stabilità e sicurezza. Le opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, di presa, sbarramento e simili, sono sempre ammesse ma devono essere costruite per le parti a vista con tecniche e materiali tradizionali, mirando a conseguire la minima alterazione dello stato di fatto ed il miglior inserimento ambientale.
4. Gli interventi che ricadono all'interno della fascia di rispetto idraulico di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle Acque pubbliche ( 10 m. di larghezza dalle sponde) o nell'ambito del demanio idrico provinciale, debbono sottostare al dettato della L.P. n.18 dd.8.07.1978 e s.m. "Norme in materia di acque pubbliche, opere idrauliche e relativi servizi provinciali". Ogni intervento deve essere preventivamente autorizzato dal Servizio Bacini montani della Provincia. Inoltre gli interventi in fregio ai corsi d'acqua devono rispettare i contenuti dell'art. 9 della L.P. 11/2007 "Governo del territorio forestale e montano, dei corsi d'acqua e delle aree protette" e degli articoli 28 e 29 del Capo V delle norme di attuazione del PGUAP.
5. Nelle suddette aree, non evidenziate nelle tavole di piano, è vietata qualsiasi nuova costruzione lungo il corso dei fiumi e dei torrenti per una profondità di ml.10 dal confine esterno dell'area golenale, alluvionale e dagli argini. E' ammessa la deroga a tale distanza fino a ml.4 previa autorizzazione della Giunta Provinciale come previsto dalla L.P.18/76 e sm..
6. Gli edifici ricadenti nelle aree di rispetto delle acque possono essere ampliati nella misura massima del 15%, al solo fine di garantirne la funzionalità, secondo le indicazioni contenute nei rispettivi articoli di destinazione urbanistica. A tale disposto non sono soggetti gli edifici prospicienti canali e rogge artificiali.
7. Consistenza, tipologia e morfologia degli interventi edilizi, purché ammessi, devono essere compatibili con i caratteri ambientali del sito.

8. Gli ambiti fluviali di interesse ecologico, individuati dal PGUAP (art.33 delle Norme di attuazione del PGUAP), corrispondenti alle aree di protezione fluviale definite dal PUP (art.23 delle Norme di attuazione del PUP) sono indicati nella cartografia del PRG come previsto dall'art.48, c.10, delle Norme di attuazione del PUP e per gli stessi valgono le prescrizioni di cui ai commi 4,5,6 e 7.

Gli interventi edilizi ammessi nelle fasce tutelate, devono rispettare la specificità morfologica e vegetazionale del sito, limitando le volumetrie e l'impatto visivo con tecniche progettuali e uso di materiali appropriati (preferibilmente tradizionali). In particolare andrà assicurata la conservazione della vegetazione e degli habitat naturali che garantiscono il mantenimento della funzionalità fluviale ed il raggiungimento degli obiettivi di qualità. Le pavimentazioni esterne ai fabbricati dovranno essere permeabili, mentre l'arredo esterno, le recinzioni e l'illuminazione dovranno essere improntati alla massima semplicità, recuperando la tipologia costruttiva tradizionale ed evitando strutture e apparecchiature vistose.

#### ***ART. 31bis - AREE DI PROTEZIONE DEI LAGHI***

L'integrità delle aree poste lungo le rive dei laghi è tutelata ai fini di conservazione ambientale e di utilizzazione sociale.

In tali aree sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.22 delle Norme di Attuazione del PUP in vigore.

#### ***ART. 31ter - AREE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI E IMPIANTI DI TELECOMUNICAZIONE***

1. Sono soggette a vincolo di salvaguardia tecnologico infrastrutturale le fasce di rispetto attorno ad elettrodotti in Alta Tensione e quelle di localizzazione degli impianti di telecomunicazione, aventi funzione di tutelare la popolazione dall'esposizione ai campi elettromagnetici. Tali zone sono regolate dalle disposizioni di cui all'art.61 della Legge Provinciale 11 settembre 1998, n°10 – Norme regolamentari concernenti la protezione dall'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici – così come modificate dai Decreti del Presidente della Giunta Provinciale 25 settembre 2001, n°30-81/leg., 13 maggio 2002, n°8-98/Leg. e dal D.Dirett.29 maggio 2008, pubblicato nella G.U. 5.luglio 2008, n.156, S.O. "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Di seguito si specificano le distanze di rispetto dai conduttori per linee di Alta Tensione così suddivise:

per le linee da 380 kV	28 metri
per le linee da 220 kV	18 metri
per le linee da 130 kV	10 metri.



***ART. 32 – SOPPRESSO (integrato nell'articolo 47)***

***ART. 33 - SOPPRESSO (integrato nell'articolo 42)***

**TITOLO 11° - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI****ART. 34 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI**

Sono aree 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.

Esse si dividono in aree:

—		
—	—	<b>attrezzature pubbliche di progetto</b>
—	—	<b>attrezzature pubbliche di progetto</b>
—	—	<b>civili amministrative esistenti</b>
—	—	<b>civili amministrative di progetto</b>
—	—	<b>scolastiche e culturali esistenti</b>
—	—	<b>scolastiche e culturali di progetto</b>
—	—	<b>sportive esistenti</b>
—	—	<b>sportive di progetto</b>
—	—	<b>parco attrezzato.</b>

**ART. 35 - AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE, CIVILI, AMMINISTRATIVE, SCOLASTICHE E CULTURALI, ESISTENTI E DI PROGETTO**

Sono aree individuate dal P.R.G. destinate agli edifici e loro pertinenze di pubblica utilità in genere. Sono indicate con le sigle: AP (attrezzature pubbliche: CC, VVFF, Protezione Civile, Magazzini comunali, ecc.), CA (civili amministrative: Municipio, BIM, ASL, Cassa Rurale, ecc.), SC (scolastiche culturali: Scuole per l'infanzia, Scuole dell'obbligo, ecc.)

Queste aree devono essere dotate di un numero di parcheggi adeguato ai fabbisogni dei dipendenti e degli utenti.

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 (art.59 della L.P. 1/2008 e delibere G.P. n°2023 del 03.09.10, n°1427 del 01.07.11 e n°1858 del 26.08.11).

Valgono le seguenti norme:

1. Indice di copertura	%	40 %
2. Distanza dal ciglio della strada		art. 42 presenti norme
3. Distanza minima dai confini		Vedi TITOLO 20°
4. Distanza minima dai fabbricati		Vedi TITOLO 20°
5. Trattandosi di strutture ed impianti di interesse pubblico, le altezze e i volumi massimi, sono quelli necessari ad un corretto funzionamento del servizio, nel rispetto dei criteri di tutela paesaggistico - ambientale contenuti nella relazione illustrativa del P.R.G.		

Almeno il 20% della superficie interessata dovrà essere sistemata a verde.

Nel fare riferimento all'area per attrezzature pubbliche "AP" di progetto "PR" in loc. "Pirolla", va prevista una cortina arborea verso gli insediamenti, al fine di consentire mitigazione visiva ed acustica.

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

**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 80** - L'edificio ospita attualmente la Casa per anziani di recente formazione. Sono consentiti interventi di ampliamento funzionale e di riqualificazione architettonica e delle aree di pertinenza.

**Unità 117 - 118** - Edifici di recente costruzione già conclusi dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale nel rispetto della tipologia esistente.

**Unità 126** - Edificio sede della USL e dei Vigili del Fuoco di recente realizzazione già concluso dal punto di vista planivolumetrico e architettonico. Sono consentiti interventi di riqualificazione architettonica e funzionale.

**Unità 143** - Edificio sede della nuova CASSA RURALE di CONDINO di recente realizzazione per il quale sono previsti ampliamenti volumetrici sui lati Nord ed Est per una riqualificazione funzionale nel rispetto della particolare struttura architettonica dell'edificio esistente.

**Unità 171** - L'edificio era destinato in origine ad attività produttive.

Attualmente risulta inutilizzato e pertanto si presta ad una riconversione d'uso, in particolare il volume posto lungo via Roma, che appare di pregevole valore architettonico.

**ART. 36 - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI E DI PROGETTO**

Tali zone sono destinate alla conservazione o realizzazione delle attrezzature sportive e sono contrassegnate con la sigla S; 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.

Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

Trattandosi di strutture ed impianti di interesse pubblico, le altezze ed i volumi massimi sono quelli necessari ad un corretto funzionamento del servizio, nel rispetto delle distanze dai confini e tra i fabbricati come prescritto nell'articolato del TITOLO 20° , e dalle strade ( vedi art. 42 delle presenti Norme).

L'Area per attrezzature e servizi in località "Sotto la Pieve", riferita alla parte non edificata sita a nord-est, verrà utilizzata per attrezzature sportive e per il tempo libero consentendo l'inserimento di attrezzature di servizio non impattanti e strettamente necessarie alla fruizione funzionale dell'area .

Almeno il 10% dell'area sarà riservato a parcheggio piantumato con essenze di alto fusto.

**ART. 37 - AREE A PARCO ATTREZZATO**

Sono zone destinate esclusivamente alla conservazione e/o realizzazione dei parchi urbani a fruizione collettiva; sono consentite opere di arredo del verde, giardini, viali di passeggio pedonale, panchine, cesti porta rifiuti, nonché le opere necessarie a rendere più fruibile il parco.

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.

**ART. 38 - PERCORSI ALBERATI**

Sono aree individuate nel P.R.G. a lato della viabilità interna ed esterna al nucleo abitato, che necessitano di opere di riqualificazione paesaggistico-ambientale da attuarsi con la realizzazione di percorsi pedonali, aree di sosta, parcheggi, elementi di arredo, ecc.. integrati nel verde arboreo ed ornamentale.

**ART. 39 - VERDE FILTRO**

Sono aree individuate nel P.R.G. a lato della viabilità principale (strada statale) ed in corrispondenza degli svincoli di accesso previsti a nord e a sud dell'abitato, di particolare rilevanza per la possibile funzione di filtro percettivo, visivo ed acustico, poste in adiacenza di aree che necessitano di barriere antirumore.

In queste zone, le barriere suddette, devono essere realizzate mediante la piantumazione di essenze arboree ad alto e medio fusto.



**DESCRIZIONE INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE**

**Unità 93** - Edificio di interesse storico perduto e in condizioni statiche precarie. Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso o di demolizione senza ricostruzione.

Nelle aree di pertinenza dell'edificio è consentita la realizzazione di spazi parcheggio e sistemazioni a verde.

**ART. 40 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI**

Sono aree individuate dal P.R.G. destinate alla sosta dei mezzi di trasporto al fine di facilitare la sosta urbana e restituire, nel limite del possibile, agli spazi pubblici, la loro funzione tradizionale.

La progettazione dei parcheggi pubblici deve essere finalizzata alla qualificazione dell'immagine urbana, tramite un'accurata scelta degli arredi ed un'attenta collocazione di alberi ad alto fusto.

In queste aree devono essere previsti un numero di posti macchina secondo quanto prevede l' art.59 della L.P. 1/2008 e le delibere G.P. n°2023 del 03.09.10, n°1427 del 01.07.11 e n°1858 del 26.08.11 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.

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.

I fabbricati di nuova edificazione devono avere dai parcheggi pubblici la stessa distanza prevista dai confini di proprietà.

Il parcheggio pubblico a servizio della Pieve di S. Maria Assunta in località "Cerè" dovrà essere oggetto di una progettazione che tenga conto degli aspetti morfologici del sito in relazione agli accessi nonché della configurazione plani altimetrica delle opere in relazione alla rilevanza del manufatto storico di cui va osservata sotto il profilo del bene storico l'incidenza dell'estensione del vincolo indiretto.

**TITOLO 12° - ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITA'*****ART. 41 - ATTREZZATURE RELATIVE ALLA MOBILITA'***

Sono aree finalizzate al trasporto sul territorio di beni e persone.

Esse si dividono in:

- – **strade;**
- – **percorsi ciclabili.**

**ART. 42 - STRADE**

Sono aree finalizzate al trasporto sul territorio di beni e persone.

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.

La rete stradale è rappresentata nella cartografia in scala 1:25000 del PUP del sistema infrastrutturale e precisate nel PRG.

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 G.P. n° 909 d.d. 3 febbraio 1995 e s.m..

Le aree indicate per la viabilità sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale e meccanico.

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 alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Dove possibile ed opportuno, la larghezza dei marciapiedi deve essere tale da consentire la piantumazione di alberature.

I tracciati e le larghezze delle nuove strade, urbane e extraurbane previste nella cartografia del PRG sono indicativi, e ne viene rinviata la definizione al momento della progettazione esecutiva. Rimane però assodato che la definizione dei tracciati dovrà avvenire all'interno delle relative fasce di rispetto.

Particolari prescrizioni relative agli interventi edilizi riguardanti le aree prospicienti la viabilità di PRG potranno essere impartite dall'Amministrazione comunale, per non pregiudicare la corretta realizzazione delle strade.

L'accesso agli edifici previsti all'interno delle aree destinate all'insediamento deve avvenire direttamente dalle strade esistenti o di progetto previste dal PRG e non da altre parti di territorio.

In assenza di una precisa sussistenza dell'asse stradale, per le sole strade di progetto, le distanze previste dalle singole norme di zona, dovranno essere riferite alle sedi viarie indicate graficamente nelle planimetrie del PRG, mentre nel caso di rettifica di strade esistenti, la distanza dovrà essere misurata dal ciglio strada, indipendentemente dalla posizione riportata nello strumento urbanistico.

Le categorie previste dal P.U.P. e dal P.R.G. sono:

- strade di III° categoria = S.S. N°237 del Caffaro
- strade di IV° categoria
- altre strade
- viabilità rurale e boschiva.

Con la dizione "altre strade" si intende tutta la viabilità pubblica del territorio comunale, ovvero la viabilità urbana ed extra-urbana non individuata dal PUP.

**ART. 42bis - DETERMINAZIONE IN ORDINE ALLE DIMENSIONI DELLE  
STRADE ED ALLE DISTANZE DI RISPETTO STRADALE – DELIBERA  
G.P. N° 909 D.D. 3 FEBBRAIO 1995 e s.m.**

**A. DIMENSIONI DELLE STRADE**

1. Le dimensioni di ciascuna categoria di strade, in riferimento al PUP, risultano dall'allegata tabella A. Ove non diversamente specificato dai singoli PRG, per le strade non classificate dal PUP 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.
4. Le strade di 1° categoria a due corsie per ogni senso di marcia devono essere munite di idoneo spartitraffico centrale di separazione dei flussi veicolari.

**B. 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 piazzole 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 ad 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.

3. Le fasce di rispetto per le strade di progetto o da potenziare risultanti dalla tabella B o C cessano di essere applicate quando la strada di progetto o da potenziare sia stata realizzata. Le nuove fasce di rispetto sono quelle relative alle strade esistenti risultanti dalla tabella B e C.

#### **C. 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 risultano dall'allegata tabella B.

#### **D. 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 risultano dall'allegata tabella C.
2. Per le strade esistenti di III e IV categoria la larghezza delle fasce di rispetto è pari a ml. 5,00;

Per le “altre strade” esistenti e di potenziamento la larghezza delle fasce di rispetto è pari a ml. 5,00, mentre per le “altre strade” di progetto la larghezza delle fasce di rispetto è pari a ml. 10,00.

<b><i>ART. 42ter - LIMITI DI UTILIZZO</i></b>
---

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 dai

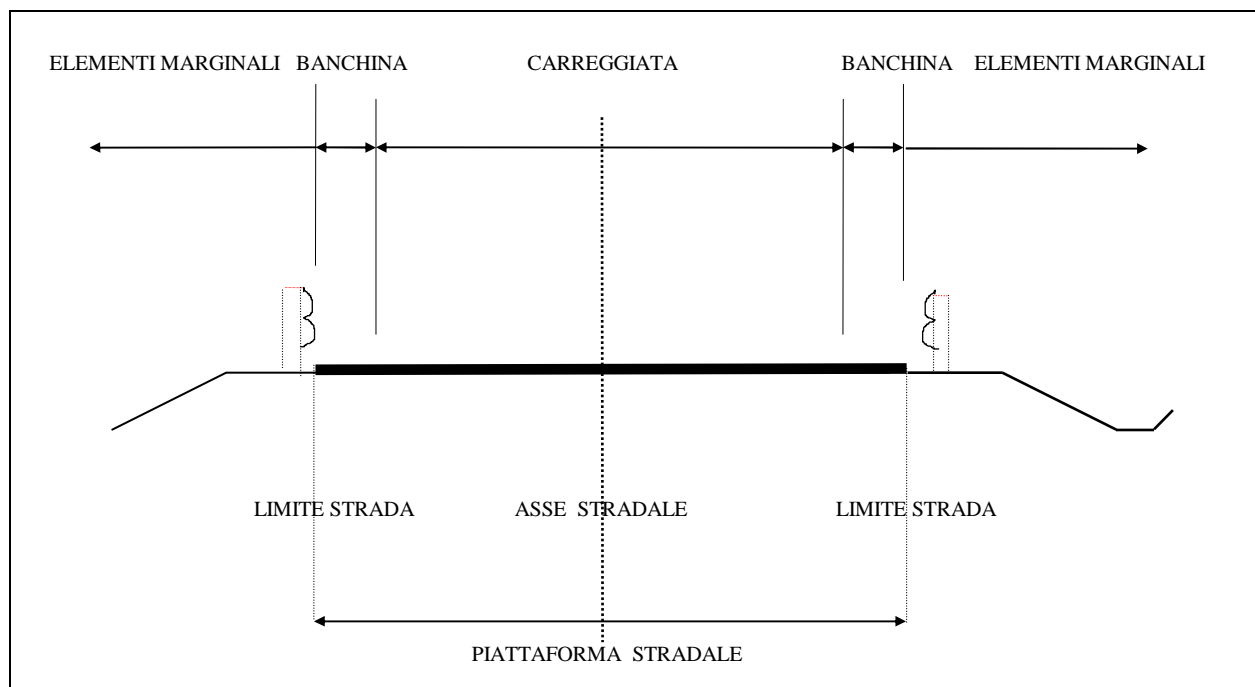
- piani regolatori generali, sono consentiti, previo parere della Commissione edilizia comunale, sia l'ampliamento dentro e fuori terra, sia la realizzazione di nuovi edifici, nel rispetto degli indici previsti dalla pianificazione comunale, allorché preesistano fabbricati rispetto ai quali sia opportuno 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 PUP:
    - 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 attesa delle determinazioni 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 Piano urbanistico provinciale 1987 (9 dicembre 1987).
  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'articolo 9, 1° comma, 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 112, 113 e 114 della L.P. 1/2008, 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.
  - 8.. Qualora gli interventi previsti dal presente strumento urbanistico riguardino, sia direttamente, come nel caso di ampliamento, rettifiche planimetriche e/o altimetriche, sia indirettamente, come nel caso di accessi a diversi utilizzi, anche parziali, strade provinciali e/o statali, dovranno essere acquisiti i necessari nulla osta o autorizzazioni di competenza del Servizio Gestione Strade della Provincia, secondo quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

## TABELLA A

*Deliberazione di Giunta provinciale N. 909 DD. 03.02.1995 come modificata da ultimo  
con Deliberazione di Giunta provinciale N. 2929 DD. 10.12.2004*

DIMENSIONI DELLE STRADE DI PROGETTO (art.1 DGP n.2929 dd.10.12.04)		
CATEGORIA	PIATTAFORMA STRADALE (mt)	
	MINIMA	MASSIMA
<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 e' ammessa una larghezza inferiore fino a mt. 3





<b>TABELLA        B</b>
-------------------------

<i><b>Deliberazione di Giunta provinciale N. 909 DD. 03.02.1995 come modificata da ultimo con Deliberazione di Giunta provinciale N. 2929 DD. 10.12.2004</b></i>
--

<b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri )</b>
---

Al di fuori delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art. 3 DGP n.2929 dd.10.12.04)
--

CATEGORIA	STRADE ESISTENTI	STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE	STADE DI PROGETTO	RACCORDI E/O SVINCOLI
<b>AUTOSTRADA</b>	60	*****	*****	150
<b>I CATEGORIA</b>	30	60	90	120
<b>II CATEGORIA</b>	25	50	75	100
<b>III CATEGORIA</b>	20	40	60	*****
<b>IV CATEGORIA</b>	15	30	45	*****
<b>ALTRE STRADE</b>	10	20	30	*****

<b>LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA :</b>
--

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

<b>TABELLA C</b>
------------------

<b><i>Deliberazione di Giunta provinciale N. 909 DD. 03.02.1995 come modificata da ultimo con Deliberazione di Giunta provinciale N. 2929 DD. 10.12.2004</i></b>
--

<b>LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI (in metri )</b>
---

All'interno delle aree specificatamente destinate all'insediamento (art.4 DGP n.2929 dd.10.12.04)
---

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.729 del 24/07/1961.				
(*) Valgono le fasce di rispetto previste dagli strumenti urbanistici locali .				
(**) Ove non diversamente specificato dagli strumenti urbanistici locali.				

<b>LA LARGHEZZA DELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI SI MISURA :</b>
--

DAL LIMITE STRADALE PER	STRADE ESISTENTI
-------------------------	------------------

STRADE ESISTENTI DA POTENZIARE
--------------------------------

DALL'ASSE STRADALE PER	STRADE DI PROGETTO
------------------------	--------------------

DAL CENTRO DEL SIMBOLO PER	RACCORDI E/O SVINCOLI
----------------------------	-----------------------

## **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 Piano urbanistico provinciale in materia di fasce di rispetto dei tracciati stradali.

**ART. 43 - VIABILITÀ' RURALE E BOSCHIVA.**

Questa viabilità è destinata al trasporto della produzione agricola e boschiva, ed all'accesso ai fondi ed ai fabbricati rurali, ai pascoli, ecc.

Essa deve preferibilmente mantenere l'attuale sviluppo planimetrico e le caratteristiche geometriche, fisiche e le opere d'arte quali muri di sostegno a monte ed a valle, da realizzarsi in pietra locale faccia a vista.

Si potranno predisporre piazzole di scambio per l'incrocio dei mezzi e parcheggi di servizio, nel rispetto degli elementi fisici esistenti.

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.

Nuovi tracciati o ampliamenti di quelli esistenti, dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri paesaggistico-ambientali contenuti nella relazione del P.R.G.

La viabilità agricola e forestale avente larghezza inferiore o eguale ai 3,00 metri complessivi può sempre essere realizzata indipendentemente dalla previsione delle tavole di piano così come previste all'art. 65 della L.P. 1/2008 all'interno delle aree disciplinate dallo strumento urbanistico come aree agricole o silvo-pastorali.

**ART. 44 - PISTE CICLABILI**

I percorsi ciclabili sono individuati con apposito simbolo sulla cartografia di piano e le aree ad essi destinate sono inedificabili per una larghezza di ml. 2.00.

Nella loro realizzazione deve essere comunque garantito l'accesso ai fondi agricoli.

Le misure trasversali dei percorsi ciclabili e quelle dei singoli elementi che li compongono, possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.

Le indicazioni contenute nella cartografia di P.R.G. per incroci e svincoli non hanno valore prescrittivo; l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto.

**ART. 45 - PERCORSI PEDONALI URBANI DI PROGETTO**

I percorsi pedonali di progetto sono individuati con apposito simbolo sulla cartografia di piano e le aree ad essi destinate sono inedificabili per una larghezza di ml. 2.00.

Le misure trasversali dei percorsi pedonali e quelle dei singoli elementi che li compongono, possono essere modificate per uniformarsi alle disposizioni tecniche vigenti in materia.

Le indicazioni contenute nella cartografia del P.R.G. per incroci e svincoli non hanno valore prescrittivo: l'esatto andamento di tali opere sarà definito in sede di progetto.

Nella loro realizzazione deve essere garantito l'accesso ai fondi limitrofi ed ai lotti limitrofi.

**TITOLO 13° - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED  
ATTREZZATURE URBANE*****ART. 46 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI ED ATTREZZATURE URBANE***

Sono aree individuate dal P.R.G. destinate agli impianti tecnologici di carattere infrastrutturale ed alla 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;
- – cabine di compressione dei gasdotti;
- – elettrodotto ad alta tensione esistente;
- – elettrodotto a media tensione esistente;
- – metanodotto di progetto.

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.

In queste aree possono essere realizzate esclusivamente le opere a cui esse sono specificatamente destinate.

**TITOLO 14° - NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO****ART. 47 - NORME GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO**

L'esecuzione di qualsiasi attività edilizia o urbanistica sul territorio comunale è subordinata al rispetto delle sotto elencate prescrizioni relative alle singole aree indicate nella Carta di Sintesi Geologica ed alla normativa redatta dal Servizio Geologico della PAT estesa a tutto il territorio comunale.

1. Sono soggette a vincolo di salvaguardia fisica del territorio le seguenti aree:
  - aree di protezione di pozzi e sorgenti selezionate;
  - aree con penalità elevate
  - aree con penalità medie
  - aree con penalità basse
  - aree con altri tipi di penalità
  - aree soggette a vincolo idrogeologico
  - area a controllo sismico
2. In raccordo con gli articoli 15, 16, 17, 18, 21 e 45 delle Norme di Attuazione del PUP, si applicano in queste zone le norme che derivano dalle leggi statali e provinciali e dalle istruzioni provinciali in materia, nonché dalle ulteriori prescrizioni definite:
  - dalla Delibera di Giunta Provinciale n°2813 d.d.23/10/2003 inerente l'approvazione della carta di sintesi geologica e successivi aggiornamenti. (ad oggi VII agg. Approvato con DGP n.2919 dd 27/12/2012).
  - Dal D.Lgs n.152/06 e dalla Carta delle risorse idriche,redatta in attuazione dell'art.21 delle Norme di attuazione del PUP ed approvata con DGP n.2779 dd.14/12/2012..
3. Ai fini dell'applicazione dei contenuti del comma 2 e dell'esercizio di salvaguardia fisica del territorio per le aree di cui al comma 1, sono di riferimento la Carta di Sintesi Geologica, la Carta delle risorse idriche approvata con DGP n.2248/2008 e la cartografia del PGUAP e le relative Norme Tecniche di Attuazione, aggiornate e consultabili sul sito internet della Provincia Autonoma di Trento – servizio geologico all'indirizzo [www.provincia.tn.it/urbanistica](http://www.provincia.tn.it/urbanistica), applicate, a corredo della documentazione progettuale, secondo l'ultima stesura in vigore disponibile al momento della presentazione all'autorità comunale, delle domande di concessione, di denuncia di inizio attività, inerenti la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso il sottosuolo.



## **Parte seconda - NORME DI ATTUAZIONE ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO**

### **TITOLO 15° - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***ART. 48 – CENTRO STORICO E INSEDIAMENTI STORICI SPARSI: CONTENUTO E FINALITÀ' DEL PIANO***

La seconda parte delle Norme d'attuazione si riferisce al Centro Storico e agli Insediamenti storici sparsi. Le destinazioni d'uso insediabili sono quelle consentite nelle zone per insediamenti abitativi, descritte al comma 2 dell'art.5 – Norme generali per le zone degli insediamenti abitativi e confermate nell'art.57.

Le attività commerciali insediabili sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

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.

1. 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.
2. In particolare, le norme contenute nel piano sono relative alla tutela, salvaguardia e valorizzazione:
  - delle caratteristiche essenziali degli insediamenti o dei singoli elementi dove è ben riconoscibile l'interesse, dettato da ragioni storico-culturali (archeologiche, castelli, fortificazioni);
  - delle caratteristiche fisiche dell'insediamento storico così come si è generato;

- l'individuazione di operazioni di correzione delle alterazioni recenti, nonché un adeguamento alle esigenze funzionali attuali, proteggendo e mantenendo quelle più caratteristiche, e restituendo quelle non più compatibili;
  - all'uso di ciascuna unità edilizia;
  - all'uso delle aree libere esistenti sia pubbliche che private.
3. Nel fare riferimento al patrimonio edilizio del Centro storico e congiuntamente a quello rappresentato dagli Insediamenti storici sparsi valgono i riferimenti normativi del d.lgs. n.42/2004 e ss.mm. “Codice dei beni culturali”.
4. La perimetrazione del centro storico individuata negli elaborati grafici a scala di maggior dettaglio (scala 1:1000) prevale sulla perimetrazione individuata nel sistema insediativo del piano regolatore generale approvato nel 1996. Eventuali aree esterne alla perimetrazione del centro storico individuata negli elaborati grafici a scala di maggior dettaglio (scala 1:1000) e interne alla perimetrazione del centro storico individuata nel sistema insediativo del piano regolatore generale approvato nel 1996 non sono edificabili e costituiscono ambiti connettivi di pertinenza del tessuto urbano edificato a cui viene attribuita la destinazione d'uso di verde privato.

Le norme e gli elaborati grafici che regolano il 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. 49 - ZONE INTERESSATE DAL PIANO**

L'insediamento storico interessato dal piano è quello individuato ai sensi della L.P. 1/2008, concernente "ordinamento urbanistico e tutela del territorio" secondo i criteri dettati dalla Giunta Provinciale ai sensi dell'art. 60 della legge medesima.

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.

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

**ART. 50 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO**

Il piano del centro storico di Condino, è costituito dai seguenti elaborati:

Cartografia

TAV. CS1 - Censimento	scala 1: 1.000;
TAV. CS2 - Zonizzazione	scala 1: 1.000;
TAV. CS3 – Tipologia d'intervento	scala 1: 1.000;

Schedatura

Schede di analisi e di progetto delle singole unità minime di intervento

- – tutte le disposizioni contenute negli elaborati grafici di progetto e nelle norme di attuazione, sono considerate prescrittive e vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per le aree rappresentate in tavole e scale diverse, nel caso di divergenze, fa testo la tavola in scala di maggior dettaglio;

- – tutte le planimetrie vanno intese secondo la leggenda di piano;
- – gli stralci cartografici delle schede non hanno valore metrico;
- – il parere della Commissione Provinciale Beni Culturali, ove richiesto, prevale sugli altri pareri necessari per legge.

Il Centro storico ed gli insediamenti storici sparsi sono delimitati con apposita simbologia nelle tavole di progetto del presente PRG in scala 1:1.000 che pertanto hanno valore prescrittivo ai fini dell'applicazione sulle presenti norme.

Nelle tavole di progetto in scala 1:1.000 sono individuati:

- a) gli edifici e i manufatti edificati e censiti ed i relativi spazi di pertinenza oggetto di intervento diretto e la tipologia di intervento. Ciascun edificio o manufatto é identificato mediante codice, come riportato nella tavola CS1 in scala 1:1.000; allo stesso codice corrisponde una scheda nella quale viene individuato e descritto analiticamente il volume e viene indicata la tipologia d'intervento. La tavola CS2, in scala 1:1.000, riporta, oltre ai sedimi degli edifici, gli spazi connettivi fra edifici e le destinazioni d'uso delle aree non edificate; la tavola CS3, in scala 1:1.000, evidenzia gli edifici e le relative tipologie d'intervento.

Nel caso di volumi accessori non identificati in sede di schedatura, ma che risultano da accatastamenti anteriori al 1992, o individuati da sanatorie conclusesi positivamente anche successivamente a tale data, l'edificio verrà confermato con la categoria di intervento della ristrutturazione. In caso di difformità fra gli elaborati di piano (tavole e schede) prevalgono le indicazioni prescrittive delle schede di analisi e progetto.

- b) gli isolati come aggregazione di edifici e manufatti costituenti tasselli del tessuto storico urbano.

Nella tavola CS2 vengono riportate le:

- Aree per servizi e attrezzature,
- Aree per infrastrutture e servizi pubblici,
- Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale,
- I manufatti di interesse storico culturale,
- La viabilità e le aree a bosco (uno stralcio) .

All'interno del Centro storico ed degli insediamenti storici sparsi la sistemazione degli spazi pubblici e di uso pubblico é normata secondo le indicazioni cartografate contenute nella tavola CS2, in scala 1:1.000. In particolare nell'individuare le Aree per servizi ed attrezzature (Aree a verde pubblico, Aree a parcheggio pubblico), le Aree per infrastrutture e servizi pubblici (Aree per attrezzature e servizi pubblici ed Attrezzature ed aree di rispetto cimiteriali) e le Aree a bosco si precisa che la loro regolamentazione fa riferimento alle corrispondenti aree normate agli articoli 19, 27, 34,40 e 63.

All'interno dei centri di antico insediamento la sistemazione degli spazi privati é normata secondo le indicazioni cartografate contenute nella tavola CS2, in scala 1:1.000. In legenda, sotto il titolo Aree di antico insediamento e di interesse ambientale e culturale, sono individuati: Spazio privato degli edifici, Spazio privato da riqualificare e Aree a verde privato. In particolare con le dizioni spazi privati degli edifici ed aree a verde privato si intende prescrivere una sostanziale conservazione degli spazi esistenti sia nelle forme urbane e di arredo quanto nella presenza di essenze arboree o di coltivazioni ortive che si richiamano alla tradizione locale; nel caso della dizione spazi privati da riqualificare si intende prescrivere un progetto di riqualificazione degli spazi individuati soggetto ad atto concessorio. Va inoltre prescritto che, fatti salvi gli spazi interessati da opere oggetto di edificazione prevista da riferimenti normativi o dalle schede, negli spazi di pertinenza dei volumi edificati soggetti a interventi diretti:

- a) non é consentita la pavimentazione di aree destinate attualmente ad orto o giardino, ne é consentita l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto;
- b) é prescritta la conservazione delle alberature di alto fusto esistenti, nonché la conservazione ed il ripristino delle aree cortilizie;
- c) é ammessa la realizzazione di parcheggi interrati ad esclusivo servizio degli edifici, nel rispetto delle alberature esistenti: le aree verdi esistenti dovranno essere mantenute o ricostituite con uno strato di terreno vegetale di altezza adeguata e comunque non inferiore a m.0,50.

**TITOLO 16° - ATTUAZIONE DEL PIANO****ART. 51 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

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 1:1000 del P.R.G.

L'attuazione del piano avviene mediante:

A) interventi di natura edilizia distinguendo:

- 1) quelli da eseguirsi per intervento diretto;
- 2) quelli che possono essere fatti nell'ambito dell'unità minima di intervento;
- 3) quelli da eseguirsi previa redazione ed approvazione di progetti di riqualificazione degli spazi pubblici (interventi di arredo urbano, parcheggi pubblici);

B) interventi sulla viabilità;

C) interventi sulle aree libere (spazi inedificati).

**ART. 52 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

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.

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 del piano attuativo.

**1) 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.

**2) 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.

In conclusione, 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 sè 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. 53 - UNITA' MINIMA DI INTERVENTO**

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).

Dicasi 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.

Per ogni unità minima d'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.

Le unità minime d'intervento sono indicate sulle tavole di analisi e di progetto del piano.

Per gli edifici per i quali sia individuata in cartografia la unità minima d'intervento è obbligatorio che l'intervento avvenga con una progettazione estesa a tutta l'unità.

E' 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.

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. 54 - PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI**

I progetti relativi alla riqualificazione degli spazi pubblici, sono predisposti, redatti e approvati secondo le presenti norme.

Gli elementi necessari per la redazione dei progetti di riqualificazione sono:

**a) ELABORATI DI ANALISI:**

- • estratto del P.R.G. e delle norme di attuazione;
- • documentazione fotografica dell'area e degli edifici interessati;
- • piante, sezioni e prospetti in scala 1:100 degli edifici ricompresi nelle aree oggetto degli interventi, 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. 55 - DEFINIZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI EDILIZI**

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 costituirsi del tipo edilizio nell'ambito del lotto di pertinenza;
- • varianti sistematiche del tipo: caratteri distributivi, modalità di accrescimento e di aggregazione delle costanti tipologiche tali da definire un'evoluzione organica e coerente rispetto al tipo edilizio;
- • 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, ecc., 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 lavatoi;
  - gli affreschi e dipinti murali, le statue o bassorilievi e 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 17° - NORME GENERALI RELATIVE ALLE MODALITÀ'  
DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI*****ART. 56 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI***

All'interno del perimetro del Piano del Centro Storico, secondo quanto prevede la L.P. 15 gennaio 1993 n° 1, sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- M1 - manutenzione ordinaria;
- M2 - manutenzione straordinaria;
- R1 - restauro;
- R2 - risanamento conservativo;
- R3 - ristrutturazione edilizia;
- R4 - sostituzione edilizia equiparata a R3 - ristrutturazione edilizia;
- R5 - demolizione e ricostruzione
- R6 - demolizione senza ricostruzione.

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/o 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.

**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,....
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,...;
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, ...);
Strutture orizzontali:	rifacimento delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con modalità e materiali tradizionali;
Impianti:	creazione di servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.):

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, 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

Aree libere:	sistemazioni di corti, piazzali e degli spazi esterni;
Finitura esterna:	rifacimento della superficie di facciata degli edifici (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ...);
Copertura:	rifacimento delle coperture con il mantenimento dei materiali e delle tecniche tradizionali;
Avvolti:	consolidamento delle strutture portanti verticali ed orizzontali (scale, coperture, solai, pilastrature, arcate, architravi, volte, avvolti, ...);
Forometria:	riconduzione in pristino sulla base di documentazione attendibile;
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:	nuove tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ...);
Uso:	destinazione d'uso compatibile con i caratteri storici, tipologici, distributivi, architettonici e formali dell'edificio;
Impianti:	destinazione dei singoli locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici ed impianti tecnologici mancanti (centrale termica, ecc.);
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.



**R2 – RISANAMENTO CONSERVATIVO****Definizione:**

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

**INTERVENTI AMMESSI:**

Oltre a quelli già previsti dalle M1, M2 e R1

<b>Copertura:</b>	<p>rifacimento dei manti di copertura anche con materiali diversi dall'originale ma riproponendo l'originaria pendenza, l'originario numero delle falde e la loro primitiva articolazione;</p> <p>Inserimento di abbaini o di finestre in falda a servizio degli spazi recuperabili nei sottotetti;</p> <p>Realizzazione di sporti nelle coperture in quanto volumi tecnici e di opere di isolamento termico;</p>
<b>Balconi:</b>	lievi modifiche di balconi e ballatoi e purché compatibili con la tipologia edilizia;
<b>Forometria:</b>	<p>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. Limitatamente ai fronti secondari o interni, sono consentiti nuovi fori con possibili sporti, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali e solo se motivati da esigenze igienico-sanitarie.</p> <p>Conservazione o sostituzione dei tamponamenti in legno, posti all'interno delle strutture principali, pur inserendovi nuove aperture;</p>
<b>Collegamenti verticali:</b>	<p>rifacimento di collegamenti verticali esterni (scale, rampe) preferibilmente nella stessa posizione, con materiali, tecniche e finiture tradizionali;</p> <p>Inserimento di nuovi collegamenti verticali interni, a servizio degli spazi recuperati, con materiali e tecniche tradizionali secondo le tipologie;</p> <p>Inserimento di nuovi collegamenti verticali interni (ascensori);</p>
<b>Strutture verticali:</b>	demolizione limitata e riproposizione sostanziale delle murature portanti interne;

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, ecc.);  Suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalcature;
Sottotetto:	recupero degli spazi inutilizzati dei sottotetti anche, in casi eccezionali e da individuare puntualmente, con sopraelevazione, da valutare anche in base alla forma dell'edificio, al contesto e da disciplinare con precise indicazioni architettoniche.

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.

**R3 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA****Definizione:**

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

Questi interventi comprendono la possibilità di variare l'impianto strutturale interno e distributivo dell'edificio, modificandone l'aspetto architettonico e i materiali. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con il medesimo ingombro planivolumetrico preesistente. Resta ferma in ogni caso la possibilità di realizzare le addizioni consentite dai piani regolatori generali nell'ambito di questa categoria d'intervento per assicurare una migliore fruibilità degli edifici e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**INTERVENTI AMMESSI:**

Oltre a quelli già previsti dalle M1, M2, R1e R2

Forometria:	modifiche rilevanti nella forma, dimensione e posizione dei fori esistenti;
Strutture lignee:	modifiche formali e dimensionali a tamponamenti lignei;
Collegamenti verticali:	demolizione e nuova costruzione di collegamenti verticali esterni in posizione anche diversa, purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali coerenti con la tipologia dell'edificio e dell'intorno;  Demolizione completa e rifacimento in posizione e con materiali diversi dei collegamenti verticali interni.
Balconi:	demolizione e nuova costruzione 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; in assenza di balconi, nuovi sporti sono consentiti sui fronti secondari o interni purché realizzati con materiali e tecniche tradizionali.
Isolamento:	Realizzazione di isolamento 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.
Strutture orizzontali:	demolizione completa e rifacimento di solai, anche a quote diverse;
Strutture verticali:	demolizione completa e rifacimento delle murature interne principali anche in posizione e con materiali diversi con possibilità di modifica della distribuzione interna dell'intero edificio;

Copertura:	<p>rifacimento delle coperture anche con sopraelevazione, con modifica di pendenze, di forma numero delle falde se compatibili con la forma dell'edificio, con il contesto; eventuali ampliamenti vanno individuati puntualmente e disciplinati con precise norme architettoniche;</p> <p>Gli ampliamenti previsti possono essere realizzati sia per aggiunte laterali che per sopralzo, secondo i seguenti criteri da intendersi in ordine di priorità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• sopraelevazione per consentire il recupero funzionale del sottotetto;</li><li>• 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);</li><li>• completamento con forma geometrica chiusa della pianta dell'organismo edilizio esistente.</li></ul> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• l'ampliamento in elevazione non potrà comunque avere un'altezza superiore a quella del più alto degli edifici contigui o, in assenza di edificazioni in adiacenza, l'altezza del più alto degli edifici circostanti;</li><li>• 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.</li></ul> <p>Gli interventi sopra indicati non sono consentiti ove possano compromettere la conservazione e la valorizzazione dei particolari architettonici e decorativi di pregio, sia interni che esterni, eventualmente presenti negli edifici interessati (scale in pietra, avvolti, porte interne con cornici in pietra, stucchi, affreschi, ecc.).</p> <p>Deroga a quanto previsto specificatamente per le limitazioni circa la possibilità di sopraelevazione degli edifici esistenti può essere prevista nel caso di presentazione di un progetto unitario che inquadri nella scala adeguata l'intero fronte strada interessato dall'edificio o dagli edifici per i quali è consentito un aumento volumetrico attraverso la sopraelevazione.</p> <p>La deroga in questione potrà essere concessa dal Sindaco, previo parere positivo della Commissione Edilizia Comunale, limitatamente alle altezze da assegnare agli edifici per i quali è consentito un aumento volumetrico.</p>
------------	--

La ristrutturazione è un intervento da applicare ad edifici storici compromessi staticamente e che conservano solo labili tracce delle strutture, della tipologia, degli elementi architettonici o decorativi originari o riguardante edifici recenti che non si integrano col tessuto circostante. La ristrutturazione consente la realizzazione di opere volte a favorire il risparmio energetico (sovrastutture, rivestimenti, pareti ventilate, ecc. per la realizzazione di pacchetti isolanti) purchè limitate ai fronti non prospicienti spazi pubblici.

Data questa situazione di partenza, l'obiettivo delle opere è anche quello di riproporre nell'edificio i caratteri tradizionali perduti, documentabili o desunti dal contesto o da tipologie simili, oppure di apportare quelle varianti che possano garantire un migliore inserimento ambientale in un contesto che, lo ricordiamo, è di carattere e di valore storico.

**R4-SOSTITUZIONE EDILIZIA equiparata a R3 – Ristrutturazione edilizia****R5- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE****R6 –DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE****Definizione:**

Sono qualificati interventi di demolizione-ricostruzione, sia quelli rivolti alla sostituzione dei manufatti esistenti (R4), sia quelli rivolti alla demolizione dei manufatti esistenti e alla loro ricostruzione, anche su sedime diverso (R5), ovvero interventi di sola demolizione di manufatti (R6).

E' 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.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni.

- - Nel caso di superfetazioni queste possono essere inglobate, nel rispetto del loro ingombro volumetrico, 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.
- - Nel caso di demolizione senza ricostruzione, vanno progettati anche i fronti degli edifici liberati da eventuali demolizioni per dare loro compiutezza formale e dignità architettonica.

Le unità edilizie oggetto di intervento di sostituzione edilizia (R4), di demolizione e ricostruzione, anche su sedime diverso (R5), o di demolizione senza ricostruzione (R6) sono illustrate nelle schede di progetto.

Gli interventi di demolizione senza ricostruzione non sono riferibili agli edifici, o parti di essi, oggetto di sanatoria ai sensi della L. 28.02.1987 n° 47 e successive modificazioni o comunque restaurati prima del 1942, o a seguito ed in conformità a licenza edilizia.

**ART. 57 - DESTINAZIONI D'USO**

E' ammesso il cambiamento della destinazione d'uso rispetto a quella attuale purché la nuova destinazione risulti compatibile con il contenitore edilizio e non ne stravolga la distribuzione originaria interna e la tipologia.

Inoltre, 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.

Le attività commerciali insediabili nel Centro Storico e negli Insediamenti storici sparsi sono regolamentate dalle Norme del Titolo 19° - Urbanistica Commerciale.

***ART. 58 - DEROGHE AI SENSI DELL'ART. 112, 113 E 114 L.P. N° 1/2008 E  
DELL'ART. 4, COMMA 2, PT. 2, LETTERA B), L.P. 6.11.78 N° 44***

Abrogato



**TITOLO 18° - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI*****ART. 59 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULLE SINGOLE UNITA' EDILIZIE***

Per ogni unità edilizia, 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 vengono determinati dei criteri d'intervento riportati nelle schede di progetto, che dovranno riferirsi agli schemi grafici allegati, da considerarsi come esempi di riferimento nella predisposizione degli interventi diretti sugli edifici.

Tali criteri sono indicativi e specificano norme di tutela o di ripristino più dettagliate rispetto a quelle descritte all'interno delle categorie d'intervento.

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:

N.	CARATTERE	SUDDIVISIONE	PUNTEGGIO
2.	EPOCA DI COSTRUZIONE	Ante 1860	8
		1860-1925	6
		Post 1925	4
11	ELEMENTI DECORATIVI	Per ogni elemento di valore presente	1
12	MODIFICHE DEL TIPO ORIGINALE	Non alterato	4
		Parzialmente alterato	2
		Totalmente alterato	0
		Ristrutturato	da 2 a 0
13.	CARATTERI ARCHITETTONICI	Notevole valore	8
		Di valore	7
		Medio valore	6
		Mediocre valore	4
		Scarso valore	2
		Nessun valore	0

CATEGORIA D'INTERVENTO	PUNTI
R1 Restauro	da 25 a 30
R2 Risanamento	da 18 a 24
R3 Ristrutturazione	da 7 a 17
R4 Demolizione	fino a 6

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.

**ART. 60 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SULL'IMPIANTO ESTERNO ED INTERNO DEGLI EDIFICI****a) 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.

**b) 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, ecc.), la pendenza e l'orientamento delle falde vanno mantenute come in origine.

Sono quindi da evitare modifiche delle coperture mediante abbaini non tradizionali, 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.

**c) Abbaini**

E' consentita la realizzazione di abbaini sulle coperture previsti per il raggiungimento del manto di copertura e per l'illuminazione dei locali abitabili.

Individuati quindi come volumi tecnici, 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.

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

**d) Manti di copertura**

Per i tetti a falde inclinate, fatti salvi gli edifici soggetti a restauro, i nuovi manti di copertura potranno essere realizzati anche con materiali diversi e colori tradizionali e che assicurino un effetto di omogeneità.

**e) 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.

#### **f) 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 sbriccio.

E' consentita in casi particolari, da documentarsi con apposita relazione tecnica, la realizzazione di abbassamenti con materiali lapidei locali, di forma regolare e squadrata, da porsi in opera in modo regolare e la cui estensione dovrà essere rapportata alla dimensione dell'edificio e alla presenza di eventuali forature con contorni in pietra.

#### **g) 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 (stipiti, davanzali, cornici) in pietra.

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.

Le nuove forature dovranno avere contorni in pietra: in quest'ultimo caso il materiale impiegato dovrà essere massiccio e di proporzioni adeguate al foro stesso (comunque con una sezione non inferiore a 10x10 cm.).

#### **h) Infissi**

Gli infissi saranno da eseguirsi in generale con materiali tradizionali.

Le ante ad oscuro dovranno essere esclusivamente del tipo tradizionale ed in legno

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.

#### **i) 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 le strutture portanti dovranno essere realizzate 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.

#### **j) Volumi tecnici**

Non sono soggetti al rispetto delle norme di zona come definite ai singoli successivi 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 abbaini per il raggiungimento del manto di copertura, 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 isolamento 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 non è consentita per gli edifici con muratura in pietra a vista e intonacati a raso sasso.

#### **k) Locali nel sottosuolo**

In tutte le costruzioni è possibile ricavare vani interrati, nel solo rispetto del sedime dell'edificio esistente.

#### **m) 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, funzione 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.

Le murature accessorie che pur potranno aver dimensioni notevoli sono assimilate alle tramezze.

**l) 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 m. 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 stabilite; tali spazi possono essere lasciati in diretta comunicazione con le parti abitabili.

E' 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.

**m) Soppalchi**

E' 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 m. 2.20 per uso residenziale e m. 2.50 per altri tipo d'uso (negozi, uffici, laboratori, pubblici esercizi, ecc.);
- il soppalco non interessi la parete finestrata se ciò risultasse di impedimento all'areazione.

E' consentita l'adozione di un'altezza media ponderale non inferiore a m. 2.05 qualora i locali ottenuti vengano utilizzati come vani accessori (servizi igienici, camerini di prova, ripostigli o depositi) sia dell'abitazione che delle altre attività.

E' 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.

E' 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 m. 2.50 per i locali da adibirsi ad abitazione permanente o uffici, e m. 2.80 per i locali da utilizzarsi come negozi, laboratori, pubblici servizi, ecc.;
- i locali così ricavati dispongano di areazione diretta secondo quanto stabilito per il rispetto delle norme igienico-sanitarie e fatti salvi i vincoli eventualmente previsti per le bucature esterne.

#### **n) 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 intasati 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 (di cui vedasi le specifiche norme all'art. 26), 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 areati (naturalmente e/o meccanicamente).

In ogni caso l'altezza minima per detti locali dovrà essere di almeno m. 2.20.

#### **o) 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'Ufficiale sanitario.

## **ALLEGATI ART. 60**

ELEMENTI TRADIZIONALI DELL'ARCHITETTURA STORICA  
SCHEMI PROGETTUALI TIPO

CARATTERI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI DEL TETTO

SCHEMI PER LA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEI SOTTOTETTI

CARATTERI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI DEI BALCONI E POGGIOLI IN  
LEGNO E PIETRA

CARATTERI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI DEI PORTICATI AD AVVOLTO

CARATTERI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI DEI CORNICIONI MARCAPIANI E  
CONCI D'ANGOLO

CARATTERI COSTRUTTIVI TRADIZIONALI DEI PORTONI CARRABILI, DEI  
PORTONI D'INGRESSO E DELLE APERTURE FINESTRATE



**ART. 61 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI AMMESSI SULLE AREE LIBERE**

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 dovranno in parte interessare anche aree attualmente private.

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.

La viabilità è stata analizzata come parte direttamente collegata all'uso delle Aree Libere.

Si è rilevata la distinzione fra spazi privati e spazi pubblici, aree a verde e spazi da riqualificare.

Tutte le aree attualmente inedificate, nonché quelle ottenute dalla demolizione di superfetazioni edilizie, devono essere conservate libere o recuperate secondo specifici progetti di sistemazione o di costruzione di volumi accessori da realizzarsi secondo gli schemi tipologici allegati, da considerarsi come esempi di riferimento nella predisposizione degli interventi diretti sulle aree libere, nonché con le indicazioni contenute, se previste, nelle schede.

Le distanze dei manufatti accessori dalle costruzioni dovranno essere quelle prescritte nell'articolato del TITOLO 20°.

Le distanze dai confini dovranno essere quelle prescritte nell'articolato del TITOLO 20°.

**ART. 62 - MODALITA' DI INTERVENTO NELLE AREE LIBERE**

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

**a) Spazi privati, cavedi, corti, cortili:**

per essi è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale.

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

Nelle posizioni meno visibili e di valore storico perduto è consentita la pavimentazione in piastrelle di cemento colorato.

E' consentita la possibilità di realizzare oltre ai manufatti accessori anche locali di servizio completamente o parzialmente interrati con creazione di accessi pedonali o veicolari anche negli spazi a verde, purché venga previsto un sufficiente strato di terra vegetale che consenta la realizzazione e manutenzione del verde. La volumetria fuori terra potrà sporgere per un massimo di 30-40 cm da autorizzare solo nei casi venga dimostrato in fase di presentazione del progetto che non viene alterato nella sostanza la particolare configurazione paesaggistico ambientale della zona.

**b) Aree private ad orto o giardino:**

tali spazi sono vincolati al mantenimento della destinazione d'uso; in tali aree non è consentita l'alterazione sostanziale dell'andamento orografico attuale, in particolare per le aree a terrazzamenti, i quali dovranno essere evidenziati e delimitati con muretti da realizzarsi in pietra faccia vista e recinzioni in legno di modesta elevazione.

E' consentita la possibilità di realizzare locali di servizio interrati o seminterrati così come previsto al comma a) con creazione di accessi anche 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 a verde pubblico e attrezzato:**

sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici come descritti nel successivo art. 63.

**d) Aree pubbliche:**

per esse si propone il mantenimento delle pavimentazioni in pietra se esistenti o la pavimentazione con materiali lapidei tradizionali; si propone inoltre una loro sistemazione con opportuni arredi fissi o mobili fatto salvo quanto previsto dalle successive norme.

**e) Parcheggi:**

nelle tavole di Piano sono indicate le aree su cui possono essere realizzati parcheggi pubblici.

La loro realizzazione dovrà prevedere anche degli spazi a verde ornamentale da quantificare all'atto della progettazione dell'intervento diretto.

Su tali aree potranno trovare collocazione anche parcheggi interrati 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.

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 m. 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 m. 3.50 ed il solaio di copertura dovrà essere ricoperto con un manto di terra da inerbirsi.

I portoni di accesso dovranno essere preferibilmente in legno e avere una larghezza netta non superiore a m. 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 areati (naturalmente e/o meccanicamente).

In ogni caso l'altezza minima per detti locali dovrà essere di almeno m. 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 di progetto.

#### **g) Costruzione di volumi accessori (legnaie, ecc.):**

E' ammessa la realizzazione di costruzioni ausiliarie da destinare a legnaie, garage o vano tecnico nelle dimensioni massime e secondo le indicazioni tipologiche allegate alle presenti norme.

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

E' ammessa una sola costruzione accessoria per ogni edificio.

La distanza minima da confini è quella prescritta nell'articolato del TITOLO 20°.

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

La realizzazione dei nuovi manufatti accessori è subordinata alla completa demolizione di eventuali strutture quali tettoie, baracche, box, ecc. sorte sulle pertinenze di riferimento, spesso a carattere provvisorio e comunque incongrue alla struttura degli insediamenti, che però siano debitamente legittimate dalle competenti autorità. Per i volumi accessori esistenti (denominati in scheda aggiunti), non soggetti a restauro o risanamento conservativo, valgono, indipendentemente dalle tipologie d'intervento previste, le prescrizioni previste dall'art.5 comma 3.

## **ALLEGATI ART. 62**

COMPONENTI TIPOLOGICHE

SISTEMAZIONE AREE LIBERE

VOLUMI ACCESSORI

SCHEMI PROGETTUALI TIPO

**ART. 63 - ZONA A VERDE PUBBLICO E ATTREZZATO**

Le zone a verde pubblico e attrezzato, indicate nelle tavole di Piano, sono destinate alla creazione di parchi urbani con la necessaria conservazione del verde esistente più riqualificativo e la realizzazione di tutte quelle opere indispensabili per garantire una corretta fruizione del luogo.

In tali zone sono consentiti manufatti di servizio di limitata consistenza edilizia, da realizzarsi in legno o pietra locale, purché risultino giustificati da un progetto d'insieme relativo all'intera area verde, e ne sia garantito l'uso ed il controllo della gestione pubblica.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di arredo (panchine, illuminazione, percorsi, ecc.) devono essere precedute da un progetto unitario riferito all'intera area.

**ART. 64 - INTERVENTI DI ARREDO URBANO**

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.

All'interno delle aree perimetrate 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 un'organica risistemazione.

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, ecc., oltre ad una razionalizzazione della cartellonistica, dei segnali stradali, dei cassonetti dei rifiuti urbani, elementi ecc.

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, ecc.

In particolare si prescrive che:

- tutte le reti tecnologiche siano realizzate in interrato;
- 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.

**ART. 65 - SEGNALETICA, INSEGNE, TENDE**

Gli elementi di arredo quali targhe, insegne, tende sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione edilizia prescritta e sono sottoposte 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.

E' esclusa la possibilità di applicazione di targhe su porte, portoni e su stipiti, cornici o pilastrate.

**b) INSEGNE A STRISCIA:**

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.

Le insegne poste all'interno delle bucatore 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, 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 m. 3.00 in presenza di marciapiede o m. 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 e la "cappottina".

La applicazione di tende è consentita solo in presenza di marciapiede e di spazi pubblici pedonalizzati con le seguenti prescrizioni dimensionali: altezza minima dal piano di calpestio m. 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, ecc.).

**TITOLO 19° - URBANISTICA COMMERCIALE****ART. 66 - CONTENUTI**

1. L'insediamento di attività commerciale al dettaglio del comune è regolata dalle seguenti disposizioni in conformità alla vigente normativa in materia di commercio in provincia di Trento<sup>1</sup> alla quale va fatto riferimento per quanto non disciplinato dalle presenti norme.
2. Le presenti disposizioni riguardano le prescrizioni di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti:
  - a) le compatibilità delle varie strutture commerciali con la zonizzazione urbanistica del territorio comunale;
  - b) le dotazioni minime di parcheggio per le strutture commerciali;
  - c) la valutazione di impatto ambientale.

---

<sup>1</sup> L.P.8 maggio 2000, n.4 e s.m.

**ART. 67 - TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE E DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali, in termini di classi dimensionali, sono le seguenti:
  - a) esercizi di vicinato: gli edifici di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a **mq. 100**;
  - b) medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita da oltre **mq. 100** fino a **mq. 400**;
  - c) grandi strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie di vendita superiori ai limiti definiti per le medie strutture di vendita.
2. Le grandi strutture di vendita di cui alla lettera c) del comma 1) si suddividono nelle seguenti ulteriori classi dimensionali così articolate:
  - a) grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture e fino a **mq. 1.500**;
  - b) grandi strutture di vendita di livello intermedio: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita da oltre **mq. 1.500** a **mq. 3.000**;
  - c) grandi strutture di vendita di livello superiore: gli esercizi e i centri commerciali al dettaglio aventi una superficie di vendita superiore a **mq. 3.000**.
3. Le definizioni di centro commerciale, di superficie di vendita e le caratteristiche tipologiche dello stesso sono contenute nella legge in materia di commercio<sup>2</sup> e nel relativo "Regolamento di esecuzione"<sup>3</sup>. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi ed altre attività paracommerciali, quali servizi bancari, assicurativi, turistici, servizi artigianali alle persone e simili, i quali non rientrano nella superficie di vendita ai fini dimensionali e dell'utilizzo dei contingenti, ma non per quanto riguarda la dotazione di parcheggio.

---

<sup>2</sup> art. 2 della L.P.8 maggio 2000, n.4 e s.m.

<sup>3</sup> art. 14 D.P.G.P. n. 32-50/Leg. dd. 18 dic. 2000, modificato con D.P.G.P. n. 15-105/Leg. dd. 1 luglio 2002.

**ART. 68 - ZONE COMPATIBILI CON GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

1. Le strutture commerciali di cui al precedente **art. 67**, a seconda della tipologia, sono consentite nelle seguenti zone del piano regolatore.
2. Esercizi di vicinato: in linea generale possono essere insediati, unitamente ad altre destinazioni d'uso ammesse:
  - a) nelle zone costituenti il centro urbano (**Art. 48 - Centro Storico ed Insediamenti storici sparsi: contenuto e finalità del piano, Art. 6 - Insediamenti abitativi: Zone esistenti, Art. 7 - Insediamenti abitativi: Zone di completamento**), nelle aree per attrezzature alberghiere o ricettive (**Art.14 - Aree alberghiere esistenti**), nelle zone per servizi ed attrezzature per supporto alle attività previste o ad integrazione di attività multiservizio o empori polifunzionali (**Art. 36 - Aree per attrezzature sportive esistenti (piscina), Art. 15 – Stazione di servizio**), nelle aree soggette a piano attuativo (**Art. 8 - Insediamenti abitativi: Zone di nuova espansione con piano di lottizzazione (PL1 - PL2 - PL3 - PL4 - PL5 - PL6)**);
  - b) nelle zone produttive di livello provinciale (**Art. 10 - Aree produttive di livello provinciale esistenti**), limitatamente alla vendita, anche congiuntamente all'ingrosso, di materiali, di componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;
  - c) nelle zone commerciali (**Art. 13 - Area commerciale multifunzionale, Art.13 bis - Area commerciale di recupero (soggetta a P.L.E.)**) e nelle zone produttive nelle quali è ammessa l'attività di commercio all'ingrosso (**Art. 11 - Aree produttive di livello locale esistenti, Art. 12 - Aree produttive di livello locale di progetto con piano di lottizzazione**), limitatamente alla vendita dei prodotti elencati nell'art. 13, comma 5 del regolamento della legge;
  - d) nelle zone per insediamenti agricoli e zootecnici (**Art. 17 - Area agricola di interesse primario, Art. 18 - Area agricola di interesse secondario, Art. 20- Area a pascolo** limitatamente a **Malga Val Averta** e a **Malga Romanterra, Art. 22 – Area per impianti zootecnici**) per la vendita diretta dei propri prodotti, ai sensi della legge 09 febbraio 1963, n. 59, o del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 e dei prodotti ad essi accessori da parte dei produttori agricoli singoli o associati;
  - e) in tutte le zone nelle quali è ammesso, ai sensi delle seguenti disposizioni, l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita;
  - f) all'interno dei rifugi alpini ed escursionistici, autorizzati ai sensi dell'art. 13 della legge provinciale 15 marzo 1993, n. 8, per la annessa vendita al dettaglio di prodotti ed accessori attinenti l'attività alpinistica ed escursionistica e di articoli per turisti;

- g) nelle zone dove è ammesso il commercio al dettaglio ed ulteriori funzioni con esclusione di quella residenziale. (**Art. 13 - Area commerciale multifunzionale**).<sup>4</sup>
3. Medie strutture: possono essere insediate:
- a) nelle zone di cui al precedente comma 2, lett. a) e lett. g), ad esclusione delle seguenti zone (**Art.14 - Aree alberghiere esistenti, Art. 36 - Aree per attrezzature sportive esistenti (piscina), Art. 15 – Stazione di servizio**) ;
- b) nelle zone dove è ammesso il commercio al dettaglio ed ulteriori funzioni con esclusione di quella residenziale. (**Art. 13 - Area commerciale multifunzionale**);
- c) in tutte le zone nelle quali è ammesso, ai sensi delle presenti disposizioni, l'insediamento di grandi strutture di vendita;
4. Grandi strutture di vendita: possono essere insediate :
- a) nelle aree commerciali (**Art.13 bis –Area commerciale di recupero (soggetta a P.L.E.)**);
5. Le grandi strutture di vendita, limitatamente alle grandi strutture di vendita di livello inferiore, sono inoltre ammesse, ma solo per trasferimento e ampliamento di esercizi esistenti, anche nelle zone indicate al comma 2), lett.a), ad esclusione delle seguenti zone (**Art.14 - Aree alberghiere esistenti, Art. 36 - Aree per attrezzature sportive esistenti (piscina), Art. 15 – Stazione di servizio**); l'ampliamento delle grandi strutture di vendita è inoltre ammesso nelle zone indicate al comma 2, lett. g).<sup>5</sup>
6. Le medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli o motocicli, parti di ricambio ed accessori, possono essere insediate anche nelle zone di cui al comma 2), lett. c), qualora alle stesse sia annessa l'attività di manutenzione e riparazione.
7. Le medie e grandi strutture che trattano la vendita di autoveicoli, motocicli, accessori e parti di ricambio, mobili per la casa e per l'ufficio, materiali da costruzione ivi compreso materiale per le coperture, rivestimenti, pavimenti, materiale elettrico, idraulico e di riscaldamento, legnami sono insediabili anche nelle zone di cui al comma 2, lettera g).<sup>6</sup>
8. Nelle zone produttive sia di livello provinciale che di livello locale e nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi sono ammesse attività di commercializzazione dei relativi prodotti con qualsiasi tipologia della struttura distributiva.

---

<sup>4</sup> Destinazione d'uso aggiunta con delibera della Giunta Provinciale n. 2320 dd. 03.11.2006

<sup>5</sup> Tale ampliamento è consentito con delibera della Giunta Provinciale n. 2320 dd. 03.11.2006

<sup>6</sup> Tale insediamento è consentito con delibera della Giunta Provinciale n. 2320 dd. 03.11.2006

**ART. 69 - DOTAZIONI DI PARCHEGGI PERTINENZIALI**

1. I requisiti e le caratteristiche dei parcheggi pertinenziali<sup>7</sup> sono quelli stabiliti dalle norme sulle dotazioni dei parcheggi in materia di commercio,<sup>8</sup> le modalità applicative previste fanno riferimento alle disposizioni provinciali in materia di spazi di parcheggio.<sup>9</sup> Gli interventi nei centri storici sono esonerati dall'obbligo del rispetto delle quantità minime di spazi per parcheggio qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i relativi spazi; in tali ipotesi si applicano le disposizioni stabilite con la deliberazione della Giunta Provinciale ai sensi dell' art. 59 della L.P 1/2008 e=ss.mm.<sup>10</sup>.
2. Le seguenti quantità di parcheggio prevalgono e pertanto sono sostitutive delle quantità previste con precedente deliberazione di giunta provinciale in materia di spazi per parcheggio;<sup>11</sup>
  - a) esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita non alimentari di livello inferiore e le grandi strutture di vendita di cui all'art. 68, commi 6) e 7) anche se costituenti la fattispecie di cui all'art. 67, comma 4): **mq. 0,5 per ogni mq. di superficie di vendita;**
  - b) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello inferiore: **mq. 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita;**
  - c) grandi strutture di vendita alimentari, miste e non alimentari di livello intermedio: **mq. 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita;**
  - d) grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore: **mq. 1,0 per ogni mq. di superficie di vendita;**
  - e) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello superiore: **mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita;**
  - f) centri commerciali al dettaglio di cui all'art. 67, commi 3): **mq. 1,5 per ogni mq. di superficie totale netta dell'insediamento risultante dalla somma delle superfici di vendita e delle superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti.**

---

<sup>7</sup> I parcheggi pertinenziali sono di norma localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 metri), purché venga garantita la disponibilità esclusiva con funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

<sup>8</sup> art. 11 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

<sup>9</sup> delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m. e art. 11 dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

<sup>10</sup> art. 11, comma 13, dell'allegato 1 alla delib. di G.P. n. 340 dd. 16 febb. 2001 e s.m.

<sup>11</sup> delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m.

3. Al fine di agevolare le iniziative tendenti al consolidamento della rete distributiva preesistente e di promuovere la riqualificazione delle zone centrali è consentita una dotazione di parcheggio inferiore a quanto stabilito al comma 2) per esercizi commerciali ricadenti nelle zone residenziali sature di cui all'**Art. 6 -Insediamenti abitativi: Zone esistenti** e di completamento di cui all'**Art. 7 - Insediamenti abitativi: Zone di completamento**, limitatamente ad interventi connessi all'ampliamento e trasferimento di esercizi commerciali esistenti, nelle seguenti misure<sup>12</sup>.
- a) esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita non alimentari di livello inferiore fino a mq. 800: **mq. 0,5 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - b) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello inferiore fino a mq. 800: **mq. 0,5 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - c) grandi strutture di vendita non alimentari di livello inferiore da oltre mq. 800 a mq. 1.500: **mq. 1 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - d) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello inferiore da oltre mq. 800 a mq. 1.500: **mq. 0,5 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - e) grandi strutture di vendita non alimentari di livello intermedio: **mq. 1 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - e) grandi strutture di vendita alimentari, miste di livello intermedio: **mq. 1 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - f) grandi strutture di vendita non alimentari di livello superiore: **mq. 1 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - g) grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello superiore: **mq. 1,5 per ogni mq.** di superficie di vendita;
  - h) centri commerciali al dettaglio: **mq. 1 per ogni mq.** di superficie totale netta dell'insediamento risultante dalla somma delle superfici di vendita; per le superfici destinate ad attività paracommerciali ed altre attività in essi presenti si applica quanto stabilito dalla delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m..
4. I requisiti e le caratteristiche dei parcheggi per le grandi superfici di vendita di cui al quarto capoverso dell' Art.13 bis –Area commerciale di recupero (soggetta a P.L.E.) vengono stabiliti dall'art.3, c.4 e dall'art. 5 dei “Criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale” allegati alla D.G.P. n.177 dd. 4 febbraio 2011.

---

<sup>12</sup> quantità non inferiore a quanto stabilito dalla delibera di G.P. n. 1559 dd. 17 febb. 1992 e s.m.. Tale deroga va espressamente motivata e può essere differenziata a seconda delle varie tipologie (alimentare, mista, non alimentare).

Tabella di sintesi:

MINIMI SPAZI DI PARCHEGGIO (*)					
			A./M.	N.A.	A./M. (**) N.A. (**)
E.V. (°)			0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.
M.S.V.			0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.
G.S.V. (+)	inferiori	<= 800 mq	1 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.
G.S.V. (+)	inferiori	> 800 mq	1 mq./1 mq. s.v.	0,5 mq./1 mq. s.v.	1 mq./1 mq. s.v.
G.S.V.	intermedie		1 mq./1 mq. s.v.	1 mq./1 mq. s.v.	1 mq./1 mq. s.v.
G.S.V.	superiori		1,5 mq./1 mq. s.v.	1 mq./1 mq. s.v.	1,5 mq./1 mq. s.v.
C.C.D. (+)			1,5 mq./1 mq. s.n.t.		1mq./1 mq. s.n.t.

NOTA (\*) Esclusi gli spazi di manovra

NOTA (\*\*) Standards, limitatamente ad interventi connessi all'ampliamento e/o trasferimento di esercizi commerciali esistenti, in zone prevalentemente sature o di completamento, per i Comuni di tipo A e B (vedi delibera G.P. 12258 dd. 3.9.1993).

NOTA (°) Lo standard di 0,5 mq/1 mq.s.v.vale anche per le grandi strutture di vendita di cui all'art. 68, commi 6) e 7) anche se costituenti la fattispecie di cui all'art. 67, comma 4)

NOTA (+) I requisiti e le caratteristiche dei parcheggi per le grandi superfici di vendita di cui al quarto capoverso dell' Art.13 bis -Area commerciale di recupero (soggetta a P.L.E.) vengono stabiliti dall'art.3, c.4 e dall'art. 5 dei "Criteri provvisori di programmazione urbanistica del settore commerciale" allegati alla D.G.P. n.177 dd. 4 febbraio 2011.

LEGENDA:

s.v. = superficie di vendita (art.15 regolamento della legge)

s.n.t. = superficie netta totale costituita dalla somma delle s.v. dei singoli esercizi e, limitatamente ai C.C.D. , delle altre attività paracommerciali e di servizio previste nel centro

A/M= settore alimentare/misto

N.A. = non alimentare;

E.V. = esercizio di vicinato;


M.S.V. = media sup.di vendita;

G.S.V. = grande struttura di vendita

C.C.D. = centro commerciale al dettaglio delibera n.340 dd.16.02.2001 e s.m.



**ART. 70 - APPLICAZIONE DELLA VALUTAZIONE D'IMPATTO AMBIENTALE**

1. Ai sensi dell'articolo 9, comma 10, della legge provinciale, gli interventi relativi all'apertura, ampliamento e trasferimento di grandi strutture di vendita sono sottoposti alla procedura di valutazione di impatto ambientale nei casi previsti dal regolamento di esecuzione della legge provinciale 29 agosto 1988, n. 28 e s.m.
  2. Gli elementi costitutivi dello studio di impatto sono descritti all'art. 13 e all'art.14 dei "Criteri di programmazione urbanistica" di cui alla delibera della Giunta Provinciale n.340/2001e successive modifiche ed integrazioni.
- 

## **TITOLO 20° - DEFINIZIONE DEI METODI DI MISURAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI DELLE COSTRUZIONI E DISPOSIZIONI PROVINCIALI IN MATERIA DI DISTANZE**

### **CAPO I - Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni**

#### **Art . 71 – Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni**

(articolo 36, comma 2, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1)

#### 1 - Disposizioni generali.

1.1. Le presenti disposizioni definiscono gli elementi geometrici delle costruzioni e i metodi di misurazione degli stessi, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), di seguito denominata legge urbanistica provinciale.

#### 2 - Definizione degli elementi geometrici delle costruzioni e criteri di misurazione.

##### 2.1. Definizioni generali:

- a) **Costruzione:** è qualsiasi opera avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica, indipendentemente dai materiali impiegati per la sua realizzazione, dalla sua destinazione e dal fatto che costituisca volume urbanistico. Costituiscono quindi costruzione, oltre ai fabbricati o edifici di cui alla lettera seguente, anche le tettoie, i muri ed altri manufatti rilevanti a fini urbanistici e paesaggistici.
- b) **Destinazione d'uso:** è il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano regolatore generale per l'area o per l'edificio. Si considerano rilevanti a fini urbanistici, e richiedono conseguentemente un titolo edilizio, i seguenti cambi d'uso d'immobili o di singole unità immobiliari:
  - 1) fra le categorie funzionali di cui alle disposizioni dell'articolo 58 della legge in materia di zone territoriali omogenee;
  - 2) nelle aree residenziali o miste, tutti i cambi da una destinazione d'uso ad un'altra (residenza, uffici, servizi, esercizi pubblici, attività commerciale, artigianato, da residenza ordinaria a residenza per il tempo libero e vacanze, alberghiero, extraalberghiero e ricettivo in genere, ecc.).
- c) **Edificio o fabbricato:** è qualsiasi manufatto che dia origine a volume edilizio o a superficie coperta come definiti dalle presenti disposizioni;
- d) **Fronte:** è la proiezione ortogonale al piano della facciata, incluse la parti arretrate.

- e) **Lotto**: è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli (lotto edificatorio). Esso può essere costituito anche da più particelle catastali, purché aventi la medesima destinazione urbanistica. Si definisce lotto minimo o massimo l'area minima o massima della superficie fondiaria richiesta per un intervento edilizio.

Non possono essere computate, ai fini della individuazione del lotto, superfici appartenenti alla medesima particella catastale che risultino separate da superfici con destinazione d'uso diversa. La viabilità pubblica interrompe in ogni caso la contiguità e l'omogeneità di destinazione d'uso.

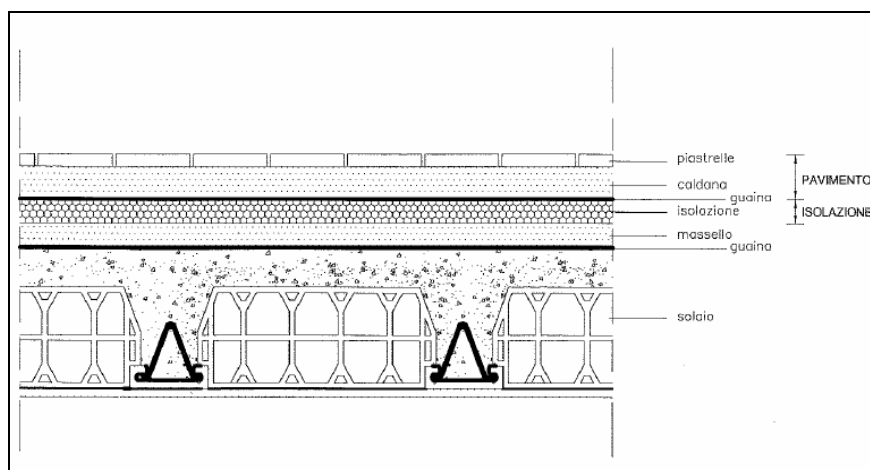
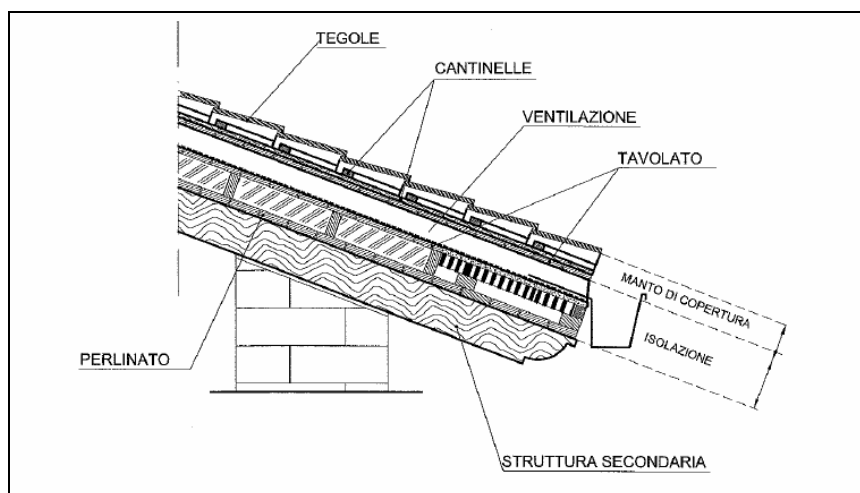
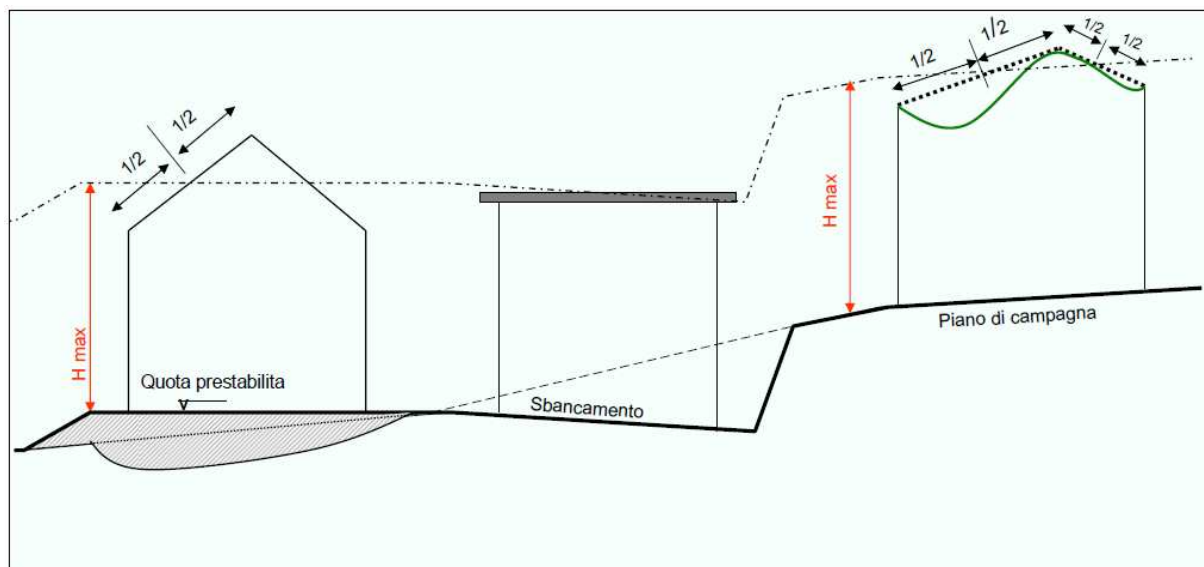
- f) **Piano di spiccatto**: è l'intersezione tra la superficie della facciata della costruzione e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato (se a quota inferiore) o la superficie del terreno risultante dall'attuazione degli strumenti attuativi del PRG o da concessioni edilizie. Non si tiene conto degli accessi al piano interrato;
- g) **Sedime**: è l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli oggetti che non costituiscono volume indipendentemente dalle loro dimensioni;
- h) **Volumi tecnici**: sono i volumi strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

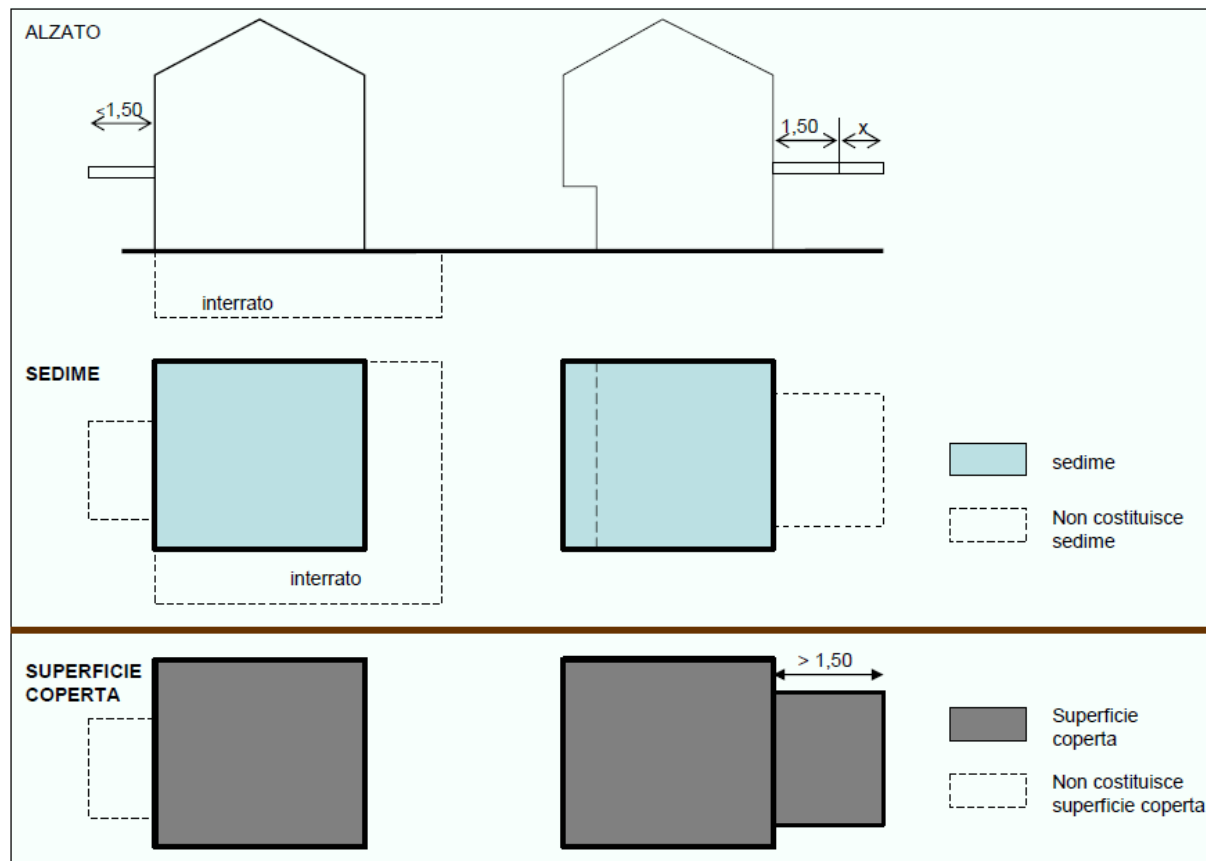
## 2.2. Grandezze, simboli e misure:

- a) **Altezza dell'edificio/corpo di fabbrica [m]**: è la distanza misurata sul piano verticale dal piano di spiccatto e l'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico, nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative dell'articolo 86, comma 3, lettera a), della legge urbanistica provinciale, come da schema esemplificativo allegato, i volumi tecnici nonché le rampe e scale necessarie per dare accesso ai piani interrati. 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 inscriva totalmente;
- b) **Altezza di interpiano [m]**: è la differenza tra le quote di calpestio di due solai misurata sulla medesima verticale;
- c) **Altezza utile [m]**: è la differenza tra la quota dell'intradosso del solaio (o del controsoffitto) e la quota del piano di calpestio di un locale; nel caso di soffitti inclinati o discontinui, si calcola la media ponderale.
- d) **Distanza dalle strade [m]**: è disciplinata dall'articolo 64 della legge e dalle relative disposizioni attuative.
- e) **Distanze tra gli edifici o dai confini [m]**: è il distacco tra due costruzioni o tra una costruzione e il confine. Si applicano le disposizioni attuative dell'articolo 58 della legge urbanistica provinciale.
- f) **Superficie coperta [m<sup>2</sup>]**: è il sedime comprensivo di tutti gli oggetti rilevanti ai fini delle distanze.
- g) **Superficie fondiaria (S<sub>f</sub>) [m<sup>2</sup>]**: è la superficie reale dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, effettivamente utilizzabile a fini edificatori. Si ottiene

detraendo dalla superficie territoriale la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria, la viabilità pubblica o aperta al pubblico transito e comprende invece le strade private e gli spazi di uso privato;

- h) **Superficie permeabile ( $S_p$ ):** è la superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente le falde acquifere e non può essere interessata da alcuna pavimentazione impermeabile o da manufatti che, in superficie o in profondità, impediscano tale permeabilità
- i) **Superficie territoriale ( $S_t$ ) [ $m^2$ ]:** è un'ambito territoriale suscettibile di trasformazione urbanistica sulla base di una progettazione unitaria. Costituisce la superficie totale reale dell'ambito, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- j) **Superficie utile lorda [ $m^2$ ]:** è la somma delle superfici di tutti i piani, con esclusione dei piani totalmente interrati;
- k) **Superficie utile netta [ $m^2$ ]:** è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei muri perimetrali e divisori dell'edificio, dei vani scala, vani ascensore e relativi muri, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, nonché degli ingressi al piano terra, qualora costituiscano parti comuni;
- l) **Volume edilizio [ $m^3$ ]:** è il volume dell'edificio (o fabbricato) emergente dal terreno, considerato allo stato naturale o dal piano di spiccato qualora questo sia ricavato a livello inferiore o da una quota eventualmente prestabilita da piani attuativi convenzionati o da concessioni edilizie convenzionate, ivi comprese logge rientranti e balconi chiusi su cinque lati. Sono esclusi dal volume i porticati liberi al piano terreno, eccettuati i vani scale, ascensori e portinerie. Qualora sia prevista la modifica della quota della superficie del terreno naturale, la documentazione plani altimetrica deve essere estesa anche alle zone adiacenti al perimetro del piano attuativo, al fine di motivare adeguatamente la necessità della predetta modifica in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti.

**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI****Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni****Art. 71, comma 2, punto 2.1, lettera f) – Piano di spiccatto****Art. 71, comma 2, punto 2.2, lettera a) – Altezza dell'edificio**

**Definizione dei metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni**
**Art. 71, comma 2, punto 2.1, lettera g) – Sedime**
**Art. 71, comma 2, punto 2.2, lettera f) – Superficie coperta**


**CAPO II - Disposizioni in materia di distanze****Art . 72 – Disposizioni in materia di distanze**

(articolo 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1)

**1 - Disposizioni generali.**

- 1.1. Il presente articolo, a termini dell'articolo 58 della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 (Pianificazione urbanistica e governo del territorio), di seguito denominata legge urbanistica provinciale, detta, per le diverse zone territoriali omogenee, la disciplina in materia di:
  - a) distanze minime tra edifici;
  - b) distanze minime degli edifici dai confini;
  - c) distanze minime da terrapieni e murature e dei muri dai confini e dagli edifici.
- 1.2. Per i fini di cui al punto 1.1, il presente articolo definisce altresì i criteri di misurazione delle distanze.
- 1.3. Le disposizioni del presente articolo sostituiscono le corrispondenti disposizioni di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, emanato ai sensi dell'articolo 17, nono comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765, di seguito denominato d.m. n. 1444 del 1968.
- 1.4. In materia di distanza dalle strade e dalle ferrovie si osservano le disposizioni di cui all'articolo 64 della legge urbanistica provinciale e non si applicano le norme di questo articolo.
- 1.4 bis. Le disposizioni di questo articolo non si applicano agli interventi di conservazione dei beni archeologici autorizzati dalle strutture provinciali competenti, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi.

**2 - Criteri di misurazione delle distanze**

- 2.1. Ferma restando la facoltà di costruire in aderenza, ove non esclusa dagli strumenti urbanistici comunali, la distanza tra pareti antistanti di edifici viene misurata in senso normale alla proiezione ortogonale delle stesse sul piano orizzontale. Non si considerano frontistanti le pareti che presentano una differenza di quota tra i rispettivi piani di spiccato superiore all'altezza massima ammessa dal piano regolatore generale.
- 2.2. Sono esclusi dal computo della distanza gli sporti di gronda, i balconi, le scale aperte e gli elementi decorativi che non costituiscono volume, purché di oggetto non superiore a 1,50 m. Qualora tali elementi superino la dimensione indicata va computata la parte eccedente. Sono esclusi altresì i volumi interrati.

- 2.3. Per gli interventi finalizzati al miglioramento della prestazioni energetiche degli edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 86 della legge urbanistica provinciale e le relative norme di attuazione.
- 2.4. Per i fini di cui alla presente deliberazione, il sedime è l'ingombro massimo risultante dalla proiezione ortogonale, sul piano orizzontale, di tutte le parti fuori terra di un edificio, con esclusione degli aggetti di cui al punto 2.2, indipendentemente dalle loro dimensioni.
- 2.5. Per i muri e le opere di sostegno delle terre di cui al comma 9 le distanze si misurano in senso radiale misurate in ogni punto ed in tutte le direzioni.

### 3 - Distanze tra edifici da applicare negli insediamenti storici e aree edificate

- 3.1. Negli insediamenti storici e nelle aree totalmente o parzialmente edificate – corrispondenti alle zone A e B del d.m. n. 1444 del 1968 – per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia di cui all'articolo 99 della legge urbanistica provinciale, 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.
- 3.2. Gli interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione, qualora ammessi dagli strumenti urbanistici, possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto del sedime esistente e delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze.
- 3.3. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applica l'articolo 7 bis.
- 3.4. Nelle zone A di cui al punto 3.1, per l'ampliamento laterale di edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Per i nuovi edifici si applicano le disposizioni di cui al comma 5, punto 5.1, lettera a).
- 3.5. Nelle zone B di cui al punto 3.1, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al comma 5, punto 5.1, lettera a).

### 4 - Distanze tra edifici da applicare nelle aree produttive.

- 4.1. Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi, o ad essi assimilati – corrispondenti alle zone D del d.m. n. 1444 del 1968 – tra edifici produttivi è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio. Nel caso di unità abitative all'interno delle aree produttive, si applica il comma 5, punto 5.1, lettera a).



- 4.2. Per la distanza tra edifici ricadenti nelle aree produttive e quelli ricadenti in aree limitrofe con destinazione diversa, si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b) del punto 5.1 del comma 5.

## 5 - Distanze tra edifici da applicare in altre aree.

- 5.1. Nelle aree diverse da quelle di cui ai commi 3 e 4 si applicano le seguenti disposizioni:

- a) per i nuovi edifici e per l'ampliamento laterale di edifici esistenti è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di 10,00 m. In caso di altezze degli edifici superiori a 10,00 m, la distanza minima fra pareti antistanti di 10,00 m è aumentata in misura pari al 50 per cento dell'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici comunali eccedente i 10,00 m;
- b) in caso di sopraelevazione nel rispetto del sedime di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione si applicano le distanze minime previste dal Codice civile;
- c) per gli interventi di sostituzione edilizia si applicano le disposizioni di cui al comma 3, punto 3.1.
- c bis) per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applica il comma 7 bis.

- 5.2. Nei casi di cui al punto 5.1, lettera a), è prescritta una distanza minima tra pareti non antistanti di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni.

## 6 - Distanze da applicare all'interno dei piani attuativi e nelle aree per edifici pubblici o di interesse pubblico.

- 6.1. In tutte le aree, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice civile, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai commi 3, 4 e 5 nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi, di cui al Capo IX del Titolo II della legge urbanistica provinciale, 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 o di interesse pubblico.

## 7 - Distanze da applicare per i manufatti accessori.

- 7.1. 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 dagli strumenti urbanistici comunali.
- 7.2. Per i manufatti accessori di cui al presente comma, qualora non siano realizzati in aderenza, è prescritta una distanza minima dagli edifici e tra loro medesimi di 3,00 m misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, nel rispetto delle condizioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali.

## 7 bis - Distanze da applicare per gli interventi di demolizione e ricostruzione

7bis.1. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di cui all'articolo 99, lettera g), della legge urbanistica provinciale, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario nelle zone A (centro storico), è prescritta una distanza minima di 6,00 m, misurata sul piano orizzontale in ogni punto ed in tutte le direzioni, fra due edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge urbanistica provinciale o tra corpi di fabbrica del medesimo edificio, limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo.

Nelle altre zone, in caso di ricostruzione al di fuori del sedime originario, si osservano le disposizioni del comma 5, punto 5.1, lettera a), limitatamente alla parte di volume che fuoriesce dal sedime medesimo;

- b) in caso di ricostruzione all'interno del sedime originario e nel rispetto del limite dell'altezza reale dell'edificio preesistente, si applicano le disposizioni di cui al comma 3, punto 3.1;
- c) 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 disposizioni del Codice civile in materia di distanze.

7bis.2. Le disposizioni di cui al punto 7bis.1 si applicano anche in caso di interventi di demolizione e ricostruzione parziale, in quanto ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale.

## 8 - Distanze degli edifici dai confini.

8.1. Ferme restando le disposizioni di cui ai commi precedenti e fatta salva la facoltà di costruire in aderenza, le distanze degli edifici, ivi compresi gli ampliamenti laterali, dai confini di proprietà devono essere pari alla metà delle distanze tra edifici previste dalla lettera a) del punto 5.1 del comma 5, con un minimo di 5,00 m, 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.

8.2. Distanze dai confini inferiori a quelle di cui al punto 8.1 possono essere ammesse, anche in assenza del consenso del proprietario finitimo, nei seguenti casi:

- a) interventi di cui al comma 3, punti 3.1 e 3.2, nonché di cui al comma 5, punto 5.1, lettera c) e al comma 7 bis, punto 7bis.1, lettere b) e c);
- b) sopraelevazione, nel rispetto del sedime, di edifici antistanti esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione, ai sensi del comma 5, punto 5.1, lettera b);
- c) sopraelevazione di edifici esistenti alla data di approvazione della presente deliberazione, in assenza di edifici antistanti, fermi restando gli effetti derivanti dall'applicazione delle distanze minime fra edifici di cui al comma 5, punto 5.1, lettera a).
- d) realizzazione di opere pubbliche per motivate esigenze urbanistiche.

- 8.3. Nelle aree produttive di cui al comma 4 si applica la distanza minima dai confini di 3,00 m, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque le distanze minime tra edifici, come prescritto dal medesimo articolo 4.
- 8.4. Le distanze di cui al punto 8.3 sono applicabili solamente all'interno delle aree produttive e non nei confronti delle aree limitrofe con destinazione diversa, alle quali si applica il punto 8.1.
- 8.5. La distanza dai confini per i manufatti accessori disciplinati dal comma 7 non può essere inferiore a m 1,50, salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza dagli edifici di m 3,00.
- 8.6. Per gli interventi di cui al comma 3, punto 3.4 e comma 7bis, punto 7bis.1, lettera a), limitatamente all'ampliamento laterale degli edifici esistenti, ricadenti all'interno delle zone A, la distanza dai confini è fissata in 3,00 m salvo consenso del proprietario finitimo, debitamente intavolato, che garantisca comunque la distanza minima di 6,00 m tra gli edifici.
- 8.7. Le distanze di cui al punto 8.6 sono applicabili solamente all'interno delle zone A e non nei confronti delle aree limitrofe, alle quali si applica il punto 8.1.

## 9 - Distanze in materia di muri e opere di sostegno delle terre: definizioni e disposizioni generali.

- 9.1. Le disposizioni di questo comma e dei commi 10, 11 e 12 disciplinano le distanze minime dei muri di qualsiasi genere, dei terrapieni, dei rilevati e relative opere di sostegno, come scogliere, terre armate ed altri manufatti simili, dagli edifici, esclusi i manufatti accessori di cui al comma 7, e dai confini. A tal fine si considerano:
- a) *terrapieni artificiali*, i terrapieni artificiali o rilevati, le opere in terra artificialmente create dall'uomo con i relativi muri di contenimento, terre armate, o scogliere, che costituiscono costruzione rilevante agli effetti delle distanze;
  - b) *muri liberi*, i muri che non hanno funzione di sostegno, quali muri di cinta o di confine;
  - c) *muri di sostegno*, i muri di sostegno del terreno naturale e le altre opere di sostegno delle pareti di scavo o comunque di dislivelli naturali, che sono realizzate al di sotto del profilo naturale del terreno sovrastante, quali le scogliere e le terre armate.
- 9.2. Per le opere di cui al punto 9.1 devono essere previsti mezzi idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.
- 9.3. Le trasformazioni d'uso degli edifici esistenti devono tenere conto delle disposizioni di cui al punto 9.1.
- 9.4. Le tabelle allegate forniscono degli schemi esemplificativi della disciplina di questo comma e dei commi 10, 11 e 12.

## 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini.

10.1. I terrapieni artificiali, i muri liberi e i muri di sostegno, di cui al comma 9, punto 9.1, devono rispettare le seguenti distanze minime dai confini:

- a) terrapieni artificiali:devono essere interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà. E' fatta salva la facoltà di realizzare il terrapieno a confine se l'altezza dello stesso è inferiore a 1,50 m;
- b) muri liberi:
  - 1)possono essere realizzati anche a confine se la loro altezza non è superiore a 3.00 m;
  - 2) devono essere interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione della quota del terreno naturale con il confine di proprietà – se la loro altezza supera i 3.00 m.;
- c) muri di sostegno: possono essere realizzati a confine indipendentemente dalla loro altezza.

10.2. Sono ammesse distanze inferiori con il consenso del proprietario finitimo.

**11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno.**

11.1. Le distanze tra le pareti delle abitazioni e di tutti i locali adibiti alla presenza permanente per non meno di 4 ore continuative giornaliere delle persone, quali attività industriali, artigianali, commerciali, e i terrapieni artificiali, con esclusione delle intercapedini, devono risultare:

- a) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 0,30 m e 3,00 m;
- b) tali che i terrapieni artificiali siano interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità dei terrapieni e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

11.2. Le distanze tra gli edifici di cui al punto 11.1 e i muri liberi devono risultare:

- a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1.00 m;
- b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,00 m e 3,00 m;
- c) tali che i muri liberi siano interamente iscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.

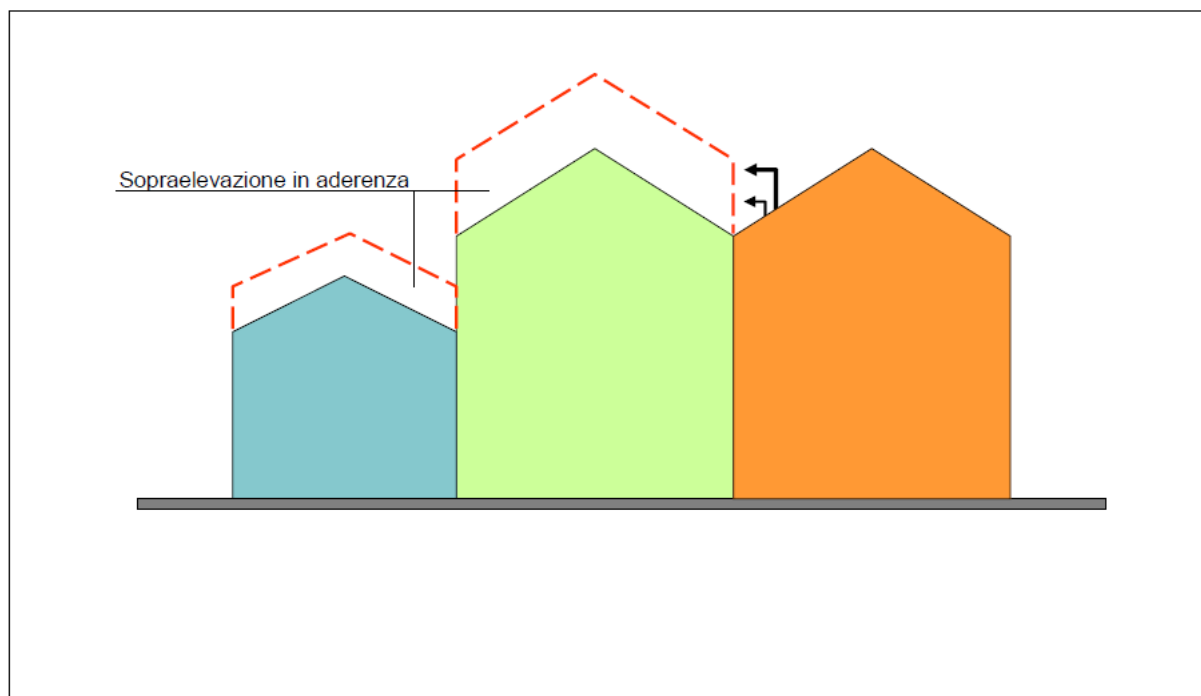
11.3. Le distanze tra gli edifici di cui al punto 11.1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia, devono risultare:

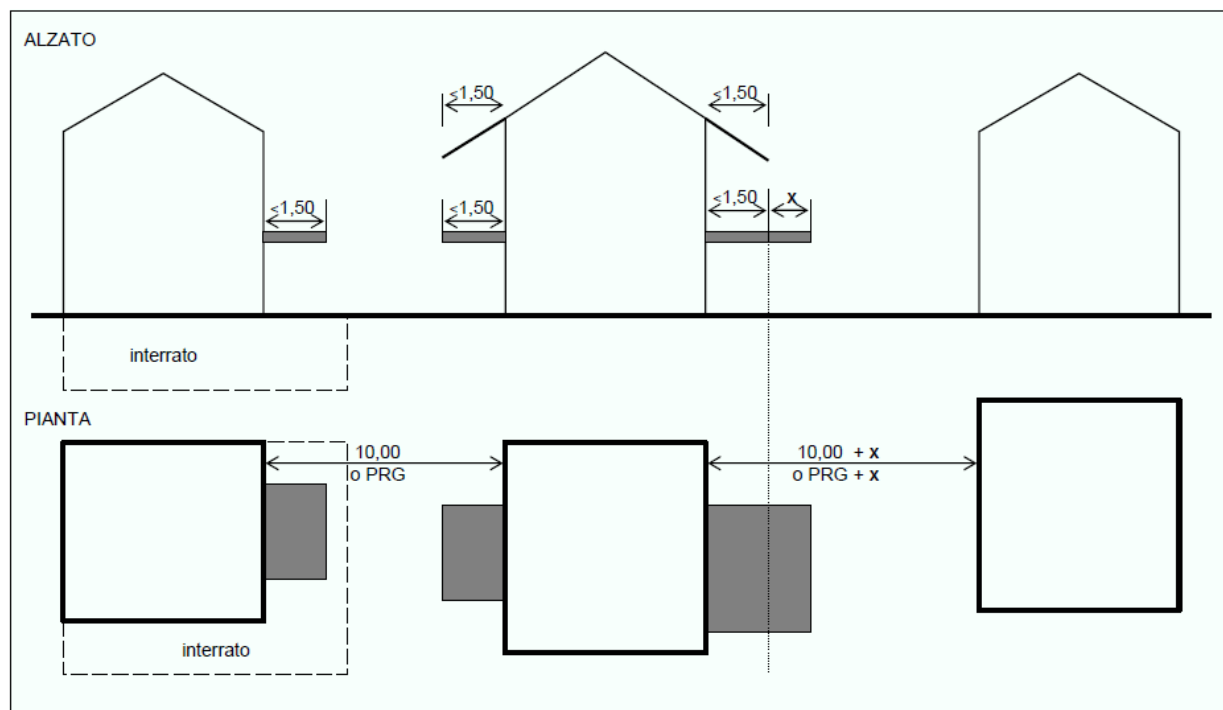
- a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 1.50 m;

- b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è compresa fra 1,50 m e 3.00 m.;
  - c) tali che i muri di sostegno o la parete di scavo siano interamente inscritti alla linea a 45° - avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio - se la differenza di quota è superiore a 3,00 m.
- 11.4. In alternativa a quanto previsto dai commi precedenti, è consentito realizzare intercapedini aerate ed accessibili della larghezza minima di 80 cm adiacenti all'edificio. Le eventuali aperture sull'intercapedine non possono essere computate ai fini del raggiungimento del rapporto minimo di aero-illuminazione dei locali. Sono fatte salve eventuali deroghe ammesse dalle norme igienico-sanitarie.
- 12 - Distanze degli edifici non adibiti ad abitazione dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno
- 12.1 Per le distanze tra gli edifici non adibiti ad abitazione o alla presenza permanente delle persone e i terrapieni artificiali, si applica il punto 11.1 del comma 11.
- 12.2. Le distanze tra gli edifici di cui al punto 12.1 e i muri liberi devono risultare:
- a) di almeno 1,50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3.00 m;
  - b) tali che i muri liberi siano interamente inscritti alla linea a 45° avente origine dalla intersezione del piano di spiccato con la parete perimetrale dell'edificio se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato è superiore a 3,00 m.
- 12.3. Le distanze tra gli edifici di cui al punto 12.1 e i muri di sostegno o la parete di scavo, se in roccia:
- a) di almeno 1.50 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio non è superiore a 3.00 m;
  - b) di almeno 3,00 m se la differenza di quota fra la sommità del muro e il piano di spiccato dell'edificio è superiore a 3,00 m.
- 12.4. Si applica il punto 11.4 del comma 11.

**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, commi 2 e 8**

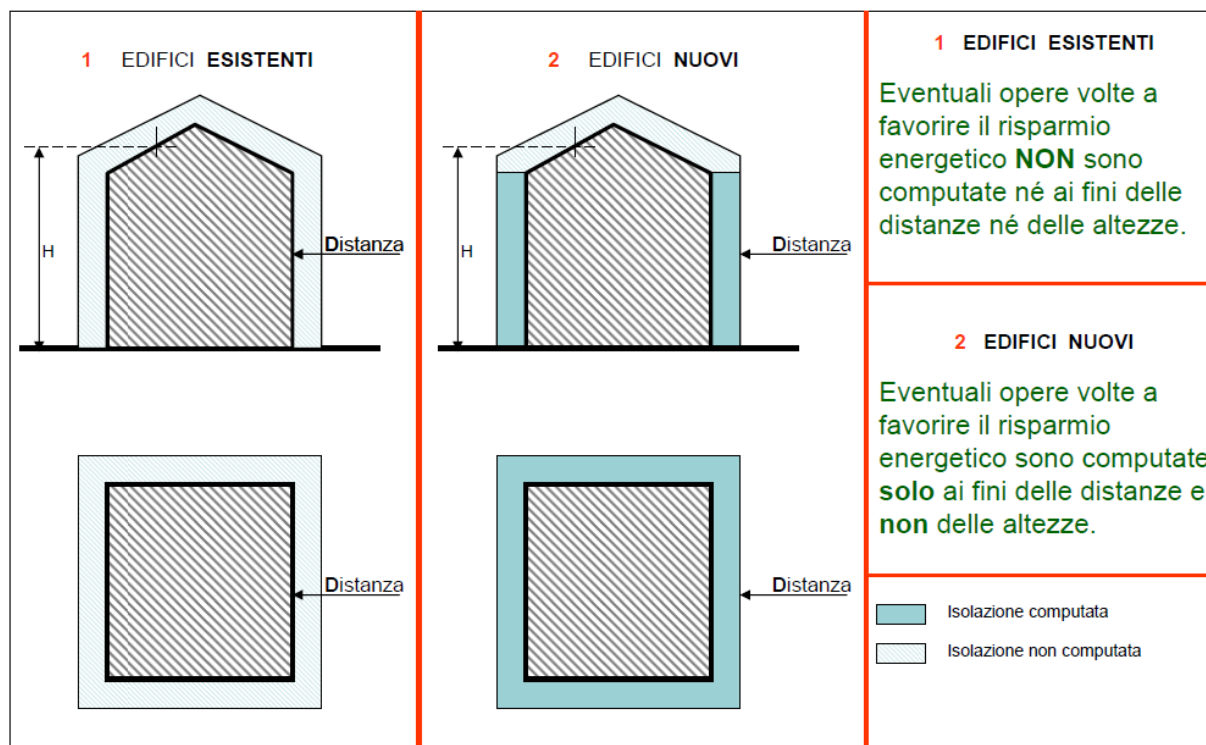
**comma 2 – Criteri di misurazione delle distanze, punto 2.1. e comma 8 – Distanze degli edifici dai confini, punto 8.1. – Sopraelevazione in aderenza**



**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 2****comma 2 – Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 2.2., Aggetti**

**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 2**

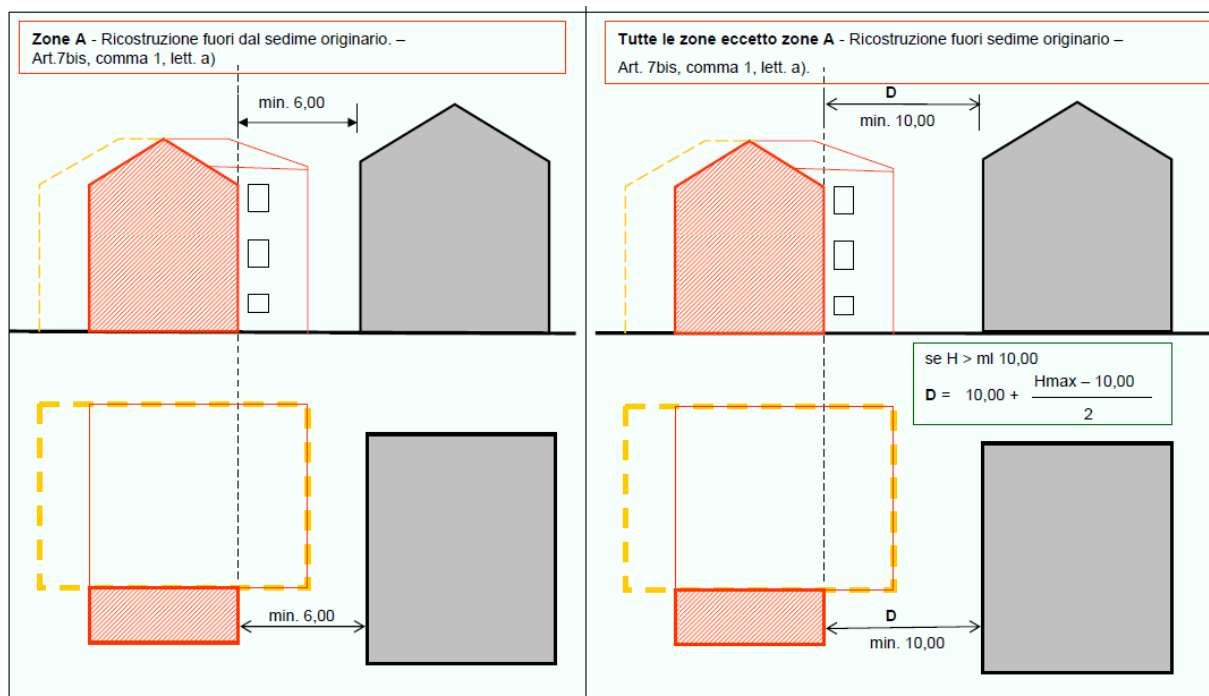
**comma 2 – Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 2.3., Miglioramento prestazioni energetiche**





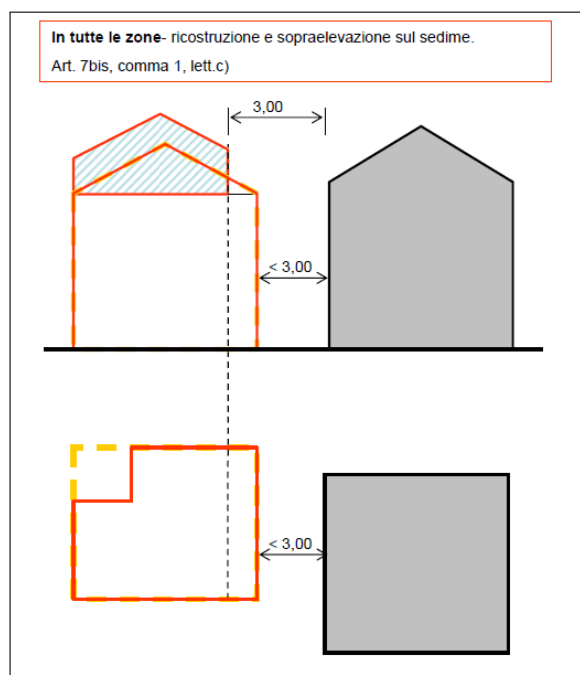
**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 7bis**

**comma 7bis – Distanze da applicare tra edifici per gli interventi di demolizione e ricostruzione, punto 7bis.1. lettera a) - Ricostruzione, al di fuori del sedime originario, nelle Zone A (centro storico) e in tutte le altre zone eccetto la Zona A**



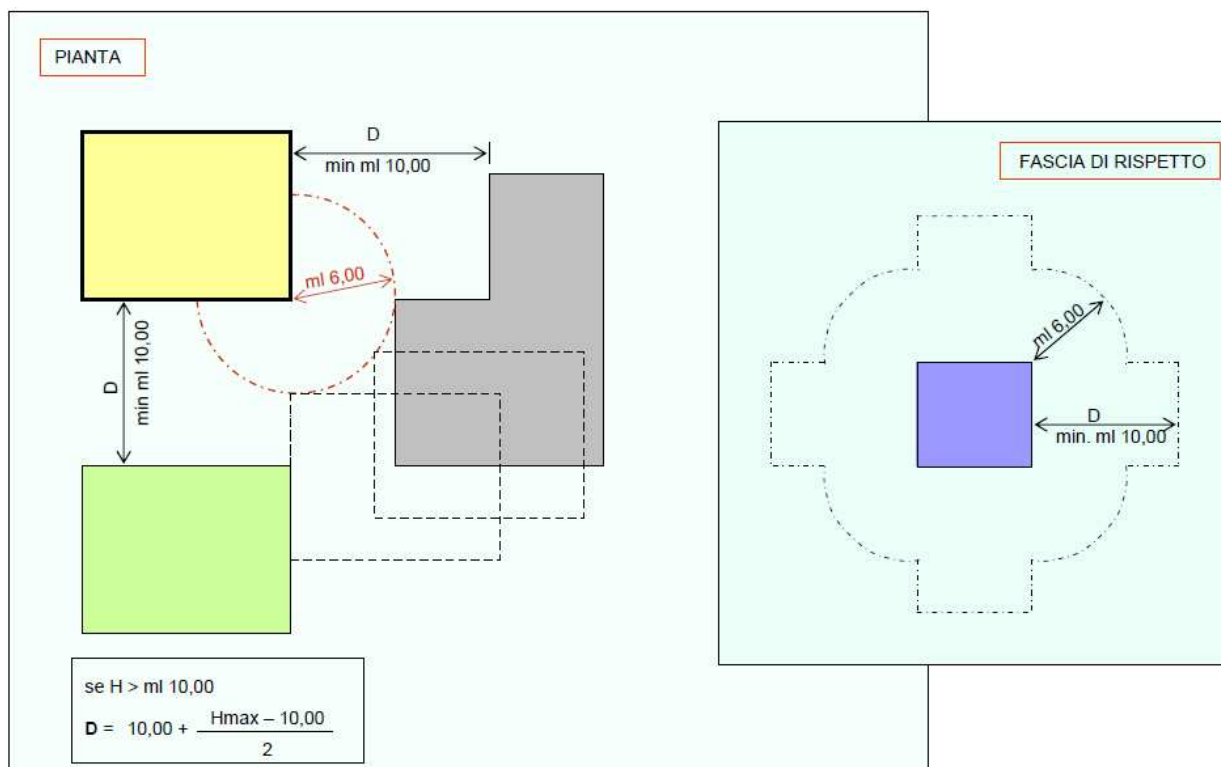
**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 7bis**

**comma 7bis – Distanze da applicare tra edifici per gli interventi di demolizione e ricostruzione, punto 7bis.1. lettera c) – Sopraelevazione sul sedime in tutte le Zone; nel caso di ricostruzione, all'interno del sedime originario, ma con una altezza superiore a quella dell'edificio preesistente, la parte di edificio che supera l'altezza originaria deve essere realizzata nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.**



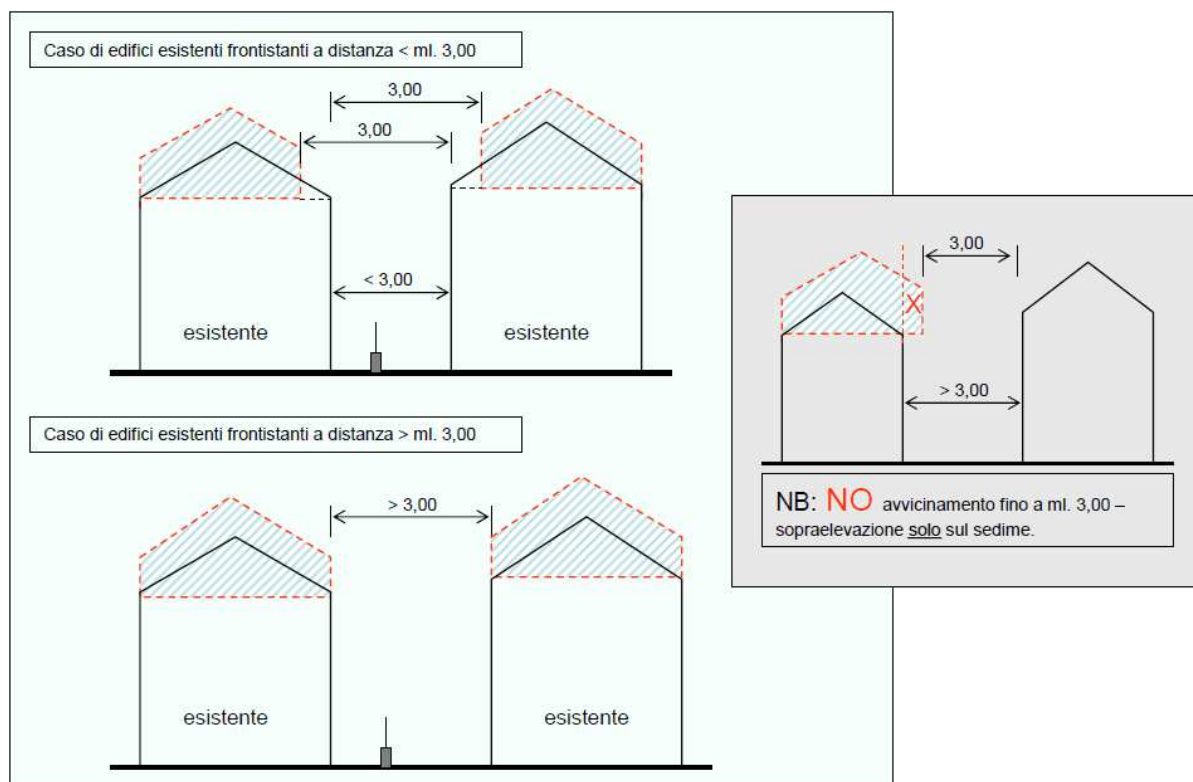
**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 5**

**comma 5 – Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 5.1., lettera a) e punto 5.2**



**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, commi 5 e 8**

**comma 5 – Distanze tra edifici da applicare in altre aree, punto 5.1. lettera b), e  
comma 8 – Distanze degli edifici dai confini, punto 8.2. lettere a) e b),  
Sopraelevazione sul sedime di edifici antistanti**

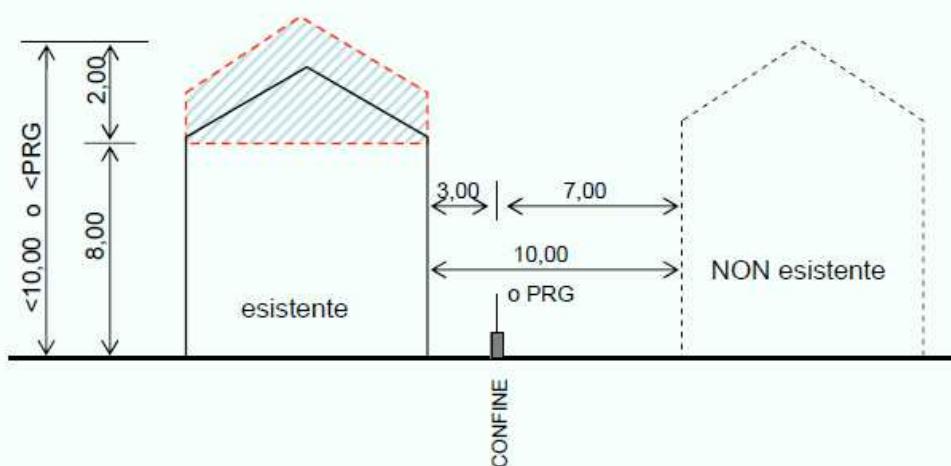


**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 8**

**comma 8 – Distanze degli edifici dai confini, punto 8.2. lettere c) - Sopraelevazione sul sedime di edifici non antistanti (ad altri) senza penalizzazione.**

PER LA SOPRAELEVAZIONE **NON** E' RICHiesto IL CONSENSO DEL PROPRIETARIO FINITIMO

Caso in cui la sopraelevazione determina un'altezza inferiore a ml. 10,00 o inferiore a quella prescritta dal PRG. L'eventuale edificazione sul fondo finitimo non viene penalizzata.

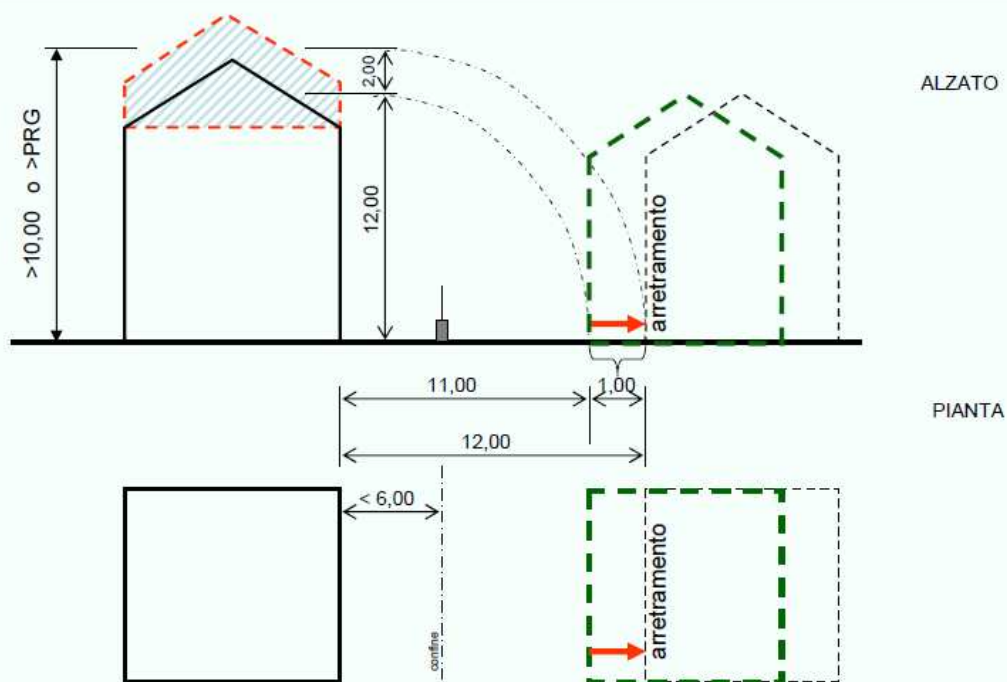


**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, comma 8**

**comma 8 – Distanze degli edifici dai confini, punto 8.1. Inapplicabilità del comma 8, punto 8.2, lettera c) – Sopraelevazione sul sedime di edifici non antistanti (ad altri) con penalizzazione.**

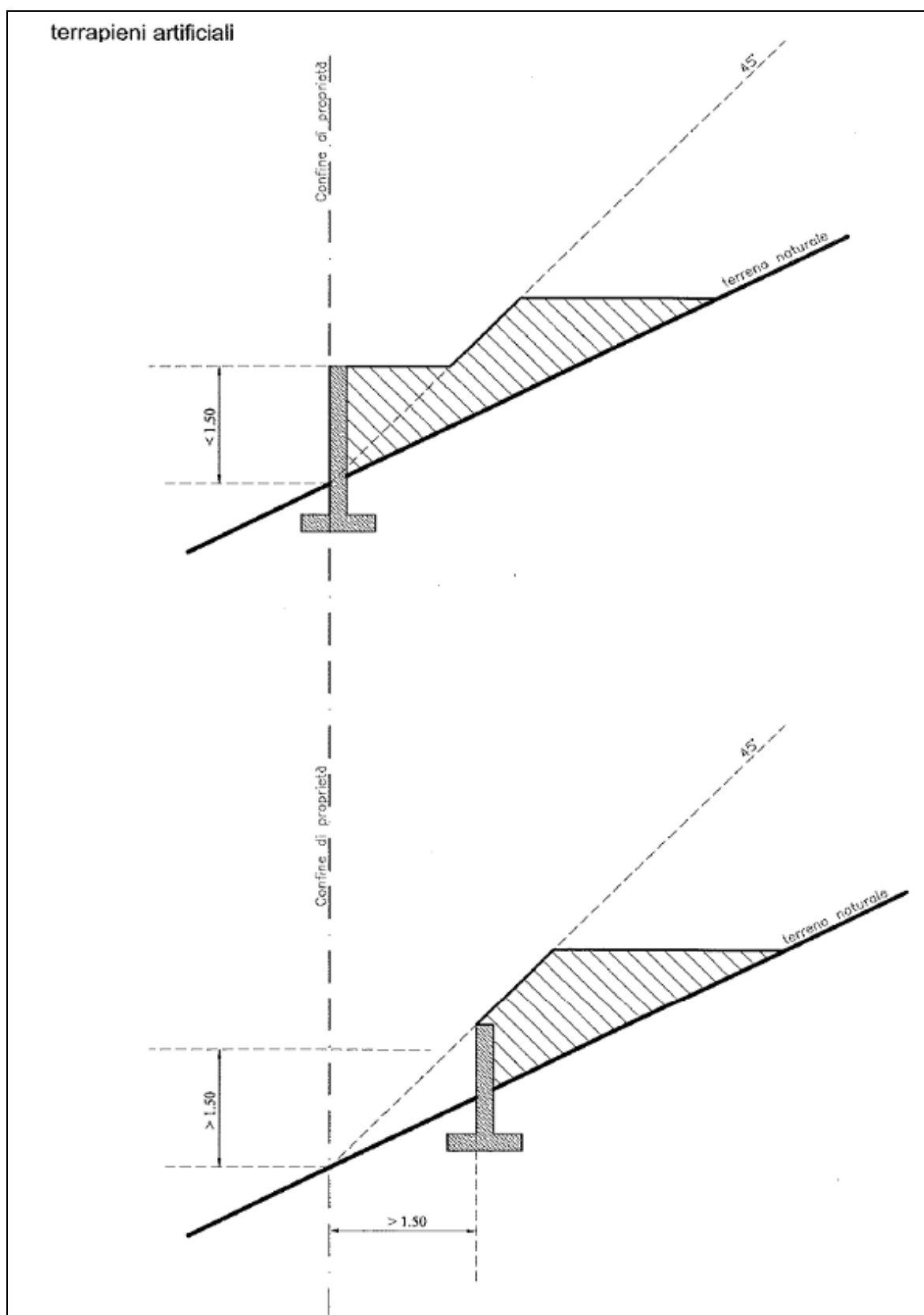
PER LA SOPRAELEVAZIONE E' **RICHIESTO** IL CONSENSO DEL PROPRIETARIO FINITIMO

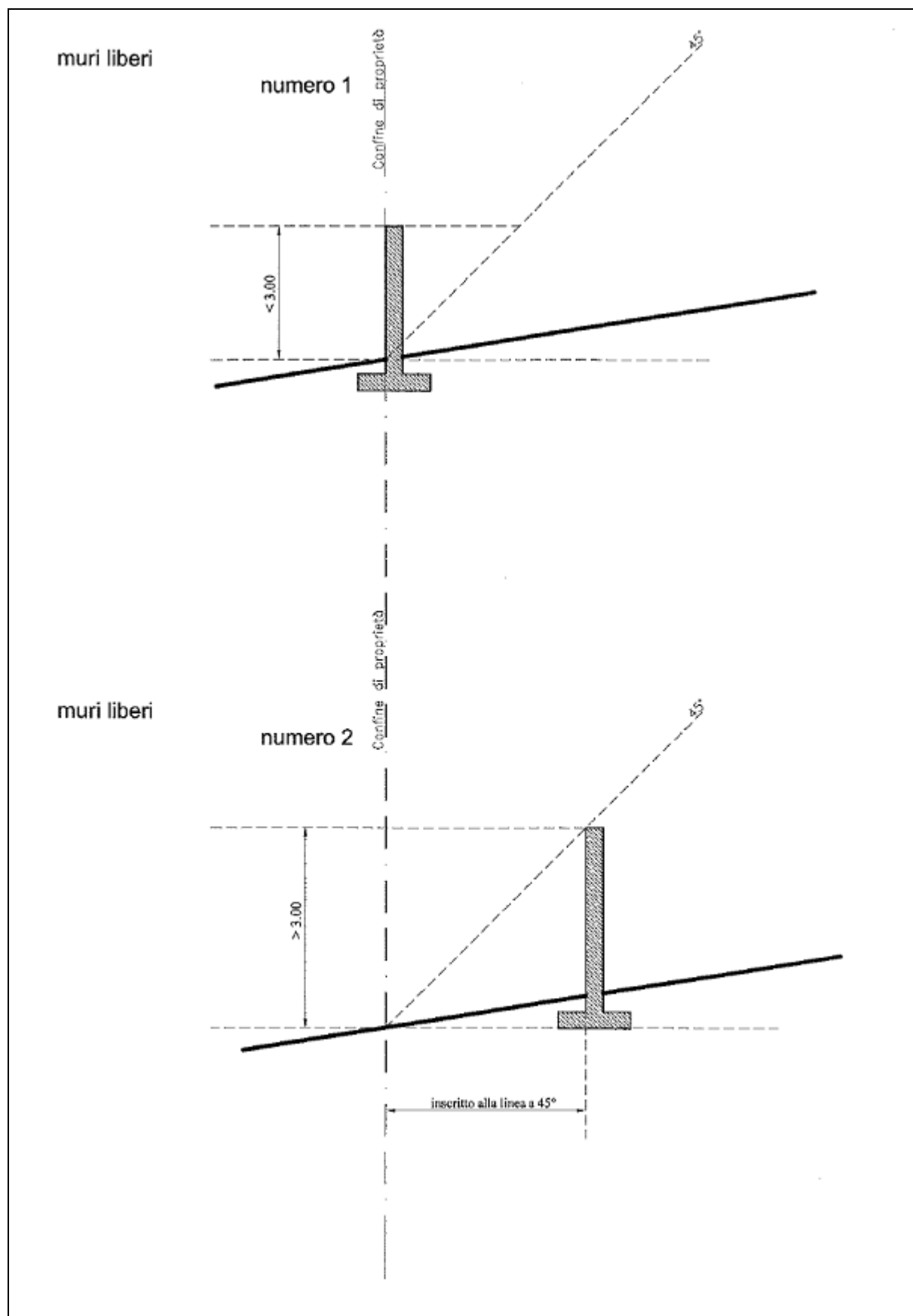
ESEMPIO: caso in cui la sopraelevazione determina un'altezza maggiore di ml. 10,00 o maggiore di quella prevista dal PRG. La maggiore altezza determina una penalizzazione sul fondo finitimo.



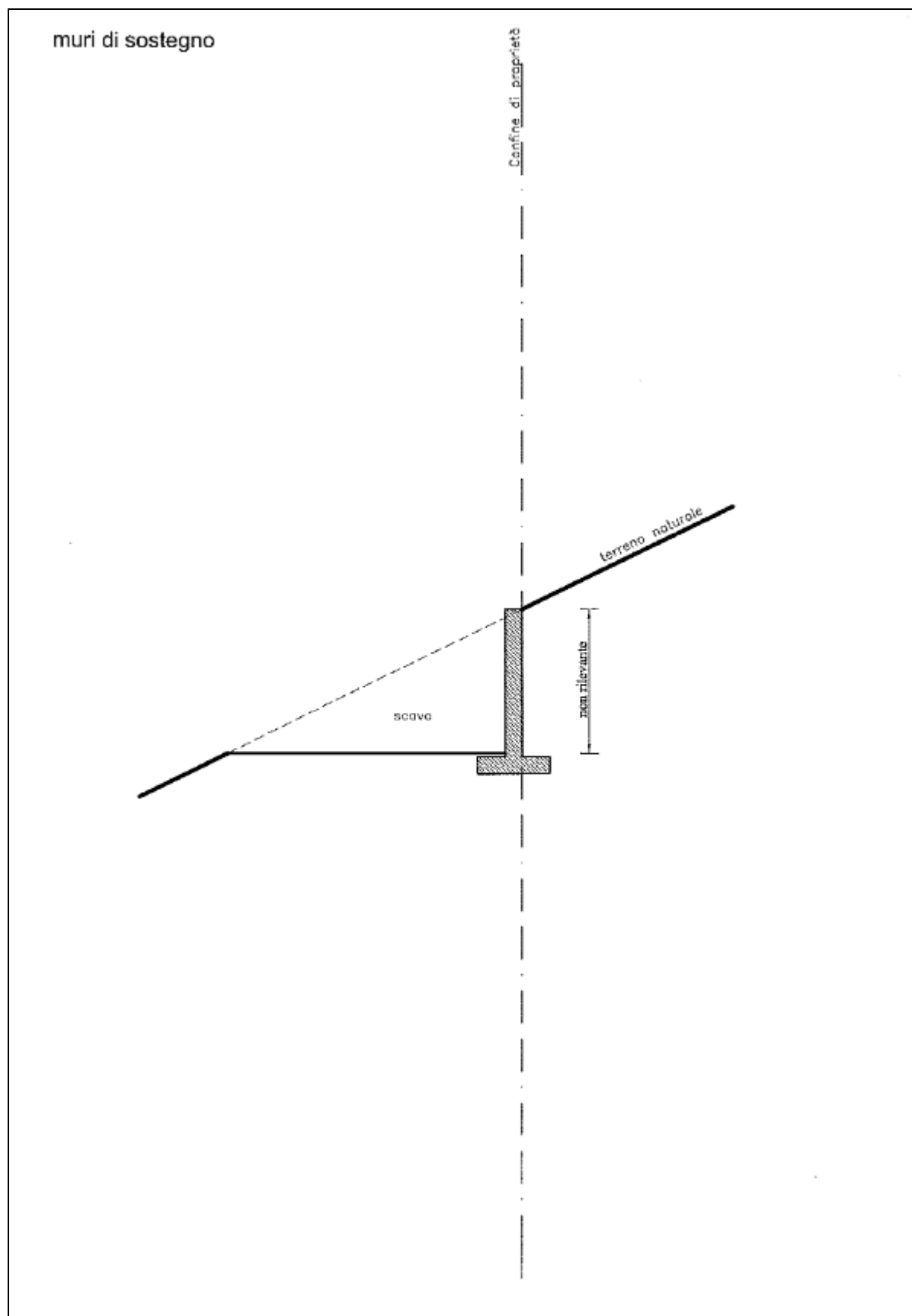
**SCHEMI ESEMPLIFICATIVI Art. 72, commi 10, 11 e 12**

**comma 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini, punto 10.1, lettera a)**

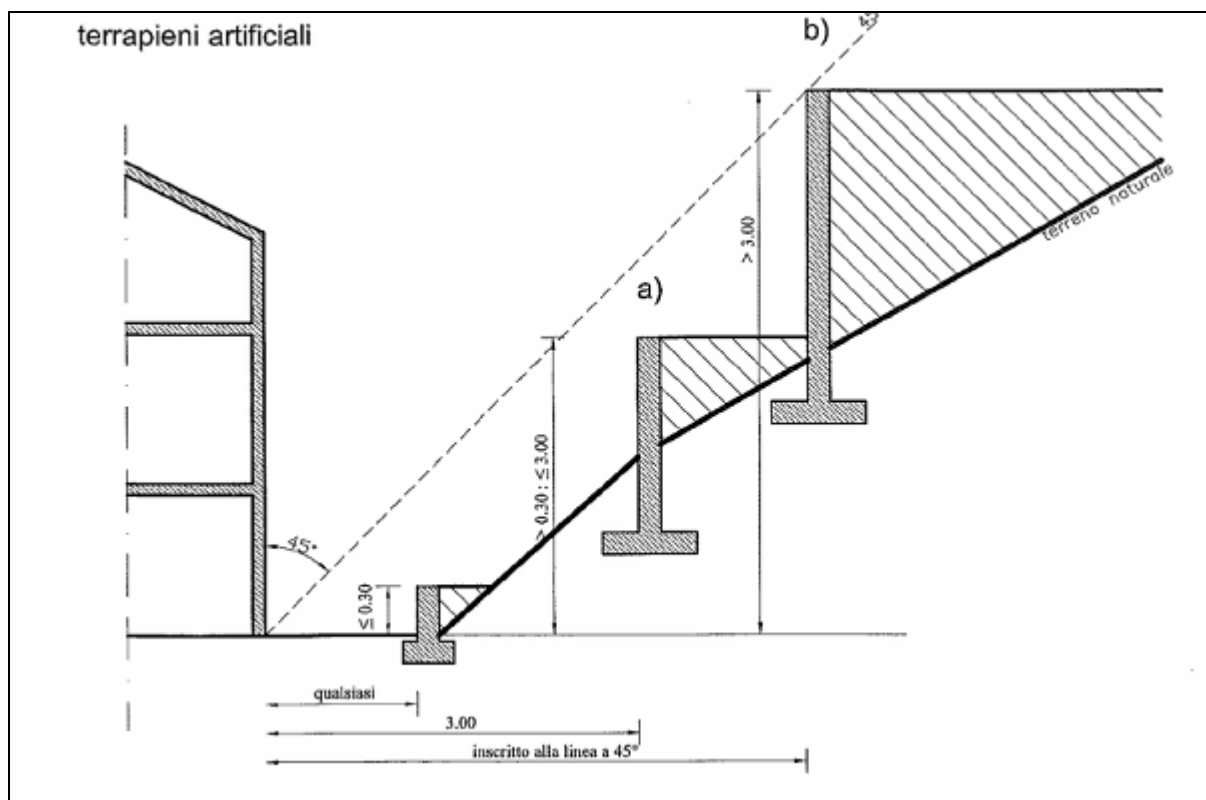


**comma 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini, punto 10.1, lettera b), numeri 1) e 2)**

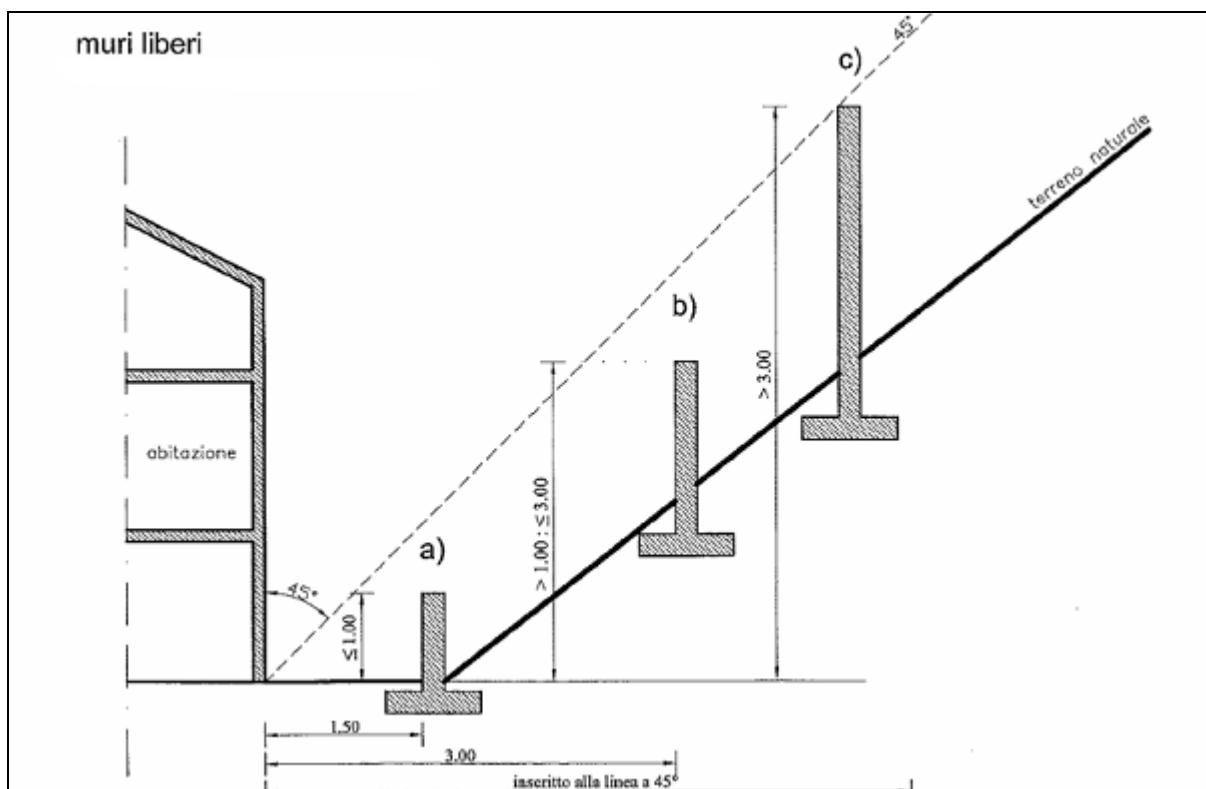


**comma 10 - Distanze dei terrapieni artificiali e dei muri dai confini, punto 10.1, lettera c)**

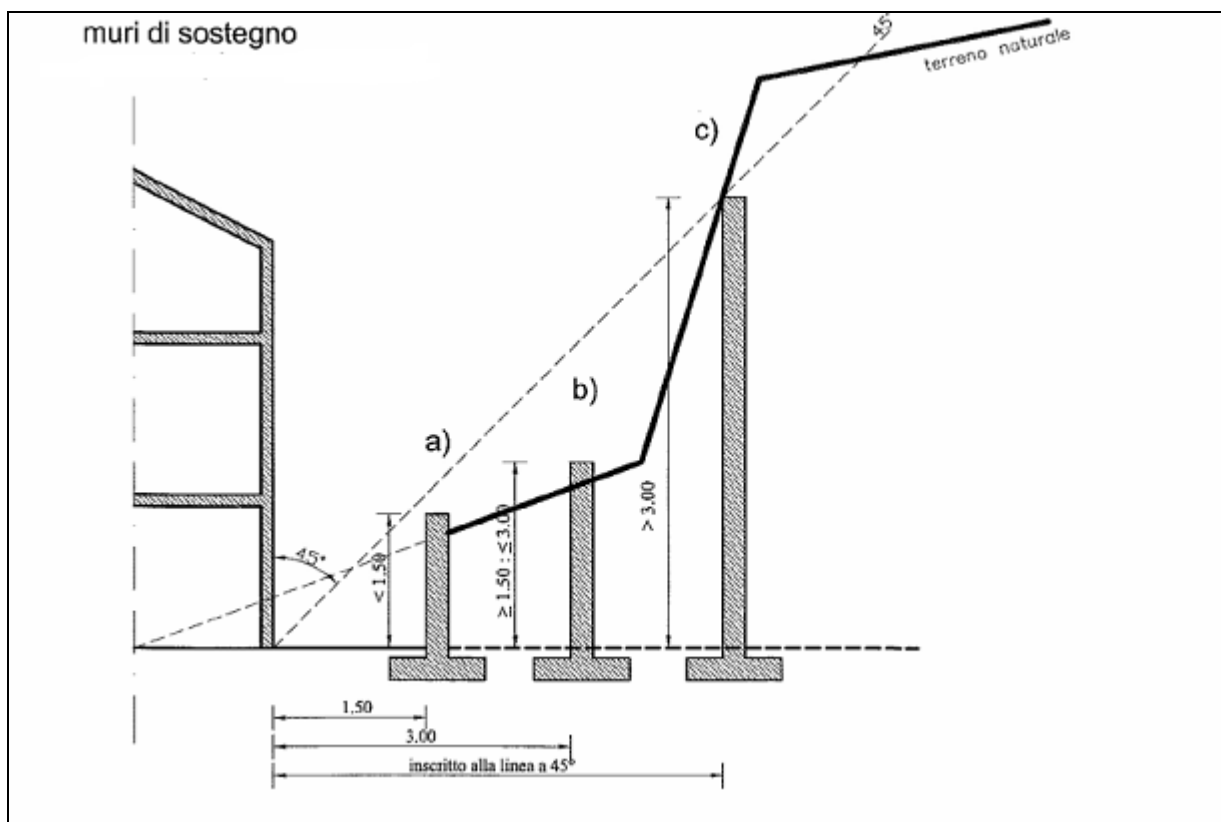
**comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.1, lettere a) e b) e comma 12, punto 12.1**



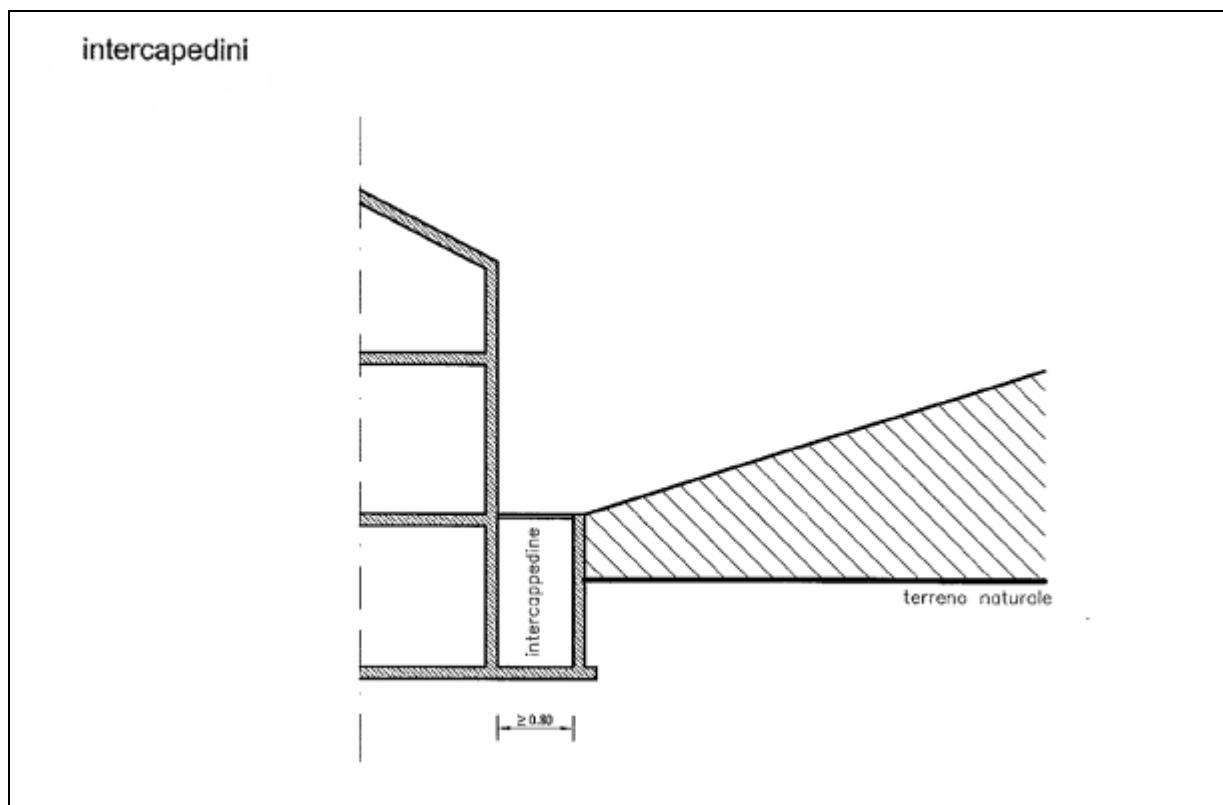
**comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.2, lettere a), b) e c)**



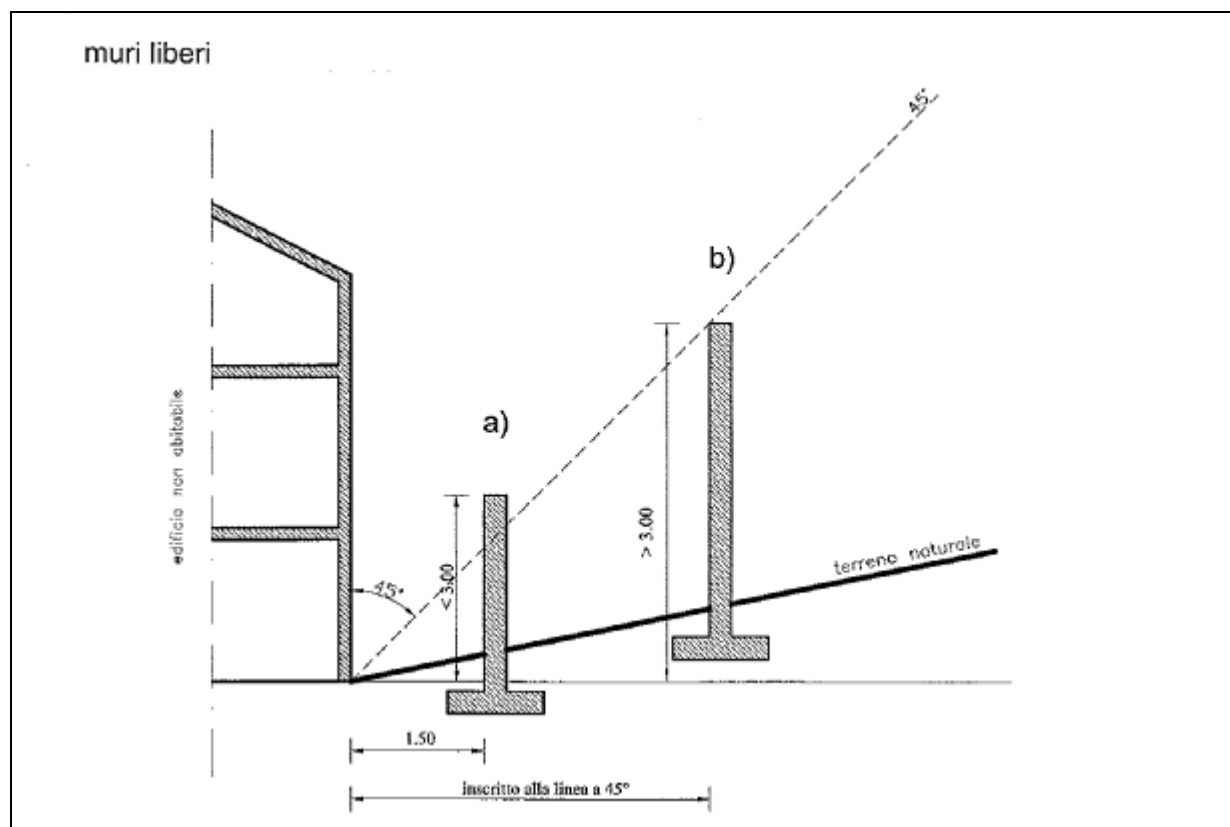
**comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.3, lettere a), b) e c)**



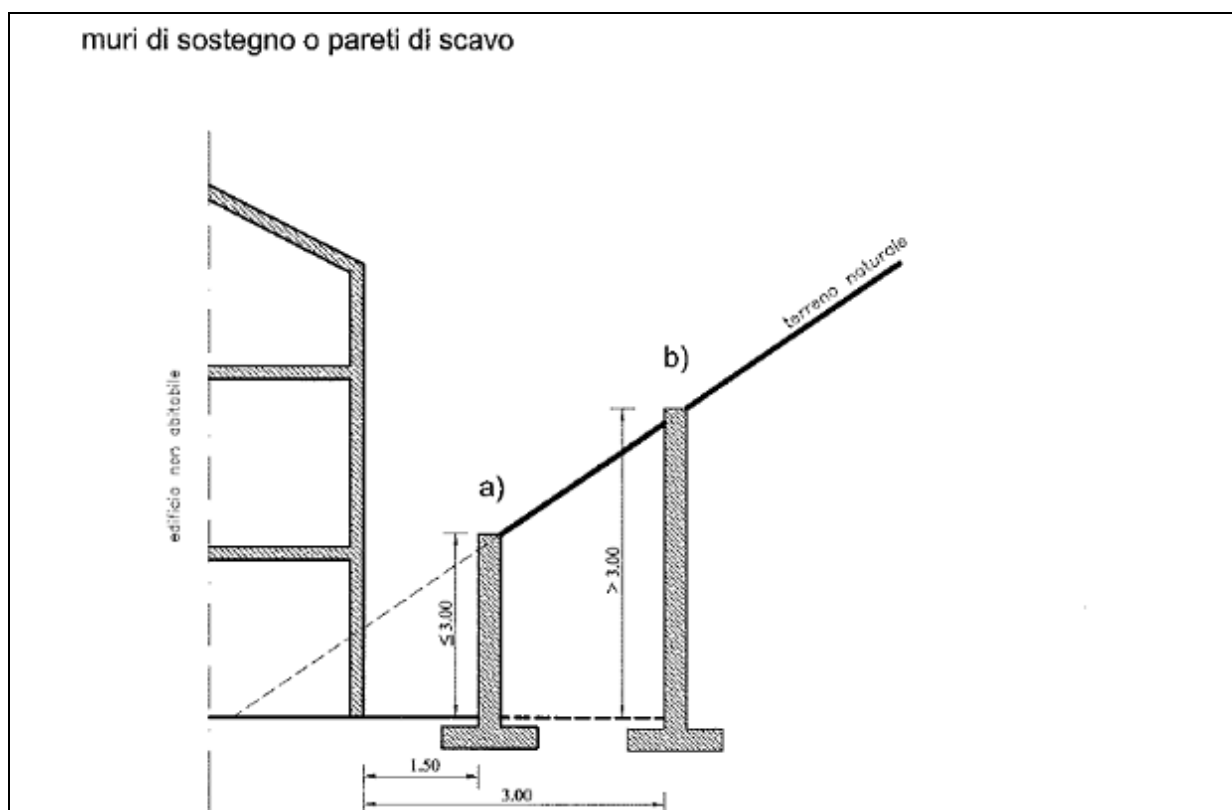
**comma 11 - Distanze delle abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 11.4**



**comma 12 - Distanze degli edifici non adibiti ad abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di sostegno, punto 12.2, lettere a), e b)**



**comma 12 - Distanze degli edifici non adibiti ad abitazioni dai terrapieni artificiali, dai muri liberi e dai muri di contenimento, punto 12.3, lettere a), e b)**



**ART. 73 – SCHEMA DI EQUIPARAZIONE DELLE DESTINAZIONI INSEDIATIVE  
PREVISTE DAL PIANO REGOLATORE GENERALE RISPETTO AL  
D.M. n. 1444, di data 2 aprile 1968.**

1. Alle zone omogenee individuate dal d.m. n. 1444/1968 e richiamate dall' articolo 72, commi 3,4,5,7bis, corrispondono le destinazioni d'uso urbanistiche previste dalle Norme di attuazione del Piano regolatore generale come di seguito esposto anche nel riferimento di dettaglio degli articoli:
  - **zone A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestino carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;  
**–Centro storico art. 48, Nuclei storici sparsi art. 48;**
  - **zone B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.  
**–Zone di completamento art. 7;**
  - **zone C:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);  
**–Zone di nuova espansione con piano di lottizzazione art. 8, Aree alberghiere esistenti art. 14;**
  - **zone D:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali;  
**–Aree produttive di livello provinciale esistenti art. 10, Aree produttive di livello locale esistenti art. 11, Aree produttive di livello locale di progetto con piano di lottizzazione art. 12;**
  - **zone riconducibili alle D:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti assimilati a quelli industriali;  
**–Aree commerciali multifunzionali art. 13, A.C.R. - Area commerciale di recupero con piano di lottizzazione art. 13bis, Area zootecniche per impianti zootecnici art. 22**
  - **zone E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);  
**–Aree agricole di interesse primario art. 17, Aree agricole di interesse secondario art. 18**
  - **zone F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;  
**–Aree per attrezzature e servizi pubblici art. 34, Aree per attrezzature pubbliche, civili, amministrative, scolastiche e culturali, esistenti e di progetto art. 35, Aree per attrezzature sportive e di progetto art. 36, Aree a parco**

**attrezzato art. 37, Aree per impianti tecnologici ed attrezzature urbane art. 46, Stazione di servizio art. 15;**

- **zone G:** zone non previste dal d.m. n. 1444/1968 ma presenti nei PRG e riconducibili alle zone F;

**–Aree di rispetto cimiteriale art. 27**

- **zone H:** zone non previste dal d.m. n. 1444/1968 ma presenti nei PRG e riconducibili alle zone E o C;

**–Aree a verde privato art. 25;**

**TITOLO 21° - DISPOSIZIONI FINALI****ART. 74 - NORME IGIENICO-EDILIZIE****a) ALTEZZE INTERNE DEI LOCALI**

Nei casi di ristrutturazione, di ricostruzione, 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.

**b) SUPERFICIE MINIMA DEI LOCALI**

In tutti i casi previsti dalle presenti norme le superfici minime dei locali sono quelle stabilite dai vigenti R.E.C.

**c) RAPPORTI DI ILLUMINAZIONE**

Nei casi di ristrutturazione, di ricostruzione, di edifici realizzati ex novo, devono essere adottati i rapporti di illuminazione e areazione stabiliti dal vigente R.E.C..

In tutti gli altri tipi d'intervento, compresi i casi di vincoli particolari nel trattamento delle facciate, possono essere adottati rapporti di areazione 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. 75 - SUPERFICIE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

Con il termine "alloggio" si intende una pluralità di locali abitabili e di servizio finalizzati all'uso residenziale.

Ogni singolo alloggio non può avere superficie minima netta inferiore a mq. 35.

Abitazioni di superficie minima netta inferiore a mq. 35 sono da considerarsi comprese nella categoria dei "monolocali".



**ART. 76 - MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E RELATIVA DOCUMENTAZIONE**

Gli elaborati progettuali relativi a qualsiasi intervento edilizio nell'ambito di applicazione del P.G.I.S. 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, ecc.) 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.G.I.S.;
- • 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. 77 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA**

La concessione o autorizzazione edilizia è in ogni caso rilasciata con riserva di verifica in corso d'opera.

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.

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. 78 - REPERIMENTI ARCHEOLOGICI**

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.

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.

Tali operazioni soggiacciono alle disposizioni delle vigenti leggi in materia di tutela dei beni storici, artistici, ambientali.

**ART. 79 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE DI EDIFICAZIONE**

Gli interventi edilizi previsti dal P.G.I.S. negli ambiti di propria competenza, sono soggetti alla concessione o autorizzazione di edificazione da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi delle leggi vigenti.

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. SERGIO NICCOLINI

INSCRIZIONE ALBO N° 236

